

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTÉLIER

Rapport de présentation – Tome 2

Approbation

PLU DE LA COMMUNE DE MONTELIER • RP Tome 2

PREAMBULE	5
L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT	8
LE PARTI D'AMENAGEMENT : VALORISER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITE ET DE CENTRALITE DE LA COMMUNE	9
LE PROJET DE DEVELOPPEMENT	10
Le projet démographique et résidentiel	30
La maîtrise de la multiplication des déplacements automobiles	30
La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques	31
Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales	32
La protection de la ressource agricole	33
La prise en compte des risques et des nuisances	34
L'intégration de la dimension agricole et du développement climatique	34
LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIIFICATION DE CES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	25
À L'ÉCHELLE DU PADD	26
À L'ÉCHELLE DES OUTILS DU PLU (OAP ET REGLEMENT)	27
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ATTENDUE TELLE QU'ENCADRÉE PAR LE PLU	29
Le foncier mis en place par le PLU pour le développement résidentiel	29
La compatibilité avec le SCOT du potentiel foncier à vocation résidentielle	30
LA CONFRONTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	34
LES OAP	35
Les sites d'OAP à dominante résidentielle	35
Les sites économiques	40

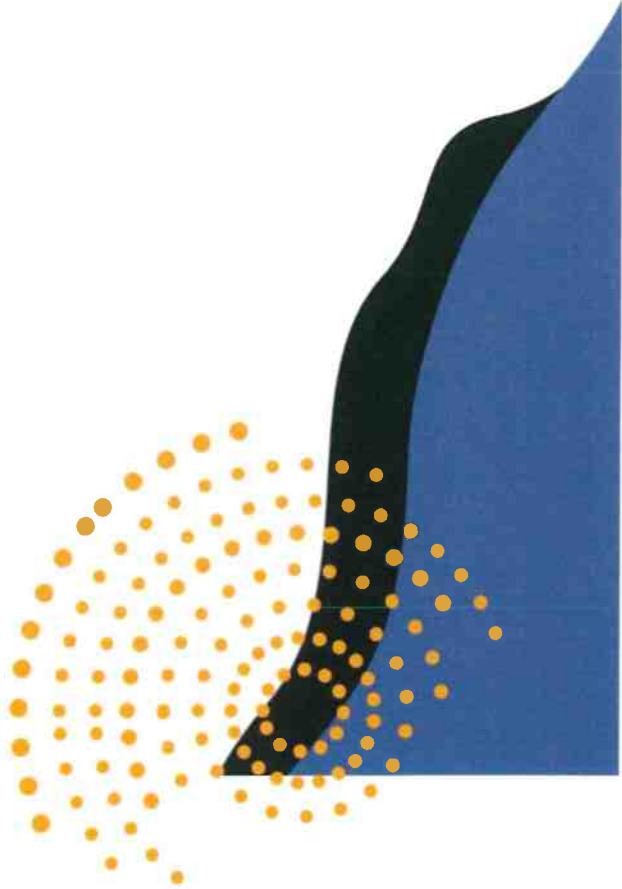


LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD	41
LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	46
LE RÈGLEMENT ÉCRIT	47
les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité	47
Volonté et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	58
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
Les stationnements	67
LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6	10
LA DÉLIMITATION DES ZONES	12
RAPPEL DES ZONES	73
La zone Ua et la zone Ub	74
La zone Uib	75
La zone Ua	77
La zone Ue	79
La zone Uj	80
La zone Up	81
Les zones A1	82
La zone A	83
La zone Ie et ses secteurs	84
LA SUPERFICIE DES ZONES	85
LES AUTRES POINTS D'EXPLICATION	86
MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE	87
LA PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL	88
LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	90
LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER	93
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	96
L'INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES	98



LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	99
LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PILC.....	105

PRÉAMBULE



Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

Le PLU communal n'est pas concerné par les dispositions de l'article R. 151-20 et ne met pas en place des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement.

Le PLU n'est pas concerné par des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.



6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

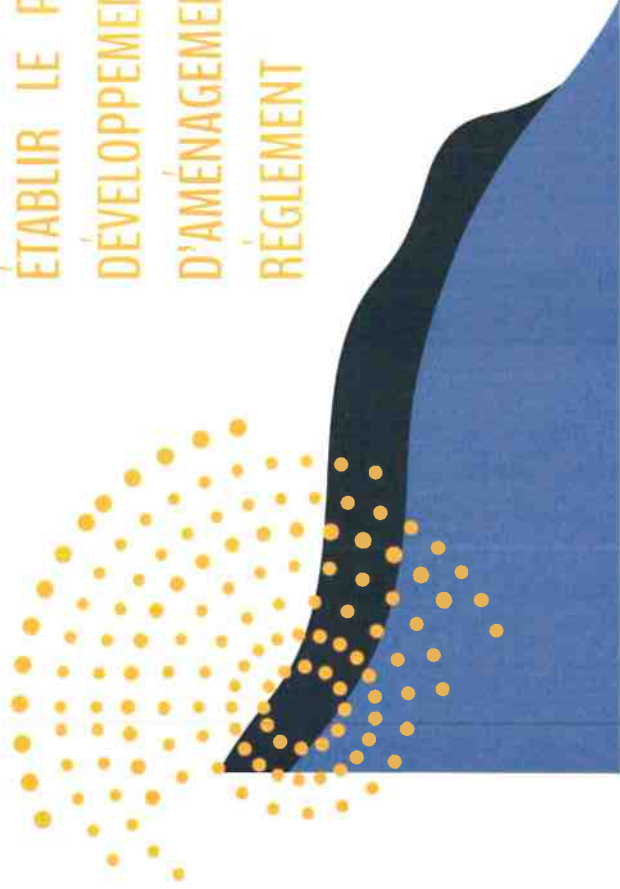
En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale suite à la décision n°2021-ARA-2338 de l'autorité environnementale.

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un rapport de présentation spécifique venant compléter l'état initial de l'environnement présenté dans le tome 1.



L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR
ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE, LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE
RÈGLEMENT



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : VALORISER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ ET DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de :

- Conforter son rôle de centralité relai de l'agglomération et consolider l'animation communale par l'accueil de nouveaux habitants, notamment pour répondre aux nombreux besoins en logements exprimés.
- Poursuivre la diversification résidentielle pour favoriser la diversification générationnelle et répondre à la diversité des besoins.
- Accompagner les besoins des habitants en termes de services et d'équipements, d'activités de proximité.
- Maintenir et renforcer l'attractivité économique en équilibre avec le développement démographique tout en l'organisant dans un objectif qualitatif sur le plan de l'accueil, du fonctionnement et des équipements d'accompagnement.
- Maîtriser les coûts induits par le développement dans le contexte financier resserré actuel des communes.

Montéliér dispose d'un tissu d'équipements à la fois de proximité pour les habitants et structurants au-delà de la seule échelle communale. La commune est à proximité immédiate de Valence (à 5 mn en voiture et 10 mn en TC) ce qui permet de répondre aux besoins moins courants. De plus l'aménagement prévu d'un nouvel échangeur sur la RN7 va rapprocher encore plus fortement la commune du centre de l'agglomération.

La commune dispose d'un tissu économique diversifié comportant à la fois une offre traditionnelle de petits artisans et services de proximité, mais aussi d'entreprises de production industrielle plus importantes, pourvoyeuses d'emplois et plutôt en développement. Des demandes d'extension des entreprises présentes sont exprimées (Cf. le rapport de présentation tome 1 où une enquête menée lors du diagnostic du PLU auprès des entreprises communales, fait apparaître un réel besoin en foncier et en locaux qui ne peut plus être satisfait sur les tènements actuels).



Des demandes d'installation de nouveaux commerces, services et professions médicales sont aussi très régulièrement exprimées en lien avec l'augmentation de la population, sans trouver de locaux existants permettant de les satisfaire.

L'économie agricole reste une activité très importante marquée par des exploitations pérennes à une échelle d'une douzaine d'années pour leur garde majorité. Les terres agricoles sont de bonne valeur économique (irriguées, grandes parcelles...). L'économie forestière est inexistante.

La commune bénéficie d'un patrimoine paysager et bâti historique d'intérêt avec notamment la présence d'un centre historique caractéristique, de belles demeures, château et parcs et de milieux naturels à découvrir. Le maillage des circuits de randonnées à proximité de Valence constituent des points d'appui pour renforcer l'attractivité et les activités de loisirs de proximité.

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le projet démographique et résidentiel

Il faut aussi rappeler que la commune a connu un développement démographique conséquent lié à sa position géographique, son accessibilité, la qualité de son cadre de vie. Elle offre de nombreux équipements et services dans un environnement qualitatif. Cette croissance a aussi été liée au développement d'une offre résidentielle à l'origine à majorité pavillonnaire très recherchée dans le cadre du desserrement de l'agglomération Valentinoise.

Dans ce contexte d'attractivité, le PLU doit intégrer une adaptation des capacités foncières en termes de logements et de développement économique pour répondre aux besoins des habitants et intégrer aussi les orientations du SCOT et du PLH.

L'objet du PADD est de prendre appui sur les qualités de la commune pour valoriser une dynamique économique, touristique etc. permettant de capitaliser sur les investissements déjà réalisés et ceux programmés sans induire une nouvelle charge financière insoutenable pour la collectivité.

Cet objectif nécessite :



La préservation et la valorisation des qualités de la commune : l'écrin vert du paysage naturel (en particulier le long de la Limaçole qui traverse le bourg), les patrimoines bâtis,

paysagers et naturels, qui sont facteurs de son identité et de sa qualité (notamment belles demeures et les parcs ou jardins associés, château, parcs, rempart ...).

- Le développement des activités de proximité (commerces, services, culture...),
- Le confortement de l'accueil économique (artisanat et services de proximité comme les activités industrielles plus importantes) pour développer l'emploi local, et les services aux habitants.
- La diversification des capacités d'accueil des habitants dans une offre variée et de qualité résidentielle.

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

La nécessité de maintenir un niveau de développement à l'échelle de centralité de la commune et la recherche d'une adéquation entre l'offre à produire et les besoins des habitants.

Il s'agit à travers le PADD de maintenir une croissance qui permet à la commune de conforter son animation, de renforcer la ressource fiscale tout en en assurant un développement diversifié et en conservant une certaine maîtrise :

- Dans la localisation des développements en tenant compte des équipements existants et projetés pour ne pas impacter les capacités mesurées de la commune en matière d'investissement (réseaux, équipements etc.).
- Dans la forme de l'urbanisation pour répondre à l'évolution des besoins qui tendent à être multiples et plus diversifiés qu'avant (personnes âgées, jeunes ménages...).

Ce développement est à la fois résidentiel et économique, fonctions complémentaires et indissociables pour un équilibre du développement.

L'hypothèse démographique et l'estimation des logements

L'hypothèse démographique est issue d'un travail de traduction des orientations du SCOT reprises par le PLH en matière de quantification de la production de logements et non d'une projection des dynamiques démographiques rencontrées sur la commune, bien supérieures à celles projetées par ces deux documents supérieurs qui s'imposent au PLU.

Ainsi le SCOT et le PLH prévoient une construction maximale de 26 logts/an pour répondre à l'ensemble des besoins. La commune est encore marquée par une taille des ménages conséquente, aussi le desserrement démographique va rester une dynamique importante, d'autant que la



construction en collectif et la densification (en nb de logements/ha) vont renforcer l'offre en petits logements plus qu'en grandes typologies.

L'évaluation du phénomène de desserrement des prochaines années s'est appuyée sur la méthode ANIL avec un desserrement de l'ordre de 0.01 pers/ménage par an. Le besoin en logements pour ce seul desserrement des ménages est ainsi évalué de 15 à 16 logts/an. Il reste donc 10 à 11 logts par an pour l'accueil de nouveaux habitants. Ramené à la taille moyenne des ménages qui diminue chaque année, la croissance démographique maximale autorisée est donc évaluée entre 0.5 et 0.6%/an. Cela représente donc un frein très important à la croissance de la commune qui d'après l'INSEE, est encore d'1.9%/an sur les 11 dernières années même si le rythme est passé à 1% les 4 dernières années.

Le scénario démographique ainsi projeté dans la traduction des documents supérieurs permet de tenir compte de :

- L'attractivité de la commune située dans l'aire de desserrement de Valence
- La difficulté de mobilisation du foncier qui reste réduit dans l'enveloppe bâtie du bourg.
- La nécessité d'accueillir des jeunes ménages et des ménages constitués pour maintenir l'animation communale (tissu associatif, écoles...)
- Les investissements nécessaires en matière d'équipements publics d'accompagnement.

Le PLU raisonne à une échéance théorique d'environ de 10 à 12 ans, ce qui nécessite pour répondre aux besoins et correspondre au rythme du SCOT, la production d'environ de 260 à 312 logements sur cette fourchette de temps.

La vacance des logements (moins de 3% selon l'INSEE), ne permet pas en volume de répondre aux besoins de création de logements, quand on considère qu'une vacance d'environ 6% est nécessaire pour le bon fonctionnement de la rotation du parc de logements. Sur la commune la vacance des logements ne peut être considérée comme un gisement pour la production de logements.

Focus sur les demandes actuelles en matière de logements plus spacieux

(Source Baromètre qualité IPSOS – logements « à la conquête de l'espace » - Octobre 2020)

L'Association QUALITEL a publié la quatrième édition de son baromètre consacré à la qualité du logement, en partenariat avec Ipsos. Cette étude de grande ampleur mesure les attentes des Français en matière de logement. Elle relève les principaux points suivants qui expliquent la demande qui s'exprime de plus en plus en direction de la maison individuelle dans les espaces ruraux et vers plus d'espace :

- **Les logements actuels apparaissent inadaptés et souvent trop petits**
Les 34-44 ans disposent en moyenne de 37 m2 par personne, soit près de deux fois moins que les plus de 60 ans (64 m2 par personne en moyenne). Alors que les besoins en espace sont plus importants pour les ménages actifs.
Le manque d'espace dégrade la vie quotidienne : 4 familles sur 10 vivant en appartement ne disposent pas d'une chambre par enfant, alors même qu'il s'agit de l'espace jugé le plus indispensable par les Français.
- **L'exiguité ne facilite pas les bons réflexes environnementaux** : la moitié des Français n'a pas assez de place dans sa cuisine pour un bac de tri sélectif. Au chapitre des équipements de base, près de la moitié des foyers avec des revenus modestes (45%) ne dispose pas d'assez de place dans sa cuisine pour y installer un lave-vaisselle.
- **Les logements ne sont pas adaptés au télétravail** par manque d'espace
Comment installer des espaces de télétravail quand la surface est insuffisante ? 4 Français sur 10 ne disposent pas de bureau ou de coin bureau ; une proportion analogue (34%) estime que son logement n'est pas adapté au télétravail.
- **L'appartement est le plus souvent un choix par défaut** : 58% des habitants d'appartement aimeraient habiter une maison.
- **Les logements ne correspondent pas toujours à la réalité de leurs occupants, y compris à leur taille** : alors que les Français grandissent (+7 cm en 60 ans), la hauteur sous plafond, elle, diminue (-27 cm en 60 ans pour les appartements).

Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

Le PLU recherche une plus grande diversité et qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit d'attirer des ménages et jeunes actifs et de permettre aux personnes âgées de trouver une réponse à leurs besoins sur la commune. Cette diversité est nécessaire à l'animation communale, au maintien des commerces, de la ressource fiscale etc.

Le projet communal s'ancre fortement dans la réponse aux besoins qui se diversifient (taille des logements, qualité résidentielle, habitat adapté aux personnes âgées...) et aux demandes qui s'expriment sur la commune et qui vont en large majorité vers un habitat individualisé. On rappelle que cette demande s'est accrue fortement en lien avec la crise sanitaire en 2020 et 2021, de la part de ménages souhaitant quitter les centres urbains pour bénéficier d'un cadre de vie plus qualitatif. Ainsi le PUCA dans ses analyses sur les conséquences de cette crise sanitaire note une tendance à « *démétropolisation voire même sur certains secteurs au développement d'une périurbanisation 2.0* » en lien avec l'évolution des choix résidentiels vers l'habitat individuel.

Ainsi la crise sanitaire renforce cette demande « vers plus d'espace » notamment sur la périphérie de Valence en raison de sa proximité de l'agglomération et où le développement du télétravail est possible par la présence des infrastructures numériques. Cette demande peut s'accorder avec la densification urbaine obligatoire, et une évolution de l'offre vers plus d'habitat intermédiaire plutôt que d'envisager systématiquement la densification par l'habitat collectif.

Ainsi le projet communal cherche à répondre à ces besoins existants en orientant aussi la production de logements vers des produits plus qualitatifs :

- Une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, en bénéficiant de la proximité des services et des commerces, gestion des eaux pluviales, densification urbaine qualitative à l'échelle des quartiers etc.).

Il s'agit aussi d'orienter la production résidentielle vers des segments spécifiques :

- Notamment la production de logements vers les besoins des personnes âgées autonomes qui recherchent la proximité des services et de l'animation du centre.

Les localisations des développements

Le PADD s'appuie sur un développement à partir des parties actuellement urbanisées de la commune et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries, transports en commun etc.) sont économiquement moins coûteux pour la collectivité. Il s'agit principalement du bourg qui constitue la priorité de développement. L'ancien village historique de Fauconnières disposant aussi d'équipements et commerces est aussi un support de développement mais limité en raison des contraintes d'inondation impactant ce quartier.

Concernant le quartier des Bois, la situation est bien particulière, le diagnostic a montré que ce quartier n'a pas de caractère urbain : très faible densité de construction (~ de 5 logts/ha), aucun équipements, services, commerces ou transports en commun, ni réseau d'assainissement, les voiries sont faiblement dimensionnées. Le quartier est éloigné du bourg (+ de 3 kms) et nécessite le recours systématique à la voiture pour les usages quotidiens. Il dépend de l'école de Fauconnières qui a atteint sa limite de capacités et qui ne peut plus se développer sur place en raison de son exposition en zone inondable du PPRi (celui-ci interdit tout confortement ou extension d'ERP sensibles dans la zone d'implantation de l'école).

La collectivité n'envisage pas de développer des équipements et services sur ce secteur, la priorité est bien au bourg. L'autorité compétente en matière de développement des transports en commun (VRD), n'envisage aucune desserte en transports en commun dans ce quartier qui ne présente aucune priorité dans le cadre des déplacements de l'agglomération.

Mais on rappelle que le précédent PLU avait déjà bien évalué ces difficultés et classé cette zone en zone naturelle permettant uniquement des extensions limitées sans nouveau développement urbain. Les différents recours au TA sur ce classement du PLU ont abouti à un jugement ne permettant pas le maintien de ce classement dans une zone naturelle. De fait le nouveau PLU doit prendre en considération ce jugement.

Cela conduit à devoir considérer cet espace comme une zone urbaine même si elle n'en présente aucun des caractères. Le diagnostic foncier a aussi montré que cette zone dispose potentiellement de capacités foncières conséquentes qui si elles étaient construites déséquilibreraient le développement communal par rapport à la centralité du bourg.

Le diagnostic paysager et environnemental a montré l'importance des espaces boisés et végétalisés dans le caractère paysager du quartier d'une part et dans la maîtrise de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols d'autre part.

Aussi le développement de cette zone ne constitue pas un choix au regard des contraintes du site et de son inaptitude à la densification urbaine. Pour prendre en considération le jugement, et en même temps tenir compte des contraintes et sensibilités exposées ci-avant, ce quartier fait partie des sites de développement mais avec une densité et un développement qui doivent rester très mesurés, le site n'ayant actuellement pas les capacités de réception d'un développement important et aucun équipement n'étant programmé sur le secteur à moyen ou long terme.

Le PLU met donc en place des zones potentielles de développement dans plusieurs typologies de situation et de produits :

Les espaces de confortement et de densification du bourg qui sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante d'habitat collectif, et intermédiaire dans une recherche de qualité résidentielle et. Tous ces secteurs sont inscrits dans la partie actuellement urbanisée de la commune, ils sont constitués soit de « dents creuses » de tailles variées, soit de secteurs potentiels de divisions parcellaires, soit encore de secteurs de recomposition foncière possibles (divisions et regroupements parcellaires). Ces sites étaient déjà identifiés en majorité dans l'ancien PLU et encadrés par des OAP. La présente révision du PLU a confirmé le rôle de ces secteurs dans le développement résidentiel de la commune, et a mis à jour leurs périmètres en fonction des opérations de construction réalisées depuis.

Les principaux sites sont : libération, Montmartel, Résistance Vercors, le Bourg, les Tilleuls, Champs des Ormes, Le Clos. Ils sont tous destinés à conforter l'offre résidentielle.

Les espaces de confortement et de densification de Fauconnières. Le quartier étant soumis en grande partie au PPRNi grevant de nombreux tènements, seul un site en « dent creuse » et en zone bleue du PPRNi est concerné par le développement : le secteur des Bouviers.

Les espaces en « dents creuses et potentielles divisions parcellaires des quartiers résidentiels » desservis par les réseaux et les voiries en capacité suffisante, qui sont amenés à recevoir des opérations de constructions à dominante de formes d'habitat individuel groupé ou non. Il s'agit de développer un habitat familial répondant aux besoins et aspirations des ménages à la recherche de cette typologie. De plus ces secteurs apparaissent peu nombreux, très morcelés en de multiples propriétés, ce qui est plutôt défavorable à la réalisation d'opérations maîtrisées.





Tènements situés quartier des bois, intégré à l'enveloppe bâtie secondaire du SCOT et considéré comme ne relevant pas d'une zone naturelle par le TA, devenant constructible dans le PLU.



Ainsi dans le bourg et à Fauconnières le PLU prévoit uniquement des secteurs de développement dans la partie actuellement urbanisée de la commune Ainsi le PLU promet une densification de l'espace bâti équipé, proche des services et commerces, tout en restant à l'échelle paysagère des sites,

Le cas particulier des Bois

Comme indiqué précédemment, ce secteur par jugement du TA ne peut être considéré comme un secteur naturel, bien qu'il ne forme pas un espace urbain et en dépit de son sous-équipement exposé ci-avant. Aussi le parti d'aménagement de la commune intègre cette contradiction en autorisant un développement restreint de ce quartier dans la limite de l'enveloppe bâtie secondaire définie par le SCOT. Ainsi au regard de l'absence d'équipements, de services, de commerces, de l'éloignement du bourg et du caractère fortement arboré de ce site, le parti d'aménagement de la commune ne prévoit pas une densification résidentielle. En effet elle ne pourrait pas être accompagnée par la collectivité et ferait courir le risque d'une banalisation périurbaine de ce site qui conserve une majorité d'espaces naturels boisés, ou de prairies. Une densification de ce secteur renforcerait l'artificialisation d'un espace à fort caractère naturel.

Sur le plan de la temporalité de développement.

La commune, compte tenu des équipements, commerces et activités présents a largement la capacité d'absorber le développement rendu possible par le PLU dont on rappelle qu'il aura pour conséquence de réduire fortement le rythme démographique en raison du nombre restreint de logements à construire défini par le SCOT et le PLH.

En dehors du quartier des Bois, tous les sites de développement identifiés par le PLU sont desservis au droit de la zone par des réseaux (eau, assainissement, électricité) en capacité suffisante pour leur développement (pour mémoire la station d'épuration présente aujourd'hui une capacité de traitement largement dimensionnée). Cette capacité permettra notamment d'absorber sans difficultés les charges supplémentaires.

Les OAP qui guident l'urbanisation des sites à enjeux, prévoient des produits logements complémentaires les uns des autres : habitat collectif, habitat individualisé groupé ou non et intermédiaire selon les sites

Ainsi les produits préconisés par les OAP offrent une grande diversité et une complémentarité. Ainsi ces zones ne rentreront pas en concurrence programmatique.



Enfin, il est rappelé que la collectivité n'a pas la maîtrise du foncier de ces secteurs. Les espaces en « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine, ne sont pas maîtrisés non plus, la majorité est constructible depuis des décennies, et pour autant n'a pas été mise sur le marché. La rétention foncière reste un phénomène bien réel. Toutefois la commune est dans l'aire de desserrement de Valence et dans une situation immobilière très attractive et qui va se renforcer avec l'aménagement du nouvel échangeur. Aussi afin d'accompagner au mieux le développement potentiel ouvert par le PLU par un renforcement progressif de l'offre en équipements et services, le parti d'aménagement de la commune retient un phasage dans le temps des sites d'OAP en priorisant les espaces du bourg et de Fauconnières desservis par les réseaux et les équipements/services. Ce phasage pourra être revu en fonction du contexte économique, opérationnel et réglementaire.

Il est à noter que les secteurs de Libération ; le Bourg ; Champ des Ormes et Résistance / Vercors ont une urbanisation légèrement différée pour permettre la sécurisation de la ressource en eau potable avant leur développement.

Ainsi, bien que la croissance démographique de 0,5 à 0,6% par an prévue par le PLU entraîne une augmentation de la pression sur la ressource en eau et les réseaux, la ressource en eau potable est sécurisée et des interconnexions en cours ainsi que la découverte d'une nouvelle ressource permettent de garantir la réponse aux besoins. Enfin le PLU a programmé le développement des sites d'OAP en tenant compte des travaux en cours permettant de renforcer l'accès à la ressource en eau

Secteur	Programmation dans le temps
Montmartel	Urbanisable à l'approbation du PLU
Libération	Urbanisable à partir de 2028
Le Bourg	Urbanisable à partir de 2025
Résistance - Vercors	Urbanisable à partir de 2028
Champs des Ormes	Urbanisable à partir de 2027
Le Clos	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Tilleuls Est	Urbanisable à partir de 2027
Les Bouviers	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Bois N°1	Urbanisable à partir de 2025
Les Bois N°2	Urbanisable à partir de 2027
Les Bois N°3	Urbanisable à partir de 2023
Les Bois N°4	Urbanisable à partir de 2032
Les Bois N°5	Urbanisable à partir de 2030

Consommation foncière hors PAU (partie actuellement urbanisée) inscrite par le PLU	
Habitat	0 ha
Activités économiques	2,5 ha
Équipements	1.68 ha
Total	4.18 ha

Sur le plan de la consommation foncière.

Le PLU réduit la consommation d'espace par l'urbanisation, et s'inscrit dans le SCOT. Pour mémoire, le développement urbain de la commune de Montélier a généré depuis 10 ans, une utilisation d'espace d'environ 8.8 hectares sur 10 ans en extension de l'enveloppe bâtie constituée et 10.3 ha par mobilisation de foncier non bâti dans l'enveloppe bâtie soit au total 1.92 hectares/an. Le mode de développement pour l'habitat s'est réalisé avec une densité moyenne avoisinant 20 logements/hectare (mais pouvant être très supérieure sur certaines opérations).

L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière passe par la recherche d'une densité moyenne globale correspondant à celle inscrite dans le SCOT, soit une densité moyenne de 26 logts/ha d'ici 2025 puis de 32 logts/ha au-delà pour toutes les zones AU et pour les tenements de plus de 3000 m² situés dans les zones du bourg (selon les orientations du SCOT). Ce renforcement de la densité résidentielle (supérieure aux densités précédentes) permettra de réduire la consommation d'espace.

Le quartier des Bois comme déjà indiqué n'est pas adapté pour une densification, toutefois le PLU recherche une optimisation foncière sur le site en maintenant son très faible taux d'artificialisation.

Sur le plan économique

La commune est très attractive, son développement économique est multiforme : commerces et services, industries et artisanat essentiellement sur plusieurs espaces d'accueil. La centralité historique trop contrainte pour les commerces s'est élargie notamment avec des implantations commerciales vers la départementale et la zone d'activités. La communauté d'agglomération a élaboré une politique d'accueil des entreprises dans laquelle s'intègre à terme le renforcement des capacités d'accueil économique sur la commune pour répondre à une demande d'implantations et d'extensions qui apparaît importante.

Sur le plan touristique et des loisirs la commune participe à l'offre de proximité par son patrimoine, par l'importance accordée à l'embellissement des espaces publics et par le réseau de chemins de randonnées.

Le projet communal axe le développement économique sur :

- Le renforcement de la zone d'activités des petits champs le long de la RD 538 en imite de Chabeuil.
- La préservation et le confortement des commerces en particulier le long de la RD538

polarité commerciale principale de la commune dans une centralité fonctionnelle qui s'est élargie au-delà du centre historique (qui ne présente plus de capacités d'accueil adaptées aux commerces depuis longtemps).

- La valorisation du patrimoine (préservation du patrimoine lui-même mais aussi mise en valeur des espaces de proximité du centre et du patrimoine dans une approche touristique ou de loisirs).
- La valorisation des espaces de nature : les abords du Guimand et de la Limaçole, comme supports de parcours de randonnées.
- Le développement des hébergements touristiques (développement d'une offre hôtelière notamment en lien avec les besoins des entreprises présentes) et des services associés (restauration, commerces...).
- La valorisation des activités agricoles notamment en lien avec des filières courtes (marché, restauration scolaire etc.)

Sur le plan des services à la population et des équipements

Le projet communal recherche la valorisation et le renforcement de l'offre en équipements et services à la population notamment à travers la réponse à donner en matière d'évolution de l'armature communale en équipements de proximité (sportifs, loisirs, culturels, écoles, etc.) en accompagnement des évolutions démographiques. Ainsi des besoins sont importants en matière d'espaces de loisirs de proximité dans le cadre de la densification résidentielle, où les collectifs ne sont que rarement accompagnés par de réels espaces collectifs aménagés pour les jeux d'enfants, le repos etc.). Il apparaît donc nécessaire que la collectivité puisse se saisir de ce sujet par de aménagements dédiés dans le cadre d'un renforcement des parcs publics déjà aménagés. Par ailleurs des besoins existent pour des équipements structurants comme la relocalisation de la caserne des pompiers trop à l'étroit, la relocalisation du centre technique municipal et de ses dépôts dont le site actuel, n'est pas suffisant et apparaît peu fonctionnel.

Le bourg est le pôle prioritaire pour l'implantation de ces équipements, concernant Fauconnières il s'agira plutôt d'accompagner les besoins de proximité. Mais, on rappelle que le PPRI impacte fortement ce site et ne permet pas le confortement des ERP ce qui réduit fortement les possibilités.

Enfin le secteur des Bois n'est pas une priorité, aucun équipement n'est programmé à moyen terme.



La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

À l'échelle de la commune, les enjeux de déplacement relèvent principalement de l'amélioration des liaisons entre le centre, les pôles d'équipements, les secteurs d'habitat.

La commune bénéficie d'un maillage viaire satisfaisant pour la desserte locale. L'objectif est plutôt de renforcer les possibilités de modes actifs :

- À partir des axes existants par des réaménagements apaisant les circulations. Dans ce cas la sécurisation et l'attractivité des déplacements en modes doux passe par un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs ou doux. Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises, et peuvent pour une large partie se réaliser dans le cadre des emprises existantes. Ainsi le Département envisage l'aménagement d'une voie cyclable le long de la RD 119 à terme. La largeur de l'infrastructure permet cet aménagement et n'a pas donné lieu à une demande d'emplacements réservés de la part du Département.

- À partir de nouveaux maillages modes doux : dans les secteurs de développement résidentiel futur pour réduire le temps de parcours des piétons, ou encore pour des aménagements plus structurants le long de la Limaçole de façon à renforcer l'accès à cette coulée verte de l'espace urbain (accès à un espace de fraîcheur au sein de l'espace bâti) et conforter son maillage avec les quartiers périphériques et les parcours de randonnée.

Dans ce cas le PLU intègre ces aménagements soit à travers les principes d'aménagement des OAP soit à travers des emplacements réservés en vue de leur réalisation lorsque le foncier n'appartient pas à la collectivité, soit encore en dehors de ces outils, le réaménagement des axes existants dans leurs emprises pouvant être suffisant.



La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques

Des sensibilités écologiques sont présentes sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

-  Le grand ensemble naturel du Guinand et de la Limaçole et les zones humides associées formant de véritables corridors sur le territoire communal.
-  Les espaces boisés qui bien que de petite taille constituent pour la faune des espaces de chasse, reproduction, ou de repos.
-  La carrière du bois des pauvres qui mêle une mosaïque de milieux humides et secs.
-  Les espaces de perméabilité pour les espèces et en particulier les espaces agricoles ouverts qui jouent ce rôle sur l'ensemble de la commune.

Le PADD prévoit :

La préservation des espaces de biodiversité et les corridors : la majorité de ces espaces n'est pas concernée, ni menacée par le développement urbain dans le cadre du nouveau PLU. En effet ils sont identifiés dans le PADD et dans sa traduction réglementaire comme des espaces à protéger en zone naturelle ou agricole. Les secteurs de développement prévus par le PLU n'impactent pas ces secteurs identifiés comme nécessaires au fonctionnement écologique.

Le renforcement de la « nature de proximité » par la valorisation des espaces naturels et l'enrichissement d'un réseau de proximité support d'usages, en particulier le long des cours d'eau.

La valorisation des espaces de nature dans les espaces urbains : par le renforcement de la nature de proximité dans le cadre des aménagements à venir, modes doux, usages de loisirs, qualité des espaces publics, maintien d'espaces de pleine terre végétalisée dans les opérations de construction ou d'aménagement, protection des parcs d'intérêt. Cette préservation vise plusieurs grands objectifs :

-  Le maintien de « patches » de naturalité dans l'espace bâti favorable à certaines espèces plus ordinaires d'oiseaux, petits mammifères et insectes : les jardins, les coeurs d'îlots verts, les parcs arborés privés et publics.
-  La limitation de l'imperméabilisation des sols de l'espace urbain. A ce titre le diagnostic a montré que le quartier des bois constitue un espace habité mais avec un très faible taux d'artificialisation. Il s'agit bien de maintenir cette qualité



- Le maintien de la végétalisation en proportion conséquente dans les secteurs de développement pour lutter contre les impacts négatifs du changement climatique.
- La valorisation, le renforcement et l'ouverture au public des espaces verts de l'espace bâti : aménagement de nouveaux parcs, accessibilité des rives de la Limaçole (autant d'îlots de fraîcheur de l'espace urbain à maintenir)

Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

Le diagnostic a rappelé les qualités paysagères, patrimoniales et historiques de la ville. La protection de ces qualités constitue une des bases du PADD.

Le PADD a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial et paysager constituant des éléments d'identité de la commune :

- Les principaux continuums boisés des ripisylves le long des cours d'eau à travers la mise en place d'une protection des corridors au titre de l'article L151-23.
- Les grands boisements qui structurent le paysage agricole ou proche des espaces bâtis : le bois de Piémontel et de Genebroux ainsi que les petits bosquets qui jalonnent l'espace rural.
- L'ensemble du tissu historique du centre et de façon plus précise les éléments au caractère majeur : les remparts, les belles demeures et leurs parcs rue du stade, l'ensemble du château et de son parc, les espaces arborés ou végétalisés qui accompagnent les remparts etc. Ainsi ces sites ne sont pas considérés comme des secteurs de développement urbain, mais bien comme un patrimoine à protéger.
- Le caractère végétalisé des secteurs pavillonnaires qui constitue un des vecteurs de leur attractivité résidentielle impliquant une maîtrise de leur densification. Cette disposition est particulièrement importante pour les quartiers les plus anciens qui offrent une végétalisation importante participant à la qualité du cadre de vie. A ce titre le quartier des bois est reconnu comme un boisement habité où la préservation du caractère arboré et végétal prime sur le développement urbain.
- L'intégration de nouveaux espaces plantés dans les secteurs de développement et en particulier ceux en entrée de ville au nord (Montmartel où le caractère végétalisé en entrée de ville doit marquer l'aménagement), et au Sud du bourg, dans le cadre de l'aménagement de la ZAE où les abords de la RD sont fléchés pour la réalisation de modes actifs intégrés dans des espaces plantés.

Ainsi l'intégration paysagère des nouveaux développements urbains constitue la seconde priorité du PADD en matière de paysage. Il s'agit de rechercher aussi par ce volet le renforcement de l'attractivité de la ville et la préservation de la qualité de vie des habitants. Les OAP ont largement encadré cet aspect.

La protection de la ressource agricole

Le diagnostic a montré que cette activité est particulièrement importante dans un contexte de périurbanisation où les évolutions de cette activité peuvent amener à renforcer certaines productions et circuits courts directement en lien avec une alimentation de proximité. D'autant que l'ensemble de l'espace agricole est irrigué.

De nombreuses exploitations professionnelles (revenu principal tiré de l'exploitation) sont présentes sur la commune.

Le PADD reconnaît cette activité par :

- La reconnaissance des espaces agricoles majeurs en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques.
- La possibilité pour les exploitations présentes sur la commune de faire évoluer leurs installations sur place ou de se relocaliser à proximité.
- L'absence de nouveau développement résidentiel à proximité des exploitations agricoles pour la préservation de la fonctionnalité agricole et pour ne pas créer de contraintes supplémentaires en matière de périmètres de réciprocité.
- La réduction des prélèvements agricoles, ceux-ci n'étant possibles que pour la localisation d'équipements ou d'activités nécessaires à l'accompagnement du développement démographique.

On rappellera que la commune n'est pas un territoire de production forestière et qu'il n'y a pas d'enjeux dans ce domaine. Les forêts ont surtout une vocation naturelle et sont favorables à la pratique des loisirs.

La prise en compte des risques et des nuisances

La commune est concernée principalement par le risque d'inondation.

Le projet communal intègre cette dimension par :

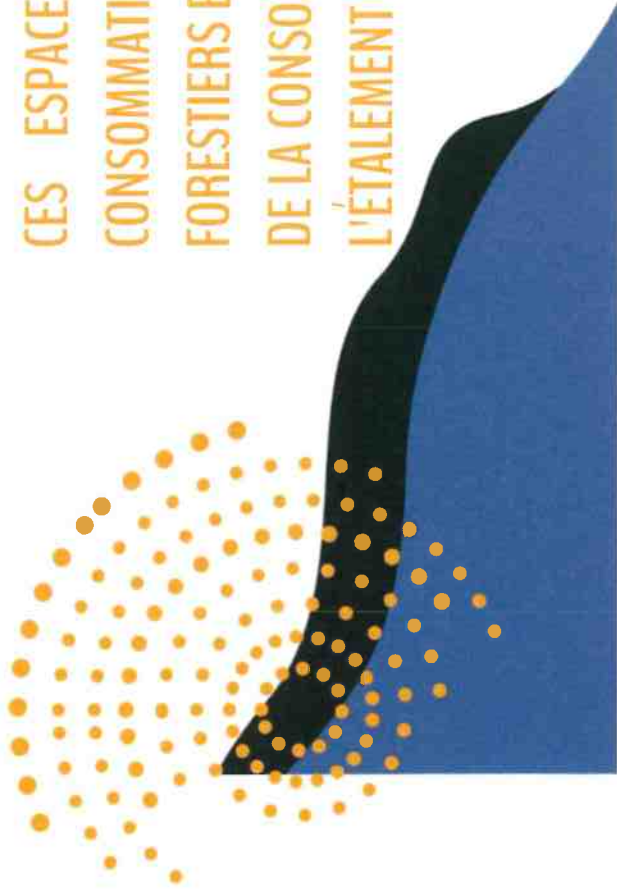
- La mise en place d'une trame risque d'inondation telle que le périmètre a été porté à la connaissance de la commune dans le cadre du PPRNi en cours d'établissement depuis plus de 10 ans. Un règlement limitatif de la construction a été mis en place en accompagnement de cette trame. Ce règlement est celui transmis par les services risques de la DDT 26, en charge du PPRNi.
- L'imposition de maintien d'espaces de pleine terre végétalisée, la limitation de l'artificialisation sur les sites de construction et d'aménagement pour faciliter l'infiltration des eaux sur le tènement même.

L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

Les problématiques de transition énergétique et de limitation des impacts du changement climatique font partie des politiques publiques que le PADD accompagne en ouvrant le champ au développement des constructions bioclimatiques ou de qualité environnementale au sens large.

C'est aussi dans ce sens que le projet communal prévoit le maintien d'espaces végétalisés de pleine terre en proportions conséquentes afin d'accompagner les impacts du réchauffement et minimiser les îlots de chaleur.

LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DE
CES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA
CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU
FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION
DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE
L'ÉTALEMENT URBAIN



À L'ÉCHELLE DU PADD

Ces dispositions sont inscrites dans le PADD, qui prévoit une densification de l'espace urbain en proportion avec les enjeux de développement d'un bourg centre. Ils sont traduits à travers le règlement et les orientations d'aménagement.

Les objectifs de la consommation d'espaces ont été définis dans l'approche suivante :

- Application des dispositions du SCOT et du PLH en termes de capacités de constructions autorisées et traduction dans une trajectoire démographique qui réduit très fortement les dynamiques de croissance de la commune. Ce nombre de logements prévus par le SCOT et le PLH sont ensuite déclinés en besoins fonciers en tenant compte des densités moyennes demandées.
- L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière passe par la recherche d'une densité moyenne globale correspondant à celle inscrite dans le SCOT, soit une densité moyenne de 26 logts/ha d'ici 2025 puis de 32 logts/ha au-delà pour toutes les zones AU et pour les tènements de plus de 3000 m² situés dans les zones du bourg (selon les orientations du SCOT). Ce renforcement de la densité résidentielle (supérieure aux densités précédentes) permettra de réduire la consommation d'espace.

En dehors du cas spécifique du quartier des Bois le PLU prévoit l'ensemble du développement résidentiel dans les parties actuellement urbanisées de la commune et assure le développement résidentiel sur :

La densification des espaces bâtis et non bâtis inscrits dans l'espace urbanisé du bourg en fonction des typologies urbaines :

- Une densification plus importante dans le bourg via la réaffectation de tènements résiduels en foncier nu ou en partie occupés



- Une densification moins importante sur les petits tenements ou les divisions parcellaires potentielles dans les espaces pavillonnaires (tenant compte des sensibilités paysagères et des problématiques de limitation de l'imperméabilisation des sols, et de dimensionnement des accès qui ne permettent pas toujours d'absorber des circulations accrues).

Ainsi le PLU met en place une gradation des densités et des volumétries entre les espaces urbains plus denses du cœur de bourg et les espaces en couronne. A noter toutefois, que l'héritage du développement urbain de la commune est marqué par la présence de quelques petits tenements non bâtis inscrits dans les espaces pavillonnaires, issus de développements successifs (hors opération de lotissements). Ces secteurs sont de taille réduite et ne peuvent qualitativement intégrer une densité de 25 logts/ha au regard de leur situation dans un tissu urbain à la densité d'environ 10 à 15 logts/ha voire moins.

La requalification du parc vacant : le volume de logements vacants est restreint et correspond surtout à une vacance de rotation du parc (moins de 3% du parc total de logements) et ne permet pas de répondre en quantité ni en qualité aux besoins en logements.

À L'ÉCHELLE DES OUTILS DU PLU (OAP ET RÈGLEMENT)

Parmi les dispositions qui favorisent la densification, les OAP constituent le principal support d'encadrement des formes urbaines en complément du règlement.

Des orientations d'aménagement et de programmation, encadrent le développement ou le renouvellement des secteurs potentiels de développement en imposant des formes urbaines différenciées selon la capacité des sites, leur insertion urbaine, et les sensibilités paysagères et des densités de construction assez fortes pour la commune :

- Habitat intermédiaire mixé à des habitations familiales denses dans les secteurs de transitions des typomorphologies urbaines.
- À dominante d'habitat collectif et d'intermédiaire dense sur les sites plus intégrés à la centralité.

Les tableaux suivants présentent les capacités théoriques de construction les produits attendus définis par les OAP et hors OAP ainsi que les densités moyennes par secteurs.



Ils distinguent :

- Les tènements de petite taille et généralement morcelés (issus soit de parcelles existantes, soit d'un potentiel de division parcellaire permettant des parcelles d'au moins 500 m² après division parcellaire éventuelle). Ces secteurs sont peu propices à une densification. Les capacités en nombre de logements ont été calculées en fonction du nombre de tènement et de leur surface, de leur situation dans le tissu urbain et non par application systématique d'une densité théorique.
- Les tènements de taille significative et les zones U ou AU encadrées par les OAP et permettant d'envisager une opération répondant aux objectifs d'organisation urbaine, de mixité et de diversité résidentielle. Pour ceux-ci le potentiel estimé est celui relevant des orientations d'aménagement ou de programmation.

N'ont pas été intégrés dans ces capacités théoriques, les tènements concernés par les secteurs d'aléas impliquant une inconstructibilité (zone rouge PPRI).

Il ressort la possibilité théorique d'une production nouvelle d'environ 296 logements sans prise en compte de la rétention foncière et dans l'hypothèse où toutes les divisions parcellaires potentielles sont réalisées et construites ce qui apparaît peu probable,

On peut rappeler que ces tènements sont intégrés dans l'enveloppe actuellement bâtie sur des sites sans enjeu agricole, ou environnemental significatif.

Enfin ces estimations ne comportent aucune prise en compte de la rétention foncière qui reste une réalité, la très large majorité de ces tènements étant déjà constructibles dans l'ancien PLU au regard de leur situation dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Ces capacités sont cohérentes avec les orientations du SCOT et le projet démographiques exposés ci-avant nécessitant sur 10 à 12 ans la production de 260 à 312 logements.



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ATTENDUE TELLE QU'ENCADRÉE PAR LE PLU

Le foncier mis en place par le PLU pour le développement résidentiel

Type de foncier	Type parcellaire	Surface (ha) calcul SIG	Nb théorique de logements
Zones d'OAP hors Les Bois	Dans la partie actuellement urbanisée	2.8	89
	Dents creuses (toutes inférieures à 1800m²)	0.9	
Zones U hors Les Bois	Potentielles divisions parcellaires	1.8	40
	Dents creuses (3 sont supérieures à 1800m² protection boisements exclue)	2.7	
Les Bois	Potentielles divisions parcellaires	4.9	100
	OAP sectorielle	4.5	67
Total		17.6	296



La compatibilité avec le SCOT du potentiel foncier à vocation résidentielle

Le SCOT a déterminé une enveloppe bâtie principale au bourg et à Fauconnières et une enveloppe bâtie secondaire aux Bois.

Rappel des orientations du SCOT concernant ces enveloppes (extrait du DOO p 114) :

« Les enveloppes urbaines principales sont le support du développement futur depuis les principales zones urbanisées ; les extensions urbaines et villageoises doivent être localisées en continuité immédiate de ces enveloppes.

Les enveloppes urbaines secondaires regroupent les principaux hameaux, écarts et regroupements de constructions ; ils peuvent de par leur structuration et leur desserte en réseaux se renforcer ou se densifier sans nouvelle extension de l'enveloppe.

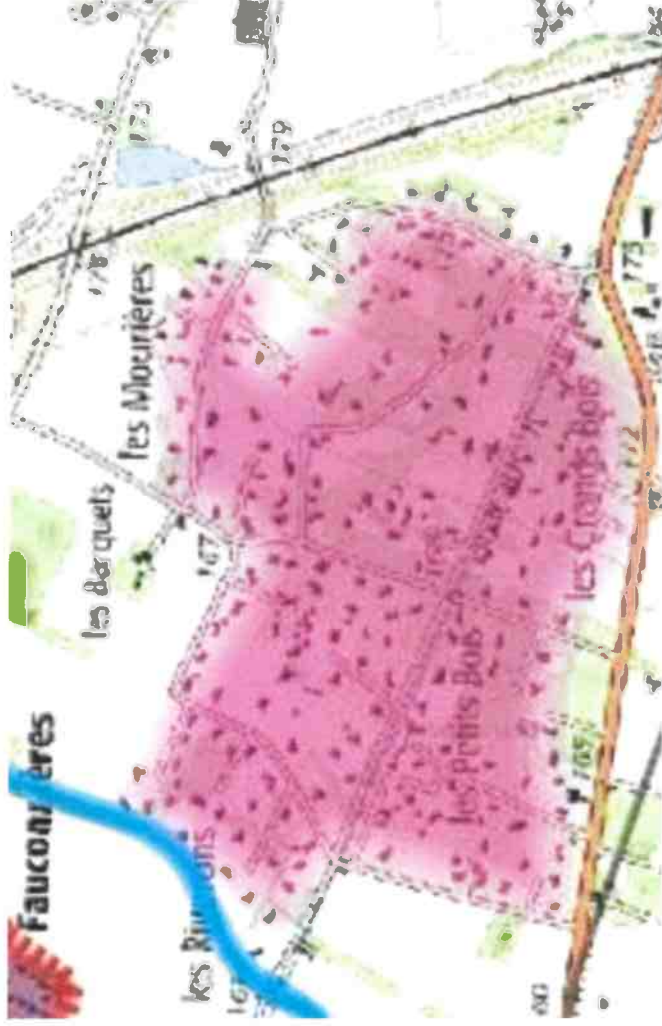
Ces enveloppes peuvent être encadrées par des fronts urbains (voir schéma de la partie 7.14), espaces d'interfaces entre zones urbanisées et zones agricoles ou naturelles. L'indication d'un front urbain figure une direction dans laquelle la commune doit anticiper l'arrêt de l'extension de l'urbanisation. Son positionnement exact devra être traduit dans les documents d'urbanisme des communes. »

Au niveau des périmètres, le rapport de compatibilité du PLU avec le SCOT est traduite de la façon suivante :



Les Bois :

À noter que le zonage du PLU intègre des espaces boisés classés sur l'ensemble des boisements existants et des secteurs non bâtis en limite de zone Ud avec la voie départementale au Sud, sur lesquels la vocation du sol est d'être boisée et qui ne pourront être bâtis.

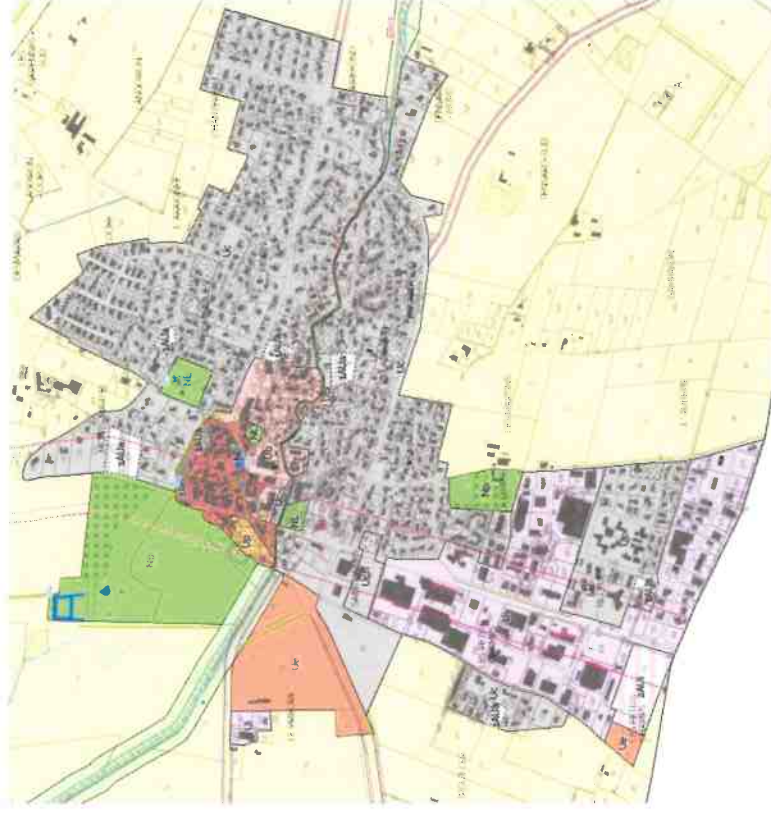
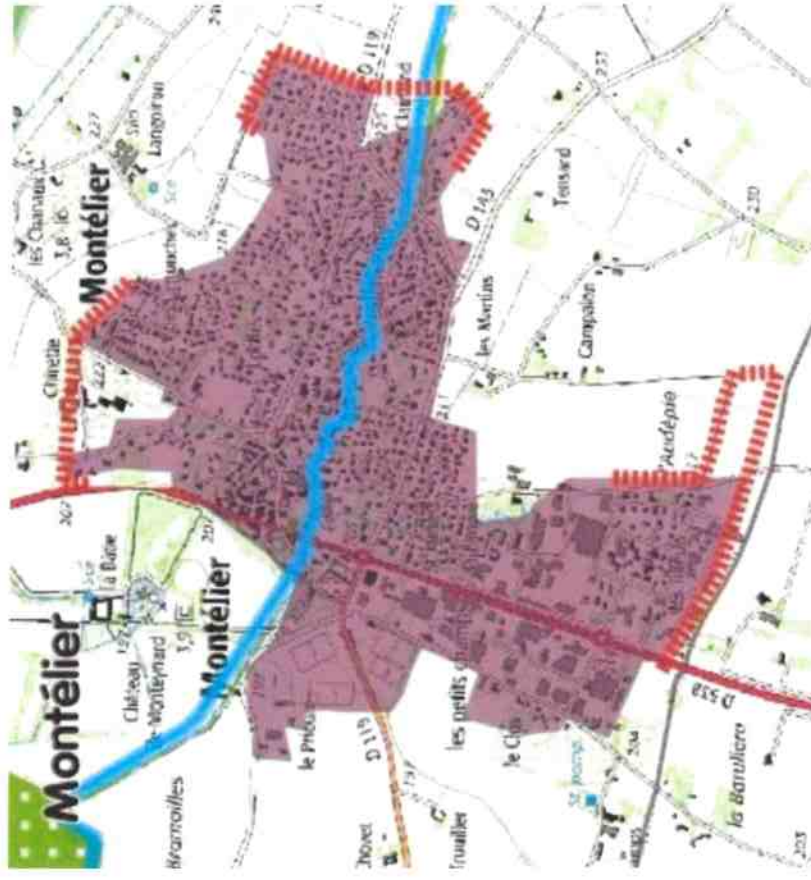


Fauconnières

À noter que la zone Ue en partie Est du quartier correspond à un secteur d'équipements publics (salle Marcel Pagnol et stade).



Le bourg



LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



LES OAP



Le PLU met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs :

- ☀ L'extension de la zone d'activités au sud du bourg avec intégration de l'étude dite amendement Dupont réalisée sur le site.

Les sites d'OAP à dominante résidentielle

Tous les sites sont soit dans le centre soit pour Montmartel à proximité immédiate (5 mn à pied).

Montmartel

Ce secteur à proximité immédiate du centre historique est constitué d'une parcelle non bâtie entourée de parcelles bâties pavillonnaires.

L'objectif est de développer un habitat à dominante intermédiaire à R+1. Aucun accès n'est autorisé sur la voie départementale. L'aménagement du site doit intégrer en bordure de voie départementale des espaces plantés intégrant les ouvrages de plein air de rétention des eaux pluviales et doit permettre de maintenir un dégagement visuel en direction du bourg d'où émerge le clocher de l'église au-dessus d'un écran arboré.





Rue de la Libération

En partie Nord du bourg à proximité du jardin du Sémaphore, le site est constitué d'un petit tènement non bâti, intégré dans le tissu urbain. Il est destiné à recevoir un développement résidentiel mixant habitat intermédiaire et individuel.



Résistance / Vercors

Le tènement traversant entre l'avenue du Vercors et la rue de la résistance a une occupation mixte : friche non bâtie et hangar.

Sa situation à proximité immédiate du centre, permet d'envisager sa densification résidentielle sous forme d'habitat collectif et intermédiaire sur la majorité du site. Une perméabilité piétonne entre les deux voies est inscrite dans les objectifs de l'aménagement du site. Le cœur d'opération doit permettre d'accueillir un espace végétalisé.





Les Bouviers

Situé en « dent creuse » de l'espace bâti du quartier de Fauconnières, est destiné à accueillir une opération de logements de forme intermédiaire permettant de développer un espace vert en cœur d'opération.



Le bourg

Le tènement est inscrit dans le tissu urbain historique bordé par l'ancien rempart. Il s'agit dans le cadre de son développement de respecter ce caractère historique en rapprochant le bâti du rempart dans une volumétrie à R+1+attique, en cohérence avec les volumétries du centre historique.



Les tilleuls

Il s'agit de la partie résiduelle d'un secteur de développement déjà encadré par une OAP dans le précédent PLU. L'OAP concerne donc la partie Sud occupée par un hangar et prévoit la mise en place d'un habitat de type intermédiaire dans la continuité des réalisations de la partie Nord.



Champs des Ormes

Le site non bâti inséré dans les espaces résidentiels doit permettre de développer un habitat intermédiaire et individuel groupé, permettant une optimisation de l'espace tout en restant à l'échelle du site. Les transitions avec le voisinage bâti doivent être traitées par des espaces paysagers à dominante végétalisée.



Le Clos

Comme dans le cas précédent, il s'agit aussi d'un espace résiduel d'un secteur de développement déjà encadré par une OAP dont une partie (la partie Nord) a été réalisée.

Les formes urbaines attendues sont de type intermédiaire et individuel groupé dans la continuité de la première partie réalisée.

Les Bois

Au regard des particularités de ce site déjà décrites (absence d'équipements, de réseaux, de transports collectifs, forte présence du végétal et faible imperméabilisation), l'orientation d'aménagement recherche une valorisation particulière de cet espace dans le cadre de son éventuel développement. L'OAP est abordée à deux niveaux :

- Une partie sectorialisée intégrant 5 tenements de taille vraiment significative permettant un potentiel de constructions non négligeable. Ces 5 secteurs sont encadrés plus finement par un programme de logements, des principes de voiries d'accès, et des espaces à végétaliser. Le reste du quartier est aussi concerné par des espaces à végétaliser en cas d'aménagement de façon à renforcer les continuités des trames boisées existantes.
- Une partie qui concerne la façon de construire et d'aménager portant sur l'ensemble du site (zone Ud) de façon à maintenir une faible artificialisation, une végétalisation accrue des espaces aménagés, des trouées non bâties à l'échelle de celles déjà existantes, la préservation du canal qui traverse le quartier, la qualité des clôtures et une limitation de l'imperméabilisation des sols. Une approche environnementale et paysagère doit constituer le socle du développement de ce secteur.



Les sites économiques

La zone d'activités des Petits Champs

Cette zone en extension Ouest et Sud de la zone d'activité actuelle, permet de conforter l'offre en foncier économique. Il s'agit de répondre aux besoins d'implantation exprimés soit par des entreprises déjà présentes et ne pouvant plus évoluer sur place, soit pour l'accueil d'activités exogènes.

La zone est située le long de la départementale classée voie à grande circulation, elle a donc fait l'objet d'une étude dite amendement Dupont, pour traiter le paysage de l'entrée de ville, dans un équilibre avec une certaine optimisation foncière. Cette étude a été retranscrite dans des principes d'aménagement et d'organisation sur les deux rives de la voie avec un retrait des constructions porté à 15 m de l'alignement de la voie.

La rive Ouest de la RD est classée en zone 2AU qui sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement, une fois les réseaux et les accès aménagés. Le côté Est, est déjà desservi et est classé en zone Ui, L OAP en matière d'implantation bâtie concerne aussi ce secteur.



LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD

Le tableau ci-après identifie pour chaque axe du PADD la cohérence recherchée par les OAP .

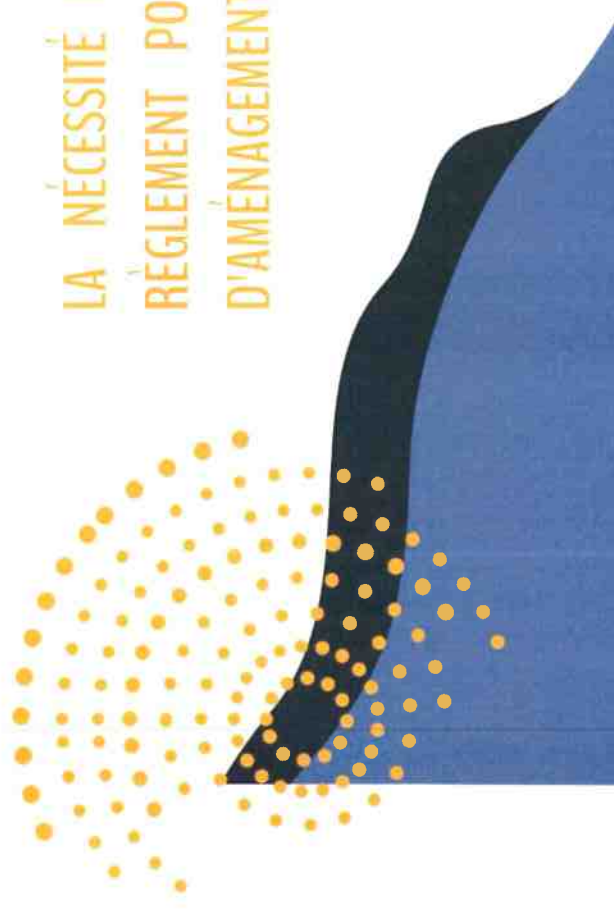
Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION n°1 : Ajuster l'urbanisation aux besoins et conforter le rôle de centralité de la commune	Permettre un développement démographique correspondant au dynamisme de la commune	L'ensemble des OAP développent les axes de cohérence suivants : - Conforter les logements de l'espace déjà bâti par densification raisonnée adaptée aux sites et donc engager une augmentation des capacités d'accueil. La très large majorité des OAP concerne des tenements situés dans la partie urbanisée du bourg. Leur mise en place contribue ainsi à favoriser une capacité de production de logements correspondant aux besoins démographiques et aux typologies de logements recherchées. - Développer des quartiers de qualité résidentielle : liaisons aux espaces de centralité en modes doux, maintien des valeurs patrimoniales bâties et paysagères, développement d'espaces collectifs de proximité, espaces privatifs extérieurs liés aux logements (dans le cas notamment de l'habitat intermédiaire)
	Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.	L'ensemble des OAP concerne des secteurs déjà équipés qui vont permettre d'assurer un développement à partir d'investissements déjà réalisés en matière de réseaux, voiries et équipements publics. Seul le secteur des Bois n'est pas accompagné par des équipements et des infrastructures en capacités suffisantes pour accompagner un développement résidentiel significatif (et possible à l'échelle des espaces non bâtis de ce site). Aussi les OAP sur ce secteur si elles permettent un développement, vise à l'encadrer en fonction de la capacité de développement acceptable par les équipements et réseaux actuels qu'il n'est pas programmé de renforcer. De plus un calendrier d'urbanisation est mis en place pour phaser le développement et l'adapter aux capacités des équipements (écoles notamment). C'est pourquoi le quartier des Bois est en partie urbanisable après le bourg, car l'école de Fauconnières qui accueille les enfants de ce quartier est pleine et ne peut pas être étendue étant située dans une zone du PPRNI interdisant son développement.
	Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité environnementale	L'ensemble des OAP par la diversité des formes urbaines préconisées allant de l'habitat collectif dans les secteurs plus denses, habitat intermédiaire, habitat individualisé dense en complément de l'offre pavillonnaire existante (et encore possible dans les dents creuses des quartiers pavillonnaires) permettent de diversifier l'accueil des habitants et de favoriser la continuité des parcours résidentiels. La diversité de la gamme de l'offre résidentielle recherchée doit aussi permettre de favoriser la diversité sociale et générationnelle et offrant une alternative abordable dans un marché immobilier qui apparaît plutôt standardisé sans prise en compte de la diversité des besoins. La qualité résidentielle, environnementale recherchée par le PADD trouve une traduction dans les OAP par des formes urbaines intégrées et le maintien d'espaces verts de proximité. Les spécificités paysagères et environnementales liées aux densités végétales et boisées du quartier des Bois sont aussi intégrées dans l'OAP de façon à préserver des espaces végétalisés de taille significative au sein du tissu bâti.

ORIENTATION n°1 : Ajuster l'urbanisation aux besoins et conforter le rôle de centralité de la commune	Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg	Les typologies urbaines induites par les OAP amènent une densification tout en restant à l'échelle des sites d'accueil, et à leur capacité d'accueil (réseaux, assainissements, accès). Ainsi la densité brute globale générée par les OAP est d'environ 32 logements/ha en cohérence avec le PADD. Enfin le choix des secteurs d'OAP a été mené à partir d'une analyse de la capacité des réseaux présents (ou programmés), de l'accessibilité, des contraintes topographiques, paysagères, de la taille significative des tènements favorables à une meilleure maîtrise de l'urbanisation. En cohérence avec le PADD, les OAP ont défini des formes urbaines permettant une inscription dans les sites en prévoyant des transitions dans les densités, les volumétries, les épannelages en fonction des sites avoisinants afin de faciliter leur intégration dans les quartiers où elles se situent.
	Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers le centre et les pôles d'animation de la commune	Les OAP quand elles concernent des tènements de taille significative, permettant de relier des secteurs bâtis avoisinants, prévoient une hiérarchisation des espaces et le développement de maillages en modes doux de façon à raccourcir la maille de l'ilot à l'échelle des piétons notamment. Les sites de développement prévus par le PLU sont tous situés (en dehors des Bois) dans le cœur de bourg soit à 5mn à pied du centre et des équipements structurants ou pour Fauconnières à 5mn à pied de l'école et des commerces existants. Des parcours en modes doux sécurisés facilitant l'accessibilité des quartiers avoisinants en rendant ces opérations perméables sont prévus pour les tènements de taille significative ou pour les ilots « étanches ». Ils permettent d'offrir une alternative au déplacement automobile en particulier pour se rendre vers les équipements et les commerces.

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION n°2 : renforcer l'attractivité communale	Pérenniser développer l'attractivité économique	Les OAP concernent particulièrement le site d'extension de la ZAE des Petits Champs. Elles permettent d'organiser des capacités foncières nécessaires à l'accueil d'entreprises dans une recherche de qualité paysagère favorable à l'attractivité de la zone.
	Permettre le renforcement et la valorisation des activités de tourisme et de loisirs	Le zonage ne prévoit pas spécifiquement de zone d'accueil touristique à encadrer par une OAP. Aussi cette thématique concerne directement le zonage et non les OAP.
	Confirmer la qualité du centre	Les OAP prévoient un accompagnement des nouvelles constructions par une végétalisation accrue et des aménagements paysagers. En particulier l'OAP de Montmartel en entrée Nord du centre historique, intègre les cônes de vues depuis la départementale en amont du site de l'OAP, en direction du bourg et de sa silhouette. Cette thématique est aussi traitée de façon très précise par le règlement et des prescriptions au titre des éléments remarquables d'intérêt paysager ou patrimonial plutôt que par les OAP.

Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD	
ORIENTATION n°3 : Préserver et valoriser les patrimoines qui font l'identité de la commune	Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune	Les sites d'OAP concernent peu des secteurs d'intérêt patrimonial historique qui sont par ailleurs identifiés dans le règlement au titre des éléments remarquables (L151-19 L151-23). Seule l'OAP du bourg vient jouxter l'ancien rempart et prévoit une urbanisation qui s'adosse au rempart dans une implantation et des volumétries qui permettent de maintenir une cohérence avec le bâti historique adjacent.	
	Renforcer les qualités paysagères de la commune	Cet axe constitue un des points importants des OAP qui prévoient : • Une préservation des éléments paysagers présents (alignements arborés par exemple) • La mise en place de formes urbaines plus denses que celles avoisinantes, mais assurant les transitions paysagères avec les secteurs adjacents, l'intégration d'espaces végétalisés de proximité, la valorisation des éléments de patrimoine bâti ou végétal • La prise en compte des points de vue depuis les axes bordant les sites : ordonnancements bâtis permettant de développer un paysage plus urbain, décalages de volumétrie et ruptures dans le bâti préconisés pour l'habitat intermédiaire. • La programmation d'espaces collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs. • L'aménagement de trames vertes de proximité, la mise en place d'espaces végétalisés en lisières (franges paysagères) ou en cœur d'ilot. • Le site des Bois est le plus concerné par cette thématique que l'OAP mise en place sur la zone Ud concernée, développe de façon détaillée tant au niveau des implantations bâties, que de la maîtrise de l'artificialisation, et de l'imperméabilisation des sols, le maintien des densités végétales et en particulier les densités arborées, la préservation des abords du canal, jusqu'à la qualité des clôtures.	
	Protéger les qualités environnementales de la commune	Les sites d'OAP ne concernent pas des secteurs de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique fonctionnel. Seul le secteur des Bois est concerné par une densité végétale et arborée telle, qu'elle constitue un espace de nature ordinaire très propice pour la petite faune et les oiseaux. Mais sur ce site les densités végétales sont toutes protégées, et l'OAP prévoit le renforcement des continuités végétales entre les trames boisées existantes. Globalement il n'y a donc pas d'impact négatif de l'urbanisation des OAP. A l'inverse, les OAP prévoient dans le cadre des aménagements : • L'aménagement d'espaces propices à la nature de proximité : aménagement des trames végétalisées de proximité. • La prise en compte des problématiques de ruissellement pluvial par la mise en place d'orientations favorisant une gestion de l'eau au plus près du cycle de l'eau, et par limitation de l'imperméabilisation (maintien d'espaces végétalisés). • La prise en compte des risques : les OAP ne sont pas inscrits dans des sites de risques connus. De plus elles prévoient des espaces végétalisés de pleine terre permettant de limiter les phénomènes de ruissellement et participent à la prise en compte du risque inondation en aval. • L'accompagnement du changement climatique en imposant aux nouvelles opérations de construction une végétalisation en pied de construction, une végétalisation accrue des espaces, des dispositifs de protection solaire des façades, une exposition majoritaire au sud favorable à la production d'ENR solaire.	

Les grands principes du PADD	La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION N°4 : Assurer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole et valoriser la ressource forestière même réduite	Les OAP résidentielles sont situés soit dans le centre bourg soit sur un terrain cultivé, enclavé

A stylized graphic at the bottom of the page. It features a dark blue, wavy shape on the left, transitioning into a lighter blue area on the right. A large number of small yellow dots are scattered across the dark blue area, with some dots extending into the lighter blue area.

LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE
RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les dispositions du règlement prévoient :

- Un secteur de centralité historique multifonctionnelle avec la zone Ua. Cette zone comprend un secteur Uah correspondant à la centralité historique de Fauconnières.
- Une centralité multifonctionnelle élargie et en même temps un secteur de densification autour du centre historique avec la zone Ub.
- Le maintien d'un caractère résidentiel limitant les autres fonctions dans les zones à dominante d'habitat Uc qui par ailleurs correspondent à des quartiers de formes urbaines dominantes de type pavillonnaire. La zone Uc comprend un secteur Uch admettant des hauteurs plus élevées pour permettre une densification sur certaines zones et une mixité fonctionnelle plus élevée.
- La prise en compte des formes bâties et paysagères spécifiques du quartier des Bois avec la mise en place de la zone Ud.
- La vocation affirmée d'équipements avec la zone Ue, pour les pôles concentrant les grands équipements scolaires, équipements sportifs, aires de jeux et de sports, équipements techniques et administratifs. Mais les équipements sont autorisés dans toutes les zones pour faciliter leur déploiement le cas échéant.
- La préservation de la vocation économique des quelques tenements occupés par des activités artisanales avec la mise en place de la zone Ui
- La préservation des espaces d'intérêt patrimonial marqué (belles demeures et parcs) par la mise en place d'une zone Up.
- Une vocation résidentielle marquée dans les zones 1AUah1, 1AUah2, 1AUah3
- Une dominante d'activités dans la future extension de la ZAE des Petits Champs (2AUJ),
- La préservation des espaces agricoles avec la zone A,
- La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager avec la zone N. Cette zone comporte des secteurs NL destinés aux aménagements de loisirs mis en place sur les parcs existants ou à créer, des secteurs Np correspondant aux secteurs d'intérêt patrimonial (château, belles maisons et parcs) non-inscrits dans la partie actuellement urbanisée de la commune.



Le tableau ci-après synthétise ces occupations autorisées ou interdites :

- V : autorisé sans condition
- Vn : autorisé sous condition
- X : interdit

Certaines occupations sont limitées en taille ou en proportion selon les zones pour limiter les éventuels conflits d'usage.

Ces limitations reportées dans le tableau sont les suivantes :

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de "plancher.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 300m² de surface de plancher totale.

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans le cas d'une extension d'une construction existante de cette sous destination. Cette extension est limitée à 50% de la surface de plancher et de l'emprise existante avant travaux.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite d'une surface de vente de 2000 m², et de 2 700 m² de surface de plancher par unité commerciale. (L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales). De plus la surface de plancher minimale dédiée au commerce est de 300m².

N°5 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées par changement de destination des constructions existantes. Il est aussi possible de réaliser une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sous réserve d'être en harmonie avec le caractère patrimonial des constructions et des parcs existants.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires

sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée. Elles sont limitées à 250m² de surface de plancher.

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :

30% de la surface de plancher de l'habitation

De 250 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).

- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 50m².

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

N°9 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs

exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50 m² ;

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 30% de la surface de plancher de l'habitation
 - De 250 m² de surface de plancher et de 200 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation dont elles dépendent. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation dont elle dépend (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 50m².

