

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification simplifiée n°3

Vu par être annexé  
à la délibération du  
17/06/19  
le Maire,

  
B. VALLON



## **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.

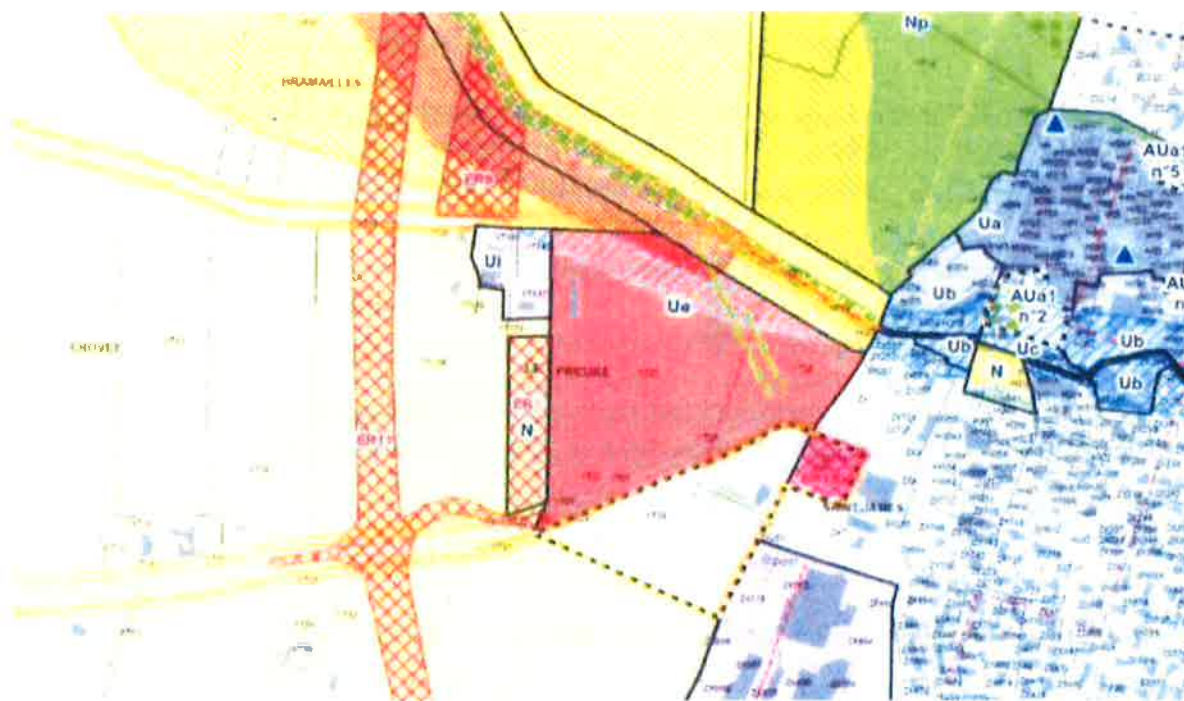
En janvier 2019, la commune de Montélier comptait 12,07 % de logements locatifs sociaux. Ne satisfaisant pas l'objectif de 20%, elle est soumise au versement de pénalités à hauteur du nombre de logements manquants.

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 concernant 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 m<sup>2</sup>) est indiqué dans le PLU communal comme



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 m<sup>2</sup> dont nous venons de parler et qui serait désormais classée en zone AUa2 et une seconde parcelle cadastrée YT 30 de 30 664 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> contre 120 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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.

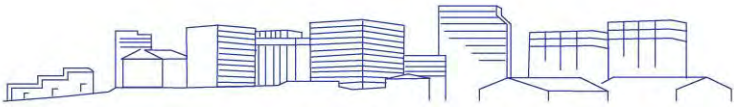




# Montélier

## *Plan Local d'Urbanisme*





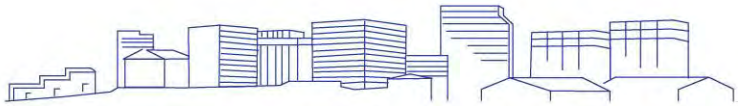
## PREAMBULE

La commune de Montélier est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 16 septembre 2013. Celui-ci a fait l'objet de 2 modifications simplifiées les 17/07/2014 et 08/06/2015.

La présente évolution du PLU a notamment pour objet :

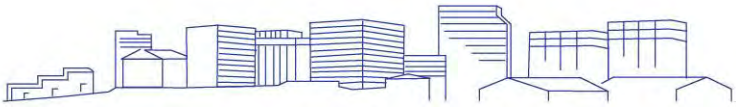
- La mise à jour des emplacements réservés (suppression et ajouts de nouveaux).
- La modification d'une zone Ue (équipements) en un secteur dédié à de l'habitat.
- La modification de certaines orientations d'aménagement.
- La mise en application de la loi MACRON dans les zones agricoles et naturelles.
- La modification du règlement, notamment afin d'imposer une plus forte création de logements sociaux sur les zones U.

La procédure de modification est encadrée par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.



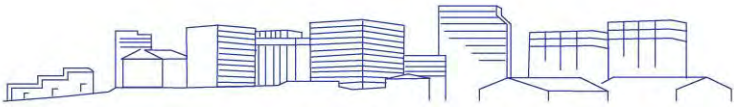
## Sommaire

<b>1</b>	<b>PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE .....</b>	<b>4</b>
1.1	Contexte règlementaire : .....	5
1.2	Rappel des orientations du PLU approuvé : .....	8
<b>2</b>	<b>DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION .....</b>	<b>14</b>
2.1	Objets de la modification.....	15
2.2	La traduction dans le dossier règlementaire .....	21
2.3	Les impacts de la modification sur les surfaces des zones .....	35
2.4	<b>Impact sur l'environnement .....</b>	<b>35</b>



# PREMIÈRE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE





## 1.1 Contexte règlementaire :

### Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La commune de Montélier est concernée par le SCOT Grand Rovaltain-Drome-Ardèche.

Le SCOT devrait être approuvé en 2016. Il est rappelé que le PLU communal aura 3 ans après l'approbation du SCOT pour être en compatibilité avec ses orientations le cas échéant.

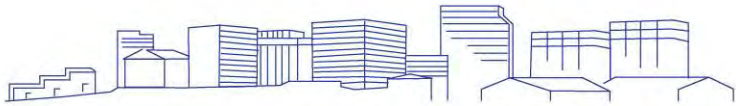
### La Communauté d'agglomération « Valence Romans Sud Rhône-Alpes »

Montélier adhère à Valence Romans Sud Rhône-Alpes, qui regroupe 51 communes.

Valence aggro exerce les compétences principales suivantes :

- Développement économique,
- Transports,
- Aménagement de l'espace communautaire,
- Equilibre social de l'habitat,
- Politique de la ville, assainissement (collectif et non collectif),
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- Gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- Action sociale d'intérêt communautaire,
- Mise en place et suivi du projet de territoire,
- Actions de développement d'intérêt communautaire en faveur de l'agriculture et du tourisme,
- Soutien aux projets sportifs ou culturels d'intérêt communautaire,
- Gestion des eaux pluviales, aire de grand passage pour les gens du voyage (étude, création, réalisation, gestion),
- Participation à la gestion et au développement de la Zone Rovaltain,
- Fourrière animalière.





### Le PLH (Programme Local de l'Habitat)

Le PLH de Valence Agglo a été approuvé le 10/09/2013. Des objectifs sont néanmoins définis, même si ceux-ci peuvent encore évoluer, notamment du fait de la fusion de Valence Agglo, la CCBPD et la CAPR en janvier 2016 qui a engendré le lancement d'une procédure de révision du PLH. Ses orientations s'imposeront au PLU.

Le PLH fait ressortir à l'échelle du grand Valence le rôle d'accueil des ménages nouveaux arrivants de la ville centre. Mais celle-ci ne parvient pas à les retenir par une satisfaction de leurs parcours résidentiels. Ces jeunes ménages sont aujourd'hui poussés à s'installer sur des communes du territoire plus lointaines qui pour l'heure leur permettent, par une mise à disposition importante de foncier disponible et peu contraint, de satisfaire leurs aspirations à l'accession et leur demande urbaine d'habitat.

Montélier fait partie de ces communes périphériques de Valence attractives pour cette catégorie de population.

Le PLH fait ressortir plusieurs enjeux :

«Un enjeu de répartition, les orientations devront répondre au constat de fort déséquilibre spatial de l'offre en logements qui conditionnent les mobilités résidentielles en s'appuyant sur des communes qui globalement ont la volonté de maîtriser un potentiel foncier conséquent et de contraindre règlementairement les futures opérations privées. Mais se posera la question d'une répartition à mettre en relation avec le transport en commun pour accéder aux services et à l'emploi.

Un enjeu qualitatif de la construction neuve, il s'agira d'apporter une réponse aux besoins de l'ensemble des ménages en veillant à procéder à un rééquilibrage dans les secteurs de faible mixité (qu'ils soient paupérisés ou aisés) et en cherchant à réguler le marché par la production d'une offre abordable, en lien avec les capacités financières des ménages. Il s'agira aussi de porter la réflexion sur la question des densités et des formes urbaines.

Un enjeu quantitatif et qualitatif sur le parc existant, les orientations du PLH devront permettre d'agir massivement pour éviter l'obsolescence «programmée» du parc ancien énergivore face à la construction neuve RT2012, et tout particulièrement sur le parc collectif ancien; de poursuivre les efforts en matière d'aide à l'adaptation/réhabilitation du parc privé existant notamment pour faire face à l'accroissement des situations de précarité énergétique ; et enfin de garantir une politique de mobilisation du parc disponible vacant pour créer une offre sans impact foncier et pour réintroduire de la mixité sociale par conventionnement.

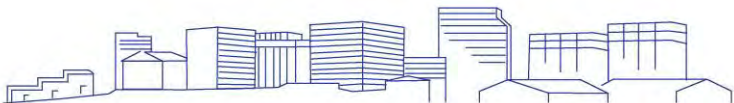
Un enjeu lié aux « publics spécifiques » la politique intercommunale de l'habitat devra être coordonnée à l'échelle supracommunale pour garantir une satisfaction des populations les plus vulnérables en veillant à favoriser la fluidité des parcours (à chaque solution d'hébergement temporaire ou d'urgence une offre adaptée en sortie) et de veiller à développer une offre la moins concentrée possible tout en veillant à sa desserte par le réseau de transports en commun. »

En matière de logement social, la commune de Montélier est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er janvier 2012. A ce titre la commune doit disposer d'un minimum de 20% de logements sociaux sur le parc de résidences principales.

A ce jour, la commune dispose d'un parc locatif à vocation sociale qui représente environ 9.55% du parc total des résidences principales (source DDT 2014). Un projet de 42 logements est en cours de livraison sur des terrains maîtrisés par la collectivité.

### Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)

Valence Agglo, s'est engagée par délibération du 19 avril 2011 dans l'élaboration du Plan Climat Energie du territoire. Ce document définit les grandes orientations en matière de maîtrise des gaz à effets de serre pour la période 2014-2020.

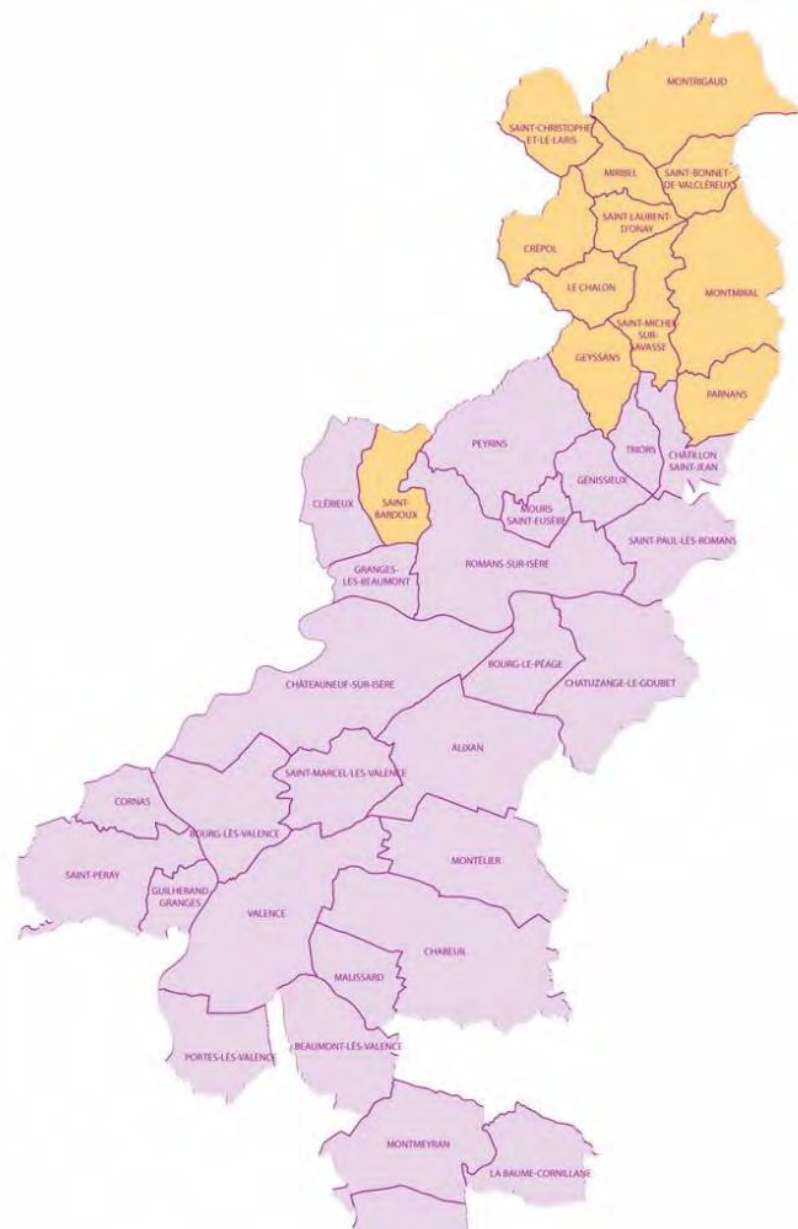


## Le Plan de Déplacement Urbain de Valence Romans Déplacement

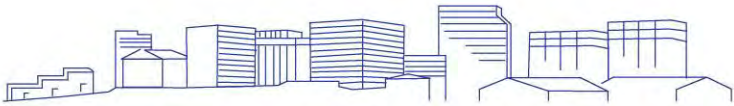
Son périmètre de compétence couvre un territoire de 517 km<sup>2</sup>, habité par 210000 personnes, regroupant plusieurs communes ou établissements publics de coopération intercommunale du bassin de vie de Valence, Romans-sur-Isère et Bourg-de-Péage.

Cette structure porte le PDU et développe :

- les différents réseaux de transports sur l'ensemble du territoire.
- les politiques engagées en faveur des modes doux et des services à la mobilité (plans de déplacements d'entreprise, plans de déplacements des administrations, plans de déplacements d'établissement scolaire, covoiturage).
- des complémentarités entre les modes de déplacements (bus, cars interurbains, TER, vélo ...) grâce à la création de pôles multimodaux.







## 1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

### Le PADD

Le parti d'aménagement de la commune est exprimé à travers les orientations du PADD qui s'organise autour de 8 objectifs :

#### 1<sup>er</sup> objectif : pérenniser un paysage de qualité

Il s'agit essentiellement de :

- valoriser les éléments paysagers d'intérêt patrimonial (château, vieux bourg, maisons et parcs d'intérêt paysager...)
- composer un paysage singulier afin d'éviter l'uniformisation systématique par le paysage pavillonnaire et développant d'autres formes bâties
- pérenniser et renforcer la trame verte villageoise (espaces verts de proximité dans les quartiers en développement, le développement d'une transition entre espaces villageois et les espaces ruraux...)
- La requalification des points de banalisation paysagère (entrées de ville notamment...)

#### 2<sup>ème</sup> objectif : valoriser le patrimoine naturel

Il s'agit à travers cet objectif de

- protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique (grandes entités naturelles ripisylves, boisements refuges et haies refuges, corridors ...)
- renforcer et valoriser la « nature de proximité » : enrichissement du réseau d'espaces verts de proximité, valorisation de la Limaçole...)
- intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau (intégrer les risques d'inondation, gérer les ruissèlements d'eaux pluviales à l'emplacement des opérations de construction....)

#### 3<sup>ème</sup> objectif : **s'appuyer sur un partage des voies pour organiser le développement urbain**

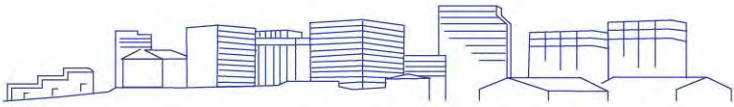
Cet axe passe par :

- la valorisation des centralités et le renforcement des liaisons urbaines (regroupement des développements dans les secteurs intégrés au fonctionnement du bourg et de la polarité secondaire de Fauconnières)
- la valorisation des transports en commun en privilégiant le développement résidentiel dans les secteurs desservis ou qui pourront l'être facilement (bourg),
- l'amélioration de la qualité des déplacements en modes doux (renforcement des parcours, et partage des usages des voies)

#### 4<sup>ème</sup> objectif : allier « intensité » et qualité urbaines

Il s'agit de :

- optimiser le foncier, lier la densification et les types de mobilité (densification des espaces de développement résidentiel et recentrage dans le bourg desservi par les TC),
- préserver les qualités résidentielles par des formes urbaines plus compactes proches des formes urbaines traditionnelles, par un habitat de qualité environnementale et énergétique, et par la qualité des espaces résidentiels extérieurs...



5<sup>ème</sup> objectif : soutenir les activités commerciales et de service de proximité et valoriser la zone d'activités

Il s'agit essentiellement de :

- soutenir l'attractivité de la zone d'activités en confortant ses liaisons avec le cœur de village, et les quartiers résidentiels,
- améliorer globalement l'offre d'accueil des activités économiques
- favoriser une densification des zones d'activités qui au même titre que les zones d'habitat doivent aussi rationaliser et optimiser le foncier existant.
- Autoriser son extension pour renforcer son potentiel d'accueil

6<sup>ème</sup> objectif : maintenir un potentiel pour une agriculture périurbaine

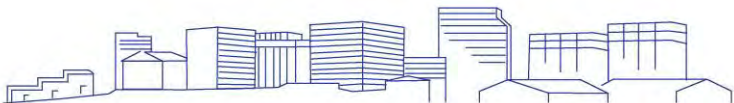
Le PADD reconnaît la valeur agricole du territoire communal et prévoit de préserver le potentiel de production des territoires mécanisables, irrigués dans un équilibre avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune.

7<sup>ème</sup> objectif : favoriser la diversité sociale et la solidarité générationnelle

Globalement le PADD recherche un équilibre dans la production à venir avec notamment la poursuite de la production de logements sociaux, mais aussi le développement de produits adaptés aux ménages et aux jeunes en recherche d'un premier logement. Le logement intermédiaire est une référence absente dans la production communale. Il s'agit de développer ce type d'offre qui permet d'allier une économie de foncier avec la réponse en aux besoins en logements de qualité.

8<sup>ème</sup> objectif : adapter et anticiper les équipements nécessaires aux habitants

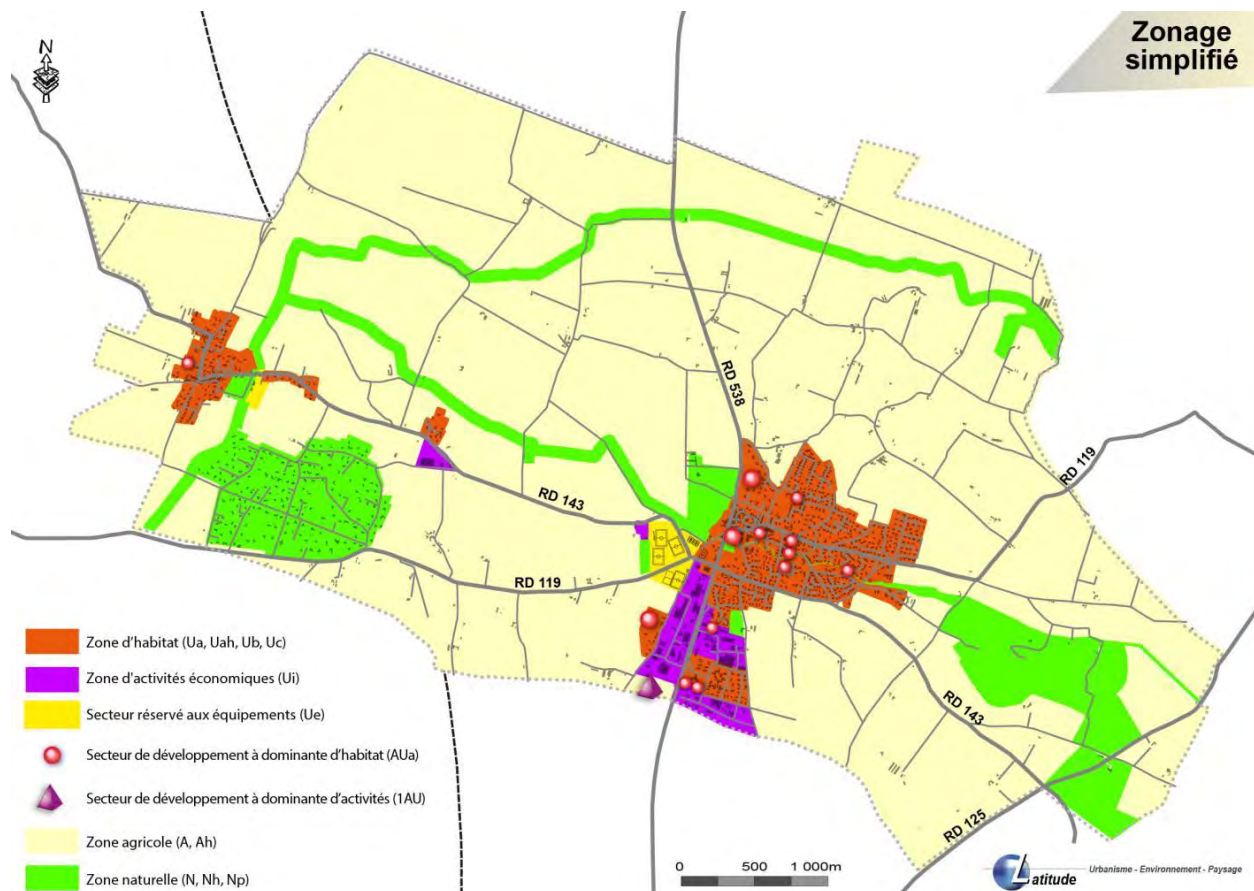
La commune de Montélier est bien dotée en équipements dans le bourg ou dans le quartier de Fauconnières. Il s'agit d'accompagner le développement et les évolutions démographiques par le maintien d'une offre en équipements et services adaptés. A ce titre les équipements structurants doivent pouvoir évoluer sur place, et le tissu urbain existant doit aussi pouvoir accueillir de nouveaux équipements dans une mixité fonctionnelle.



## La traduction des orientations dans le règlement du PLU

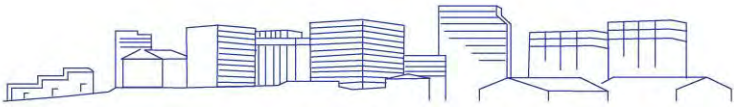
Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

- les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Zonage simplifié avant modification





Le PLU a permis de recentrer le développement sur les espaces urbanisés du bourg et de Fauconnières.

La modification simplifiée N°1 a mis en place, sur les zones AUa un phasage dans le temps, les phénomènes de rétention foncière qui étaient très présents laissant craindre un blocage des secteurs de développement.

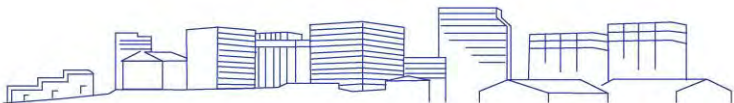
**Mais avec la libéralisation des règles d'urbanisme permettant une plus grande densification, conjuguée à la proximité de Valence, les pressions immobilières sont malgré tout restées importantes. Les divisions parcellaires s'accroissent et ne permettent pas toujours d'allier densité avec qualité. Certaines divisions parcellaires ou certains permis d'aménager sont posés de telle sorte qu'il ne sont pas soumis aux pourcentages de logements sociaux instaurés par la commune, voire à un aménagement cohérent lorsque les divisions en vue de construire sont réalisées par le biais d'une seule déclaration préalable.**

Rappelons que le potentiel de développement qui avait été estimé est de 295 logements sur 12 ans.

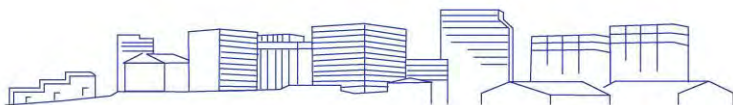
C'est pourquoi, il est nécessaire d'encadrer encore plus les urbanisations futures.

Il convient également de renforcer la construction de logements sociaux (qui représentent aujourd'hui un peu plus de 9% du parc de la commune). Montélier a pour objectif d'atteindre les 20% de logements sociaux en 2025. Ainsi, le pourcentage de logements sociaux imposés sera augmenté dans les secteurs d'urbanisations futurs.

Les tableaux ci-dessous montrent les estimations de populations et de **logements à l'horizon 2022.**

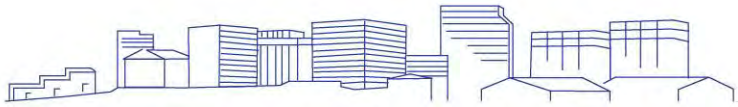


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>LOGEMENTS</b>								
<b>Nombre de résidences principales au 1er janvier N = A</b>	1570	1587	1646	1704	1770	1830	1890	1910
<b>Nouveaux logements année N = B</b>	17	59	58	66	60	60	20	15
1-Dont urbanisation des OAP <sup>1</sup>								
Le Clos			24					
Les Tilleuls Est (7 logements annoncés)								
Santons (5 logements mini)							5	
Rue des Jardins (15 logements mini)				39				
Champ des Ormes (15 logements mini)								
Capucine (6 logements mini)								
Les Tilleuls Ouest (13 logements mini)								
Chemin de la Roche (12 logements mini)				12				
Les Bouviers (5 logements mini)			3					
Résistance (10 logements mini)		11						
Vercors (10 logements mini)								
Montmartel (35 logements mini)								
Libération Loches (6 logements mini)								
Le bourg (5 logements mini)								
Ancien stade (90 logements)					45	45		
<i>Logements sociaux compris dans les OAP</i>	0	7	7	19	16	16	2	
2-Dont urbanisation en diffus (75% Montélier, 25% Fauconnières)	15	6	15	15	15	15	15	15
4-Dont logements sociaux	2	49	23	19	16	16	17	
<b>Soit nombre de nouveaux logements de Montélier</b>	13	57	46	50	56	56	16	11
<b>Soit nombre de nouveaux logements de Fauconnières</b>	4	2	13	16	4	4	4	4
<b>Nombre de logements sociaux au 1er janvier N = C</b>	150	152	201	224	243	259	275	292
<b>Pourcentage de logements sociaux année N = D = C/A</b>	9,55%	9,58%	12,21%	13,15%	13,73%	14,15%	14,55%	15,29%
<b>POPULATION</b>								
<b>Population au 1er janvier N hors communautés<sup>2</sup> = E</b>	3878	3908	4011	4112	4227	4332	4436	4471
<b>Population des communautés = F</b>	120	120	120	120	120	120	120	120
<b>Population issue de l'urbanisation emménageant en N<sup>3</sup> = G</b>	30	103	101	115	105	105	35	26
<b>Population totale au 31 décembre N = H = E + F + G</b>	4028	4131	4232	4347	4452	4556	4591	4617

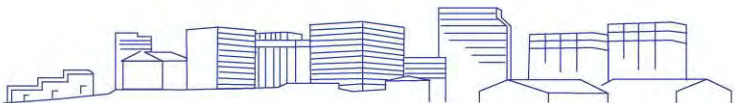


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>LOGEMENTS</b>								
<b>Nombre de résidences principales au 1er janvier N = A</b>	1540	1587	1616	1604	1630	1630	1660	1660
dont écoles de Montélier (maternelle et élémentaire)	295	298	310	324	330	330	361	365
<b>Nouveaux logements année N = B</b>	91	88	88	86	90	91	92	93
dont écoles de Fauconnières (maternelle et élémentaire)	91	88	88	86	90	91	92	93
<b>Capacité d'accueil totale des écoles publiques<sup>5</sup> = J</b>	555	555	555	555	555	555	555	555
dont écoles de Montélier (maternelle et élémentaire)	444	444	444	444	444	444	444	444
dont écoles de Fauconnières (maternelle et élémentaire)	111	111	111	111	111	111	111	111
<b>Capacité d'accueil restante = K = J - I</b>	169	165	150	136	120	105	90	85
dont écoles de Montélier (maternelle et élémentaire)	149	148	134	123	110	97	83	79
dont écoles de Fauconnières (maternelle et élémentaire)	20	28	28	24	21	20	19	18
<b>RESTAURANTS SCOLAIRES</b>								
<b>Nombre d'enfants maximal accueillis<sup>6</sup> = L</b>	250	247	260	269	280	290	299	303
dont restaurant scolaire de Montélier	189	193	205	212	220	229	238	241
dont restaurant scolaire de Fauconnières	61	54	55	57	60	60	61	62
<b>Capacité d'accueil totale des restaurants scolaires = M</b>	320	370	370	388	388	388	388	388
dont restaurant scolaire de Montélier <sup>7</sup>	250	300	300	300	300	300	300	300
dont restaurant scolaire de Fauconnières	70	70	70	88	88	88	88	88
<b>Capacité d'accueil restante = O = M - L</b>	70	123	110	119	108	98	89	85
dont restaurant scolaire de Montélier	61	107	95	88	80	71	62	59
dont restaurant scolaire de Fauconnières	9	16	15	31	28	28	27	26
<b>Logements sociaux compris dans les OAP</b>	8	7	7	10	16	16	2	
Dont urbanisation en OAP (5% Montélier, 25% Fauconnières)	15	6	15	15	15	15	15	15
Communautés : ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun : maison de retraite et résidence de personnes handicapées	15	15	15	15	15	15	15	15
<b>Soit nombre de nouveaux logements de Montélier</b>	10	10	10	10	10	10	10	10
<b>Soit nombre de nouveaux logements de Fauconnières</b>	4	2	13	16	4	4	4	4
<b>Nombre de logements sociaux au 1er janvier N = C</b>	150	152	201	224	243	259	275	292
<b>Pourcentage de logements sociaux année N = D = C/A</b>	9,55%	9,58%	12,21%	13,15%	13,73%	14,15%	14,55%	15,29%
<b>POPULATION</b>								
<b>Population au 1er janvier N hors communautés<sup>2</sup> = E</b>	3878	3908	4011	4112	4227	4332	4436	4471
<b>Population des communautés = F</b>	120	120	120	120	120	120	120	120
<b>Population issue de l'urbanisation emménageant en N<sup>3</sup> = G</b>	30	103	101	115	105	105	35	26
<b>Population totale au 31 décembre N = H = E + F + G</b>	4028	4131	4232	4347	4452	4556	4591	4617





## DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION



## 2.1 Objets de la modification

Modification des **orientations** **d'aménagement** de programmation (OAP)

### Création d'une nouvelle orientation sur le secteur de « route de Valence »

Ce secteur d'urbanisation future sera encadré par une OAP. Celle-ci englobera également une parcelle attenante qui pourrait, à une échéance plus lointaine, muter vers de l'habitat.

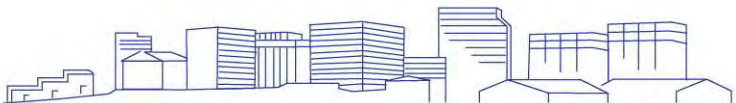
Ce site a été choisi, car les équipements actuels sont peu utilisés. Ils apparaissent surdimensionnés. Les jeux de boules seront déplacés sur le plateau sportif attenant (au Nord de la route de Valence).

De plus, le site est situé à proximité immédiate des commerces et services, en entrée de village. Une urbanisation de qualité sera recherchée.

Enfin, ce site a l'avantage de ne pas consommer de la zone agricole ou naturelle, le secteur étant déjà artificialisé par des équipements.



Secteur concerné par l'urbanisation future et la mise en place d'une orientation d'aménagement



### Agrandissement de l'orientation des Jardins

Les jardins sont situés en plein centre-ville. Un projet de résidence seniors est à l'étude. La commune souhaite encadrer ce projet et imposer la réalisation de ce type de résidence sur le site.

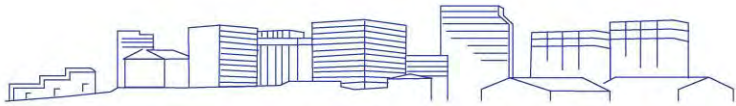
De plus, l'orientation d'aménagement actuelle impose la réalisation de logements groupés. Le site s'inscrit dans la continuité du bourg ancien, dont les hauteurs sont plus importantes que sur le reste du territoire. Il est également situé à proximité des équipements communaux (école, mairie...)

Ainsi, dans une logique de densification du centre bourg, l'orientation d'aménagement sera modifiée et permettra notamment la réalisation d'un habitat collectif.



En jaune, secteur déjà concerné par l'orientation d'aménagement.

En rouge, secteur d'agrandissement de l'orientation d'aménagement.



### Modification de la programmation des zones

Dans une logique de développement maîtrisé et conforme aux orientations du SCOT, le volet programmation des orientations d'aménagement sera modifié pour :

- Intégrer la future zone AU « route de Valence »
- Echelonner les urbanisations pour que les équipements (école...) soient en mesure d'accueillir les nouveaux résidents.

Les modifications seront effectuées sur le zonage, dans le règlement et dans les OAP

### Dans le texte des orientations d'aménagement et de programmation

L'article sur les hauteurs (p11 des orientations) est rédigé différemment que l'article AUa10 du règlement. Afin de faciliter l'instruction des permis de construire et d'éviter tout risque de mauvaise interprétation, les orientations d'aménagement reprendront le règlement de la zone AUa10, afin d'y être identiques.

L'article sur les stationnements (p12) est modifié. Il apparaît en effet excessivement contraignant et pas forcément pertinent suivant les projets d'imposer systématiquement que la moitié des stationnements soient couverts. Cette disposition est ainsi supprimée.

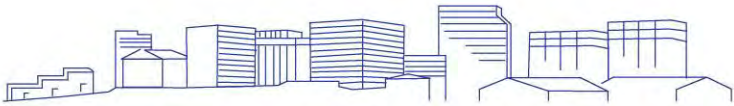
Enfin, l'orientation d'aménagement et le règlement du PLU prévoient que les stationnements des cycles soient sécurisés. Lors d'un dépôt de permis de construire, la notion de « sécurité » est soumise à interprétation, cette disposition est supprimée de l'orientation d'aménagement et du règlement.

La surface d'espace vert minimale imposée est de 10% (au lieu de 15%)

OAP	2014-2016	2016-2018	2018-2020	2020-2022	2022-2024
Résistance	<b>x</b>				
Clos	<b>x</b>				
Bouviers	<b>x</b>				
Santons		<b>x</b>		<b>x</b>	
Chemin Roche		<b>x</b>			
Jardins		<b>x</b>	<b>x</b>		
Tilleuls Est			<b>x</b>		<b>x</b>
Capucines				<b>x</b>	<b>x</b>
Champ des Ormes				<b>x</b>	<b>x</b>
Libération/Loche				<b>x</b>	<b>x</b>
Vercors				<b>x</b>	<b>x</b>
Montmartel				<b>x</b>	<b>x</b>
Le Bourg				<b>x</b>	<b>x</b>
Tilleuls Ouest				<b>x</b>	<b>x</b>
Route de Valence			<b>x</b>		

En Bleu : suite à modification du PLU 2016





### Mise à jour des emplacements réservés

Un emplacement réservé a été réalisé (le n°6) et il peut donc être supprimé de la liste.

D'autres emplacements réservés doivent être mis en place pour :

- Réaménager l'entrée de ville
- Étendre les équipements d'intérêts collectifs
- Permettre la réalisation de logements sociaux

### Intégration de la loi MACRON dans les zones A et N

Les zones Ah et Nh sont supprimées. La zone A reprend le règlement de la zone Ah et la zone N reprend celui des zones Nh.

Toutefois, certaines dispositions intégrées au règlement des zones A et N sont devenues illégales et seront supprimées comme notamment :

- Les extensions des activités artisanales qui étaient systématiquement autorisées en zone Ah
- Les changements de destination systématiquement autorisés dans les zones Nh.
- La phrase « La restauration des cabanons sans changement de destination » sera également supprimée. Après vérification, il n'existe pas de cabanon de valeur à rénover.

### Intégration de la palette de couleur dans l'article 11 du règlement

Montélier dispose d'un centre-bourg historique que le zonage du PLU a préservé en le classant en zone Ua.

La commune souhaite renforcer la protection de son bourg en définissant une palette de couleur de façade.

### Modification du règlement

Le règlement des zones Ub et Uc autorise la construction de commerces. Or, le règlement, dans ses articles 12, ne réglemente pas la création de stationnements par les activités commerciales.

Ainsi, les articles Ub12 et UC12 imposeront la création de parkings pour les commerces, comme c'est déjà le cas pour la zone Ui.

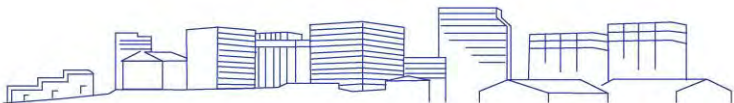
En zone Ui, le stationnement est actuellement interdit entre l'emprise publique et la construction. Cela pose des contraintes en matière de densification de la zone et d'optimisation de l'espace. Les stationnements seront donc autorisés dans la bande de 0 à 3m. Le stockage et les dépôts resteront interdits.

Un projet d'extension du zonage en zone Ui est à l'étude. Actuellement, le règlement n'autorise les équipements d'intérêt collectif que s'ils apportent un complément fonctionnel à la zone. Cette disposition empêcherait l'extension du gymnase et sera donc supprimée.

### Le logement social

La commune a pour objectif d'atteindre 20% de logements sociaux en 2025. Pour cela, il convient de renforcer les efforts de production en imposant, dans les zones AU, 35 % de logements sociaux minimum (au lieu de 25% actuellement).

De plus, pour poursuivre l'effort de réalisation de logements sociaux, un emplacement réservé imposant la réalisation de 100% de logements sociaux sera créé.



### Une densification difficilement maîtrisée

Montélier est une commune soumise à une pression foncière importante. La mise en place du PLU a resserré l'urbanisation sur le centre bourg et a réduit les capacités de construction.

Toutefois, les secteurs pavillonnaires sont nombreux sur la commune et il faut rappeler qu'entre 2000 et 2010, la densité moyenne était de moins de 7 logts/ha. Ainsi, les terrains sont encore de tailles importantes

Si la densification du centre bourg reste un objectif important de la commune, celle-ci, lorsqu'elle est située en dehors des zones d'urbanisations futures (AU) est parfois réalisée sans cohérence dans les zones pavillonnaires Ub et Uc,

Cela induit des risques :

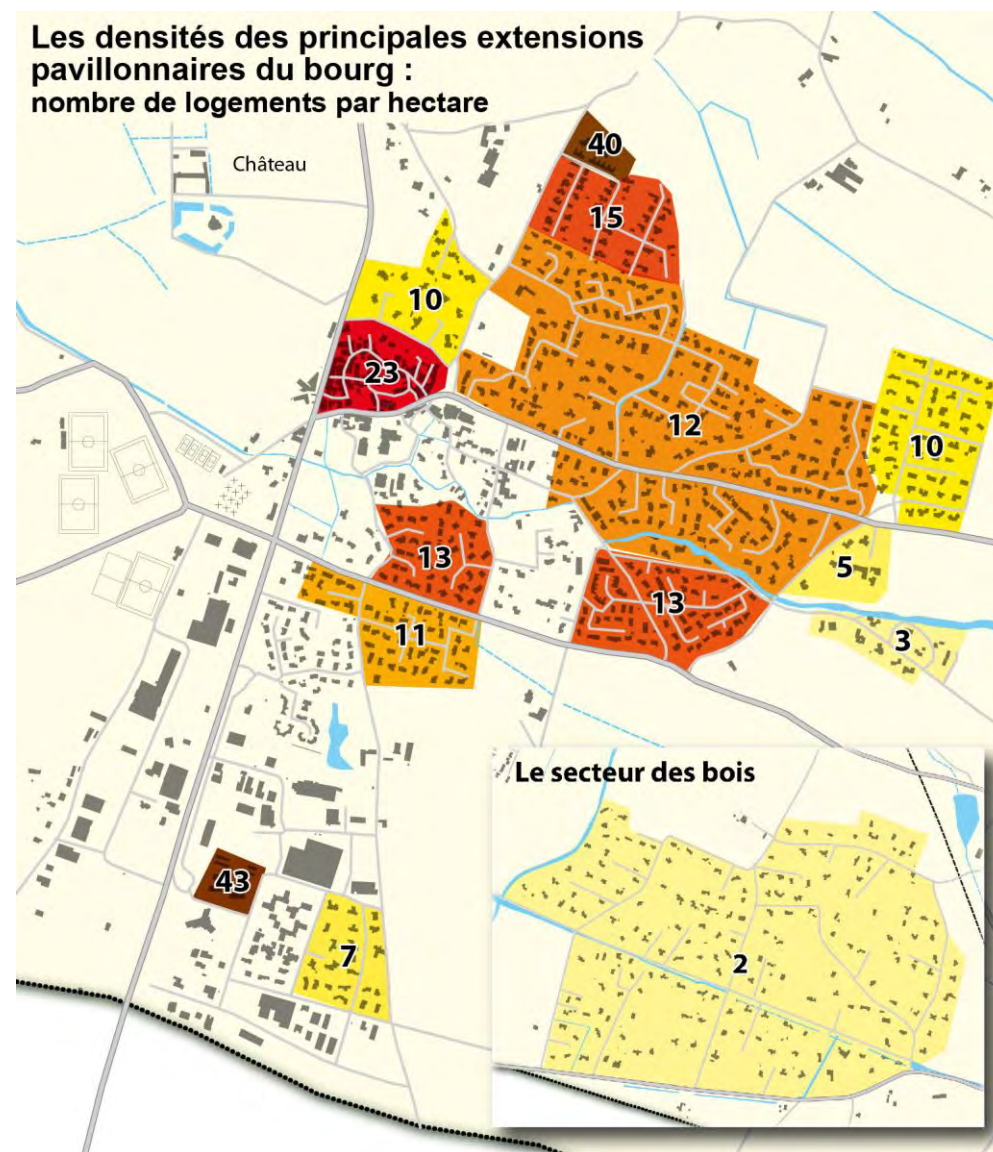
- D'imperméabilisation excessive des terres,
- Perte d'ensoleillement et apparition de masques solaires,
- Soucis de voisinage,
- Multiplicité d'accès sur la voirie et dangerosité associée...

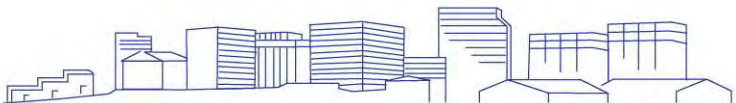
En effet, les zones Ub et Uc n'ont pas été prévues, à l'origine, pour être sûr densifiées.

L'objectif est donc de permettre une densification mesurée de ses secteurs, en conservant notamment la cohérence bâtie et paysagère des zones Ub et Uc.

Ces zones seront ainsi encadrées par de nouvelles règles :

- Instauration d'une distance minimale entre deux constructions sur un même tènement pour éviter les masques solaires et le vis-à-vis,
- Limitation des accès en cas de constructions successives ou de division parcellaire, afin de mutualiser les accès,
- Instauration d'un coefficient de pleine terre plantée, afin notamment de limiter l'imperméabilisation des sols





### Modification du zonage

Le centre technique de la commune est actuellement classé en zone Ui. Ce secteur ne permet pas une éventuelle mutation du secteur vers de l'habitat, dont à minima une partie sera dédiée à la construction de logements sociaux. (secteur avec le rond rouge).

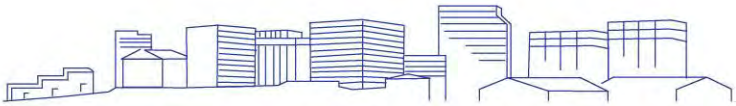
### Correction des incohérences entre les orientations **d'aménagement et le règlement.**

Le règlement des deux documents est harmonisé. En effet, certaines règles sont parfois différentes. Par exemple, la surface d'espace vert minimale imposée est de 10% sur le règlement et de 15% dans les orientations.



Secteur concerné par le passage en zone Ub





## 2.2 La traduction dans le dossier règlementaire

### Le rapport de présentation

Aucune modification n'est apportée.

### Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

### Les annexes

Aucune modification n'est apportée.

### Les emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé n°6 ; celui-ci a été réalisé.

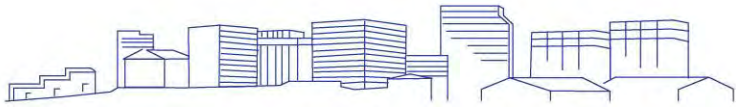
Création de 3 nouveaux emplacements réservés :

- ER12 : il permettra d'aménager l'entrée Sud de Montéliér.
- ER 13 : création de 100% de logements sociaux
- ER14 : il permettra d'agrandir les équipements d'intérêt collectif présents (jardin, services périscolaires...)

L'emplacement réservé n°4 est agrandie afin de poursuivre l'aménagement de l'entrée Sud de la commune.

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
R1	Création d'un Arboretum	Commune	1 ha
R2	Création d'un cheminement doux	Commune	700 m²
R3	Elargissement de voirie	Commune	800 m²
R4	Poursuite de la contre allée	Commune	0.5 ha
R5	Cheminement doux	Commune	2500 m²
<del>R6</del>	<del>Aménagement de la voirie</del>	<del>Commune</del>	<del>3200 m²</del>
R7	Entretien du ruisseau	Commune	5500 m²
R8	Création d'un parking arboré	Commune	6300 m²
R9	Zone d'expansion des crues	Commune	1.4 ha
R10	Zone d'expansion des crues	Commune	3.3 ha
R11	Déviation	Commune	14 ha
R12	Aménagement de l'entrée de ville	Commune	0.22 ha
R13	Création de 100 % de logements sociaux	Commune	0.46 ha
R14	Extension de l'école et des équipements d'intérêt collectif	Commune	220m²





## Le règlement

Le règlement est modifié :

- Dans les dispositions générales, p13, il est ajouté à la phrase suivante :

*« Concernant les haies protégées en éléments remarquables dans le secteur de l'orientation d'aménagement « route de valence » :*

*Les haies protégées dans l'OAP route de Valence pourront être détruites puis reconstituées en bordure du secteur concerné par l'orientation d'aménagement ».*

- Dans les articles UB12, UC12 et AUa12 ajout de la règle suivante :

*« Pour les commerces : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».*

- Dans l'article Ui7

Une bande de 3m depuis l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt, ~~ni stationnement~~ et devra être traitée *soit en aire de stationnement, soit* dans un espace paysagé.

- Dans les zones A4 et N 4, il est rajouté la phrase suivante :

*« A l'intérieur des opérations de constructions, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement existant ».*

- Dans les articles 12 des zones Ua, Ub, Uc et AU

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créé, des stationnements ~~sécurisés et~~ abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

- Dans l'article 12 de la zone Ui

Il est exigé des stationnements ~~sécurisés et~~ abrités pour deux roues à raison de 4 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans les articles Ub3 et Uc3

Il est rajouté la phrase suivante :

*« En cas de divisions parcellaires, l'accès des parcelles issues de la division doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire, y compris l'accès de la parcelle d'origine ».*

- Dans les articles Ub8 et Uc8

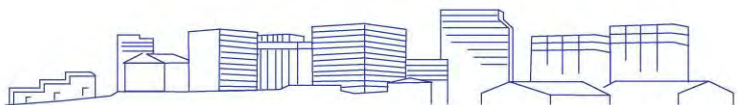
Les articles sont dorénavant règlementés :

*« Si la construction la plus haute est de 1 niveau sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 6m ; si la construction la plus haute est de 2 niveaux (ou plus) sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 8m ».*

- Dans les articles Ub13 et Uc13

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre plantée qui s'applique aux unités foncières telles qu'elles étaient au moment de la présente modification n°1.

Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface non imperméabilisée minimale exigée
0-500 m <sup>2</sup>	35%	0 à 175 m <sup>2</sup>
Plus de 500 m <sup>2</sup> à 1000 m <sup>2</sup>	40%	200 à 400 m <sup>2</sup>
Plus de 1000 m <sup>2</sup> à 1500 m <sup>2</sup>	45%	450 à 675 m <sup>2</sup>
Plus de 1500 m <sup>2</sup>	60%	900 m <sup>2</sup> et plus



- Dans l'article 11, sur l'aspect extérieur des constructions

Le paragraphe 11.1.2 « Enduits, couleurs des façades et des clôtures » est complété par la phrase suivante :

*« Plus spécifiquement, en zone Ua, la couleur des façades devra être conforme au nuancier communal ci-après ».*

Le nuancier est intégré au règlement.

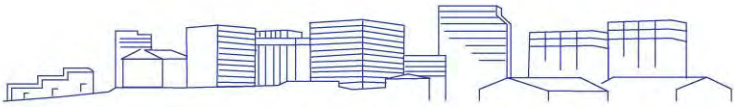
- Création d'un article 11.2.6 : Extension des habitations

*« Les extensions des habitations doivent se réaliser en harmonie avec l'habitation existante ».*



**Nuancier communal s'appliquant aux façades des constructions**  
situées en zone Ua





- Dans l'article Ua2

Cette disposition est supprimée :

Dispositions particulières:

~~En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.~~

- Dans les articles Ua2, Ub2 et Uc2

Il est rajouté la phrase suivante, concernant l'application des servitudes de logements sociaux.

Cette servitude de logement s'applique sur l'intégralité du tènement tel qu'il était à l'approbation de la présente modification. Ainsi, si, suite à une première division parcellaire intervenue après la présente modification, le tènement comporte plusieurs logements, ceux résultant de la 1ère division parcellaire seront comptabilisés en cas de nouvelle division parcellaire pour l'application de l'article L.123.1.5§16 du code de l'urbanisme.

- Dans l'article AUa2

Modification du pourcentage de logements sociaux

La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§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 25% 35% de la surface de plancher du programme.

- Dans l'article AUa10, modification des hauteurs :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux ~~au point le plus élevé de la construction~~ à l'égout du toit (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12m

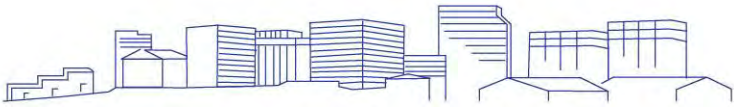
Modification du phasage d'ouverture des zones

~~Zones AUa de priorité 1: A partir de 2016 : Les zones AUa1 n°1 « résistance » et AUa2 n°1 « le Clos », zone AUa2 les Bouviers peuvent s'urbaniser dès l'approbation du PLU.~~

~~Zones AUa de priorité n°2: A partir de 2017 : la zone AUa1 n°2 des Santons, la zone AUa1 n°2 chemin de la Roche et la zone AUa1 rue des Jardins pourront s'urbaniser lorsque 90 % de la surface des zones AUa de priorité 1 seront couvertes par des permis de construire délivrés, ou dans un délai de deux ans après l'approbation du PLU si les zones AUa de priorité 1 n'ont fait l'objet que partiellement de permis de construire délivrés (lorsque moins de 90% de la surface des zones de priorité 1 sont couvertes par des permis de construire délivrés).~~

~~Zones AUa de priorité n°3: A partir de 2018 : la zone AUa2 des Tilleuls Est, et la zone AUa1 rue des Jardins la zone AUa1 Route de Valence pourra s'urbaniser lorsque 90 % de la surface des zones AUa de priorité 2 seront couvertes par des permis de construire délivrés, ou dans un délai de quatre ans après l'approbation du PLU si les zones AUa de priorité 2 n'ont fait l'objet que partiellement de permis de construire délivrés (lorsque moins de 90% de la surface des zones de priorité 2 sont couvertes par des permis de construire délivrés).~~

~~Zones AUa de priorité 4 : A partir de 2020 : la zone AUa1 n°2 des Santons, l'ensemble des autres zones AUa soit : zone AUa1 Capucine, zone AUa1 Champ des Ormes, zone AUa1 Libération/Loche, zone AUa1 Vercors, zone AUa1 Montmartel, la zone AUa 2 des Tilleuls Ouest et la zone AUa1 le Bourg pourront s'urbaniser lorsque 90 % de la surface des zones AUa de priorité 3 seront couvertes par des permis de construire délivrés, ou dans un délai de six ans après l'approbation du PLU si les zones AUa de priorité 3 n'ont fait l'objet que partiellement de permis de construire délivrés (lorsque moins de 90% de la surface des zones de priorité 3 sont couvertes par des permis de construire délivrés).~~



A partir de 2022 : l'ensemble des autres zones AUa soit : zone AUa1 Capucine, zone AUa1 Champ des Ormes, zone AUa1 Libération/Loche, zone AUa1 Vercors, zone AUa1 Montmartel, la zone AUa 2 des Tilleuls Ouest, la zone AUa2 des Tilleuls Est et la zone AUa1 le Bourg pourront s'urbaniser lorsque 90 % de la surface des zones AUa de priorité 4 sera couverte par des permis de construire délivrés, ou dans un délai de six ans après l'approbation du PLU si la zone AUa de priorité 4 n'a fait l'objet que partiellement de permis de construire délivrés (lorsque moins de 90% de la surface des zones de priorité 4 sont couvertes par des permis de construire délivrés).

- Modification de l'article Ui2 :

Sont admis sous conditions :

- ~~— Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.~~
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

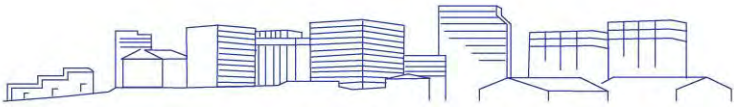
- Nouvelle rédaction de l'article A2

~~Dans le secteur A, sont admis sous conditions :~~

Dans le secteur A, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole,
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion ~~du risque d'inondation~~ des risques naturels
- Les constructions (y compris les logements des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Toute construction nécessaire économiquement à l'exploitation doit être située à proximité immédiate des autres bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec eux, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à ~~240~~ 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~comprenant la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules.~~
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- ~~— La restauration des cabanons sans changement de destination~~
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau.





- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 et de l'article R. 123-12§2 du code de l'urbanisme.

~~Dans les secteurs Ah sont admis sous conditions:-~~

- ~~— Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- ~~— Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.~~
- ~~— Les constructions (y compris les logements des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.~~
- L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des habitations existantes (telle qu'elle existait au moment de l'approbation du PLU) dans la limite de 240 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total comprenant la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules (existant + extension).
- ~~— l'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).~~
- les aménagements des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes aux habitations existantes ce qui inclut, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate à 20 m maximum de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'emprise au sol au total des annexes.

- Les piscines d'une taille maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient implantées à 20 m maximum de l'habitation dont elles dépendent.
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau

~~Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 et de l'article R. 123-12§2 du code de l'urbanisme~~

- Nouvelle rédaction de l'article N2

Dans la zone N

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion ~~du risque d'inondation~~ des risques naturels

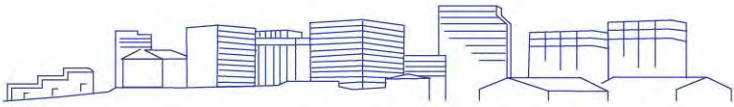
Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Dans le secteur Nh

~~Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~

~~Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.~~

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :



- L'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- les annexes aux habitations existantes ce qui inclut, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées **à 20 m maximum** de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> ~~de surface de plancher d'emprise au sol~~ au total des annexes.
- les piscines **d'une taille maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et liées aux habitations existantes si elles sont situées **à 20 m maximum** de la construction principale d'habitation.

Pour les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et si la construction à une emprise au sol avant travaux d'au moins 65 m<sup>2</sup> :

~~— les changements de destination.~~

- L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des habitations existantes **(telle qu'elle existait au moment de l'approbation du PLU)** dans la limite de ~~240~~ 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, comprenant la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules (existant + extension).

Dans les secteurs Np

Sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion ~~du risque d'inondation~~ **des risques naturels**

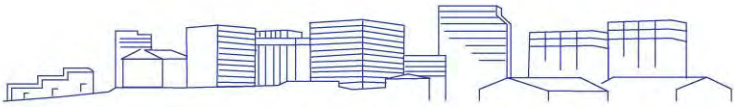
Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- les annexes aux habitations existantes, ce qui inclut les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées **à moins de 15m 20m** de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> ~~de surface de plancher d'emprise au sol~~ au total des annexes.
- les piscines liées **d'une taille maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** aux habitations existantes si elles sont situées à moins de ~~15 m~~ 20m de la construction principale d'habitation.

~~Pour les habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments 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 65 m<sup>2</sup> :~~

~~— les changements de destination.~~



## Modification des orientations d'aménagements

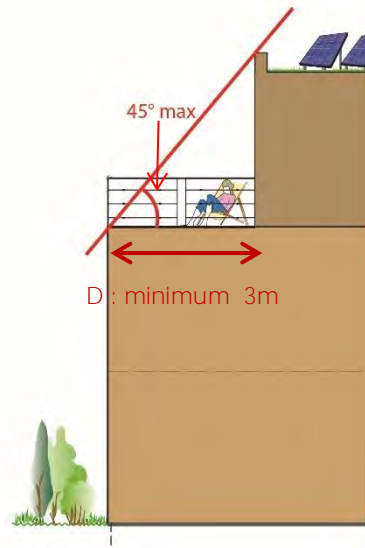
- L'article sur les hauteurs, p11, est modifié :

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre selon les principes définis dans les schémas pour chacun des sites.

~~Dans les constructions à R+2 l'introduction d'un ou plusieurs étages en attiques, habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, il devra représenter au moins 70% de la Surface de plancher du dernier étage courant et le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade.~~

En cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon le schéma ci-après.



- L'article sur les stationnements est modifié (p12) :

L'aménagement devra prévoir un stationnement ~~sécurisé et~~ abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

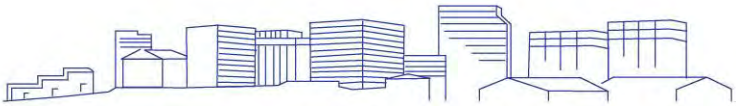
~~La moitié au moins des stationnements des véhicules devra être couvert et le plus possible intégrés dans la construction.~~

- L'article sur le logement social est modifié (p10) :

Sur chacun des sites il est exigé dans les logements produits un minimum de ~~25%~~ 35% de logements sociaux.

- L'article sur les espaces collectifs p14 est modifié :

Le site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de ~~45%~~ 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.



- Le volet programmation est complété :

L'urbanisation de la zone Route de Valence est définie en priorité 3. La nouvelle programmation est la suivante :

Urbanisation autorisée à partir de 2016 : zone AUa1 Résistance, zone AUa2 du Clos, zone AUa2 les Bouviers,

Urbanisation autorisée à partir de 2017 : ~~zone AUa1 des Santons~~ et zone AUa1 chemin de la Roche, zone AUa1 rue des Jardins

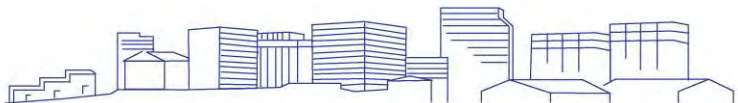
Urbanisation autorisée à partir de 2018 : zone AUa1 route de Valence.

Urbanisation autorisée à partir de 2020 :-zone AUa1 des Santons

Urbanisation autorisée à partir de 2022 : l'ensemble des autres zones AUa soit : zone AUa1 Capucine, zone AUa1 Champ des Ormes, zone AUa1 Libération/Loche, zone AUa1 Vercors, zone AUa1 Montmartel, Zone AUa1 le Bourg, zone AUa1 les Tilleuls Est et zone AUa 2 des Tilleuls Ouest.

Il est également imposé la création d'au minimum de 90 logements sur la zone AUa1 route de Valence.

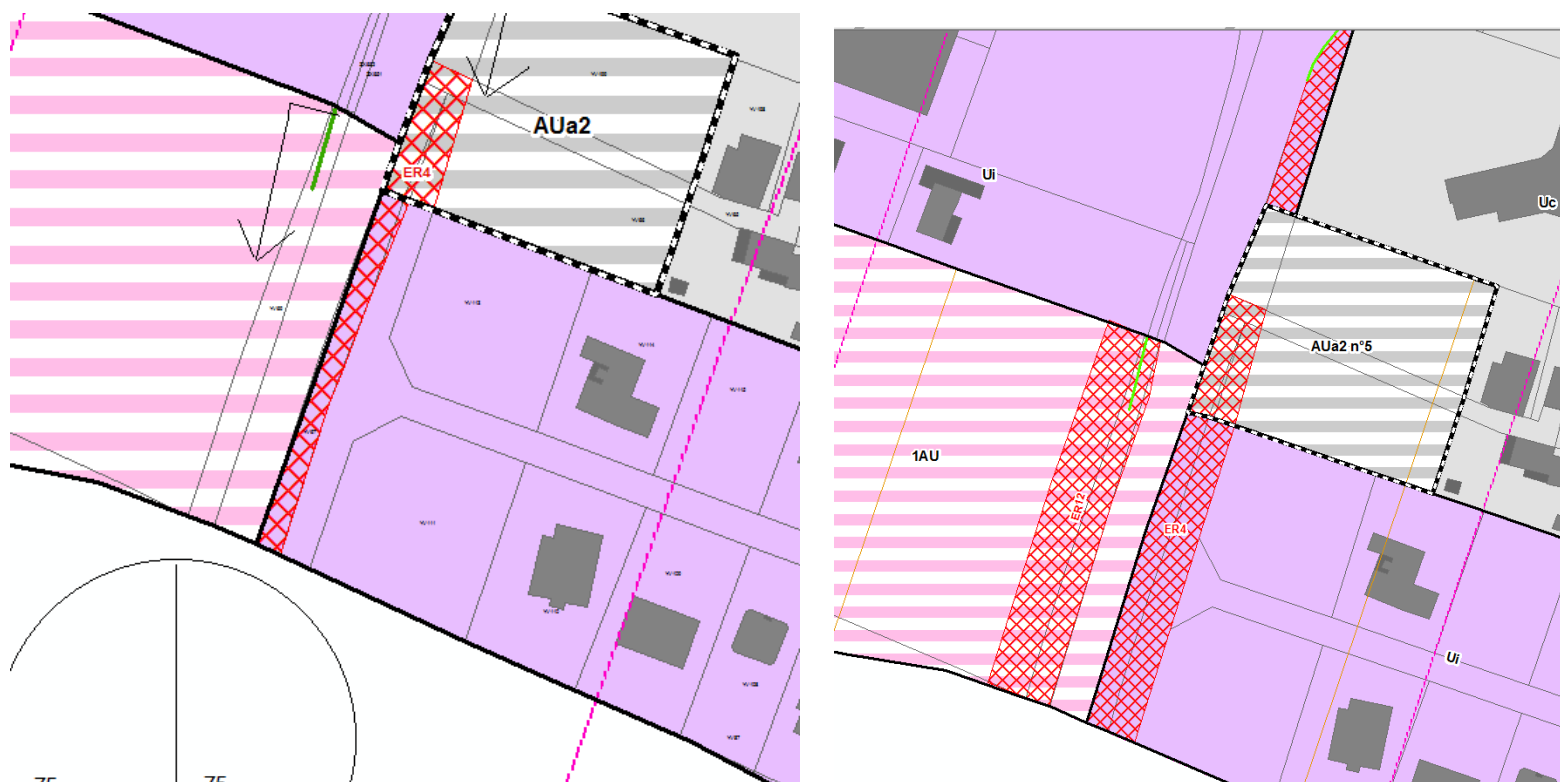




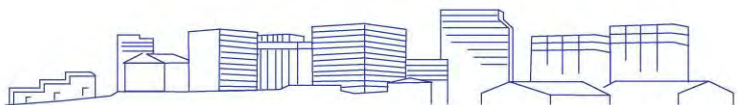
### Le document graphique

Le zonage est modifié : Le ER 12 est créé, pour une surface totale de 0.22 ha.

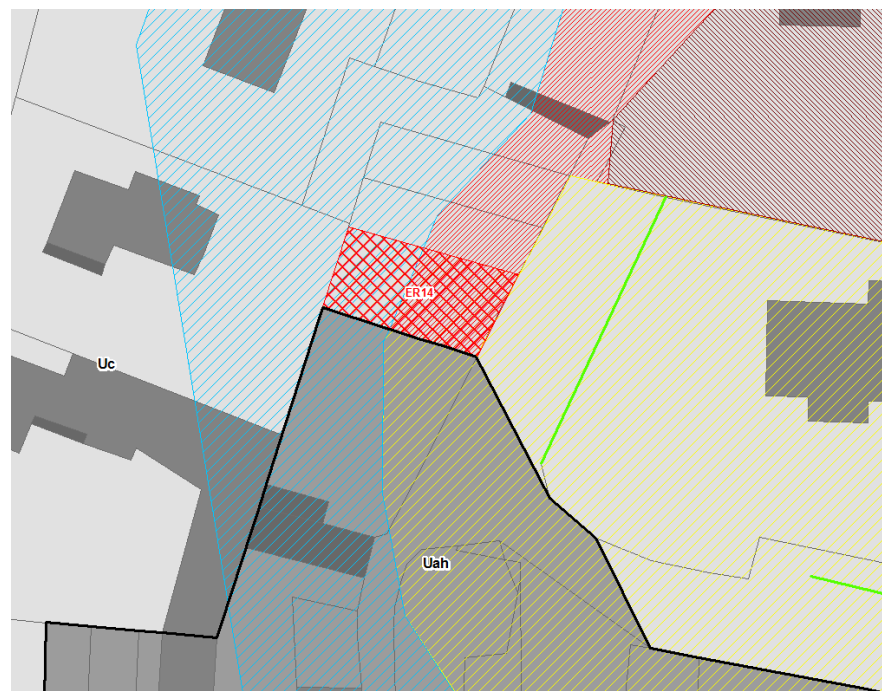
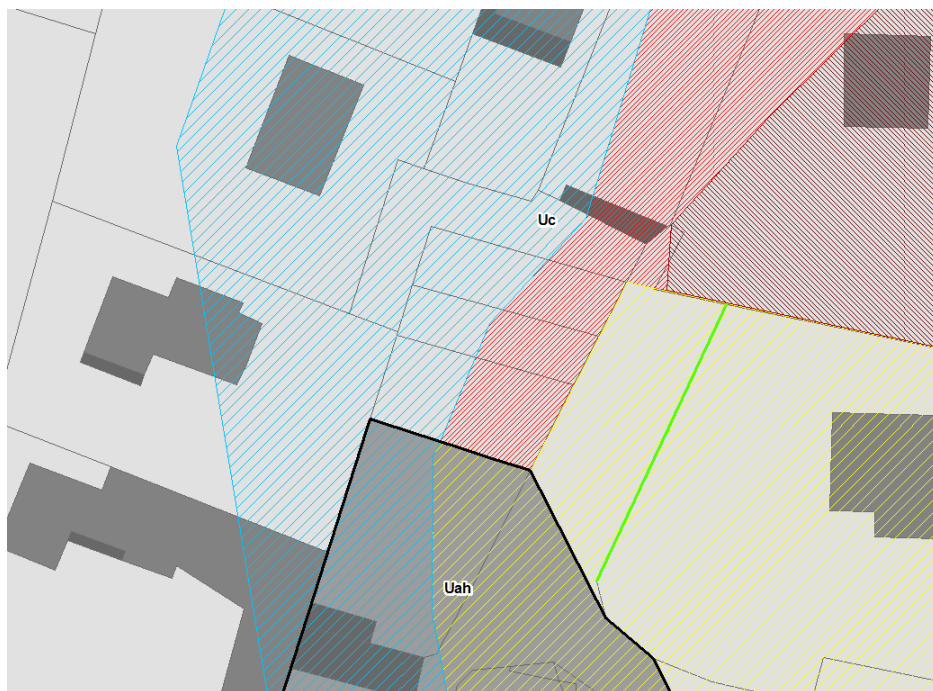
L'ER 4 est agrandi et totalise désormais une surface de 0.5 ha.



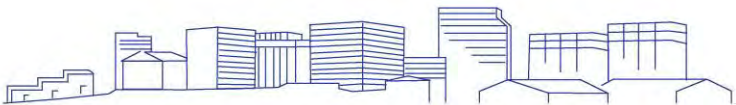
Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)



L'ER 14 est créé pour une surface totale de 220 m<sup>2</sup>



Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)

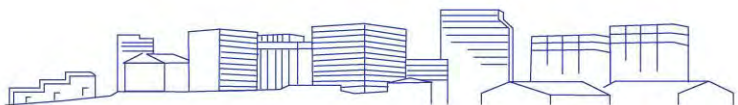


La zone AUa1 est agrandie de 1123 m<sup>2</sup> sur la zone Ua. La zone Ua est réduite d'autant.

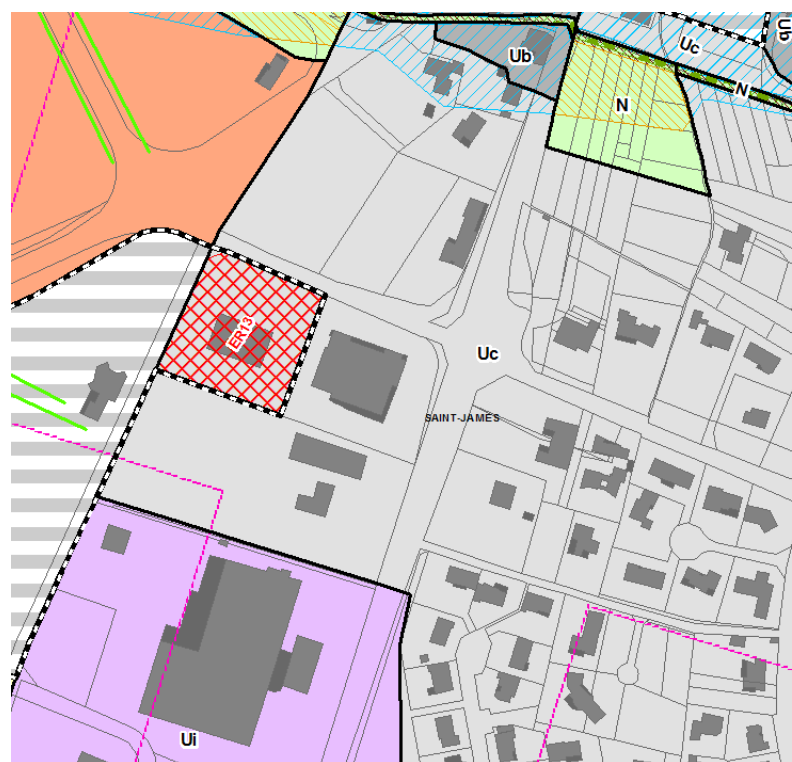
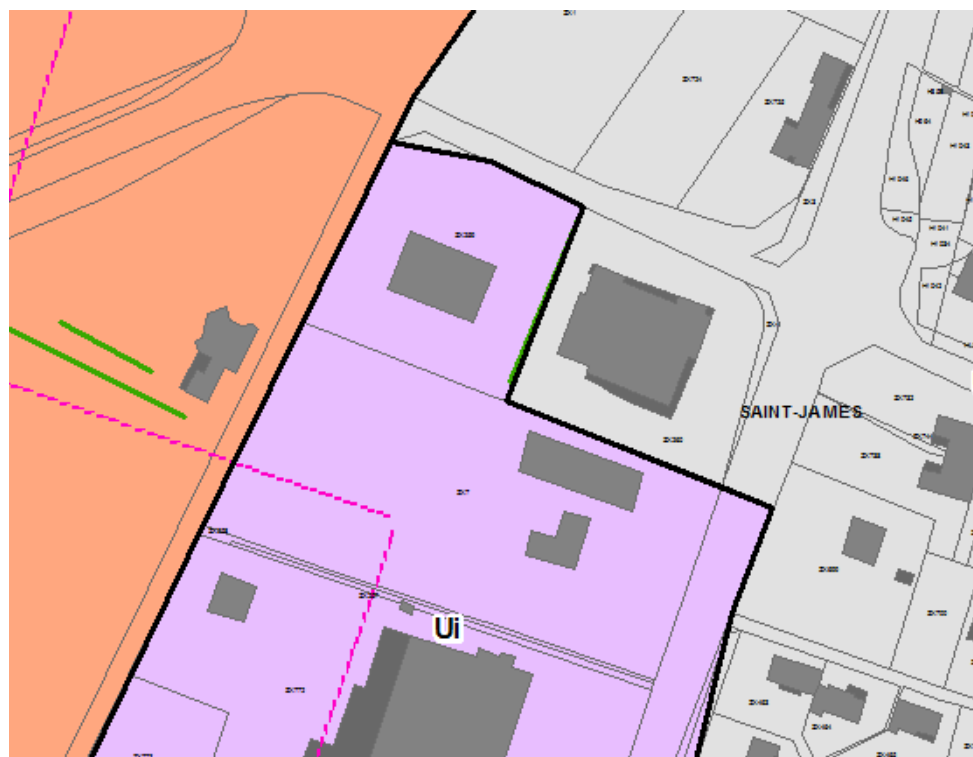


Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)



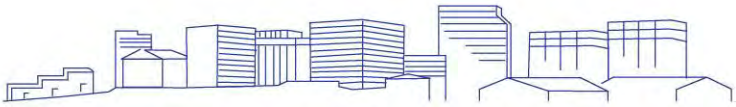


L'emplacement réservé n°13 pour du logement social est créé, d'une surface de 0.46 ha.



Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)

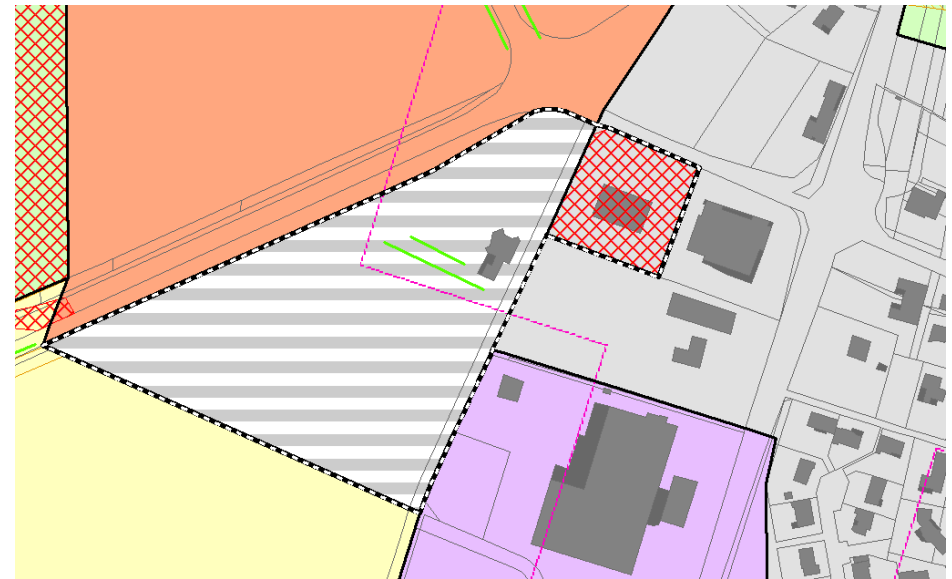
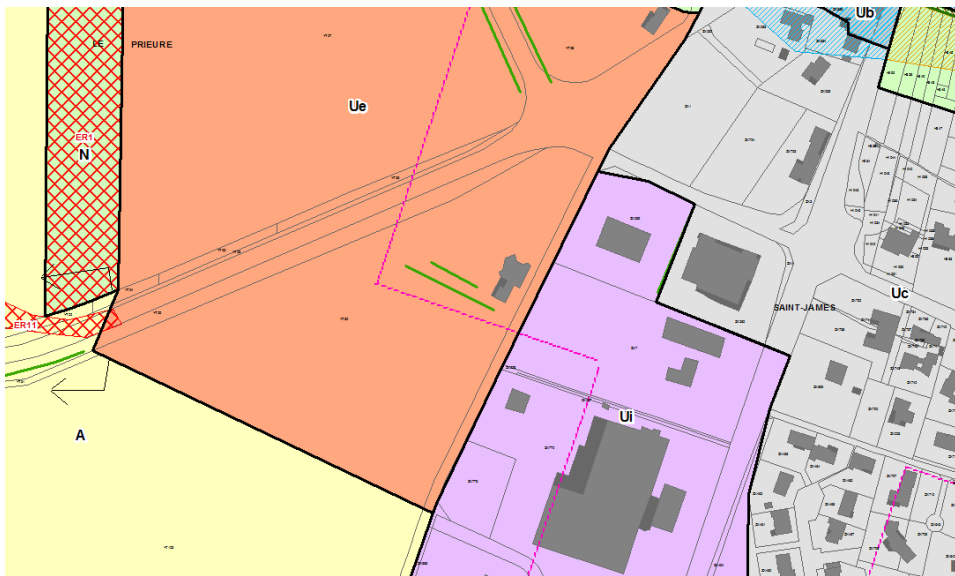




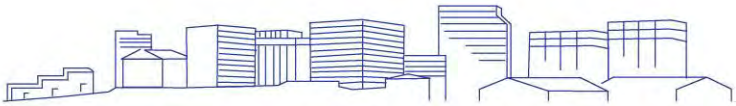
La zone Ue est réduite et remplacée par une zone AU sur 3ha.

La zone Ui est réduite de 1.8 ha au profit de la zone Uc

Mise en place d'une orientation d'aménagement.



Le zonage du PLU avant (à gauche) et après la modification (à droite)



## 2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

La surface des zones change.

zones	Surfaces en Ha avant	Surfaces en Ha après
Ua	9.5	9.4
Ub	7	7
Uc	13.33	15.13
Ue	14	11
Ui	38.5	36.7
Total U	81.83	79.23

zones	Surfaces en Ha avant	Surfaces en Ha après
AUa (dominante habitat)	5	8.1
Total AU ouverte	5	8.1
1AU (activités)	2.79	2.79
Total AU fermée	2.79	2.79

zones	Surfaces en Ha avant	Surfaces en Ha après
A	2080.38	2080.38
Total A	2080.38	2080.38
N	200	289
Np	17	17
Nh	89	0
Total N	306	306
Total commune	2476.5	2476.5

*Le calcul des surfaces est réalisé sous SIG et pu donc différer légèrement des surfaces réelles.*

## 2.4 Impact sur l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement.

Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Projet de modification simplifiée n°2**

## **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 ensuite été modifié par délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2014. Cette modification simplifiée avait pour but de programmer l'urbanisation des zones identifiées en tant qu'Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU.

## **2- Cadre juridique de la modification simplifiée**

En 2009, le législateur a introduit la procédure de modification simplifiée afin d'accélérer la réalisation de programmes de construction et d'investissement.

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a ouvert ensuite la possibilité de recourir à une modification simplifiée du PLU pour l'application de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier indique que : « le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux [...] bénéficie d'une majoration du volume constructible tels qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. [...] »



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°2 au public, prise le 30/03/2015



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 la modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées



Mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée avec ouverture d'un registre du 16 avril au 18 mai 2015



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



Entrée en vigueur de la modification simplifiée n°2 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 des changements contenus dans la modification simplifiée n°2**

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les 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 2014, la commune de Montélier comptait 9,55% de logements sociaux. Ne satisfaisant pas l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux, elle est soumise depuis 2014 au versement de pénalités à hauteur du nombre de logements qui manquent.

Afin de tendre vers l'objectif de 20%, il convient de favoriser la production de logements sociaux.

En conformité avec le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération et le Schéma de Cohérence Territoriale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU a retenu parmi ses orientations la diversification de l'offre de logements.

Le projet communal poursuit ainsi l'objectif de maintien de la diversité de l'offre résidentielle : logements locatifs et en accession, logements sociaux, logements en accession abordable, logements adaptés au vieillissement, etc.

Il s'agit d'accompagner les cycles démographiques de la commune et le renouvellement de la population.

En particulier, le développement du logement social doit s'accroître dans les proportions définies par le SCOT et le PLH.

Sur les tènements identifiés comme stratégiques pour le développement du bourg, la commune a donc défini un pourcentage minimal de surface de plancher destiné au logement social.

Afin de compléter cette démarche, la commune de Montélier souhaite, en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme, accorder une possibilité de majoration des droits à construire pour la réalisation d'une opération comportant des logements sociaux.

Cette majoration, fixée pour un secteur bien identifié, ne peut excéder 50% et pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La présente modification a pour objectif d'intégrer ce dispositif au règlement du PLU au sein d'un secteur précis, bénéficiant d'une situation géographique intéressante au sein de la commune (proximité des services, des commerces de proximité, des transports en commun...), disposant de caractéristiques particulières qui justifient cette majoration et dont la forme urbaine et son intégration au sein du bâti existant peut être garantie.

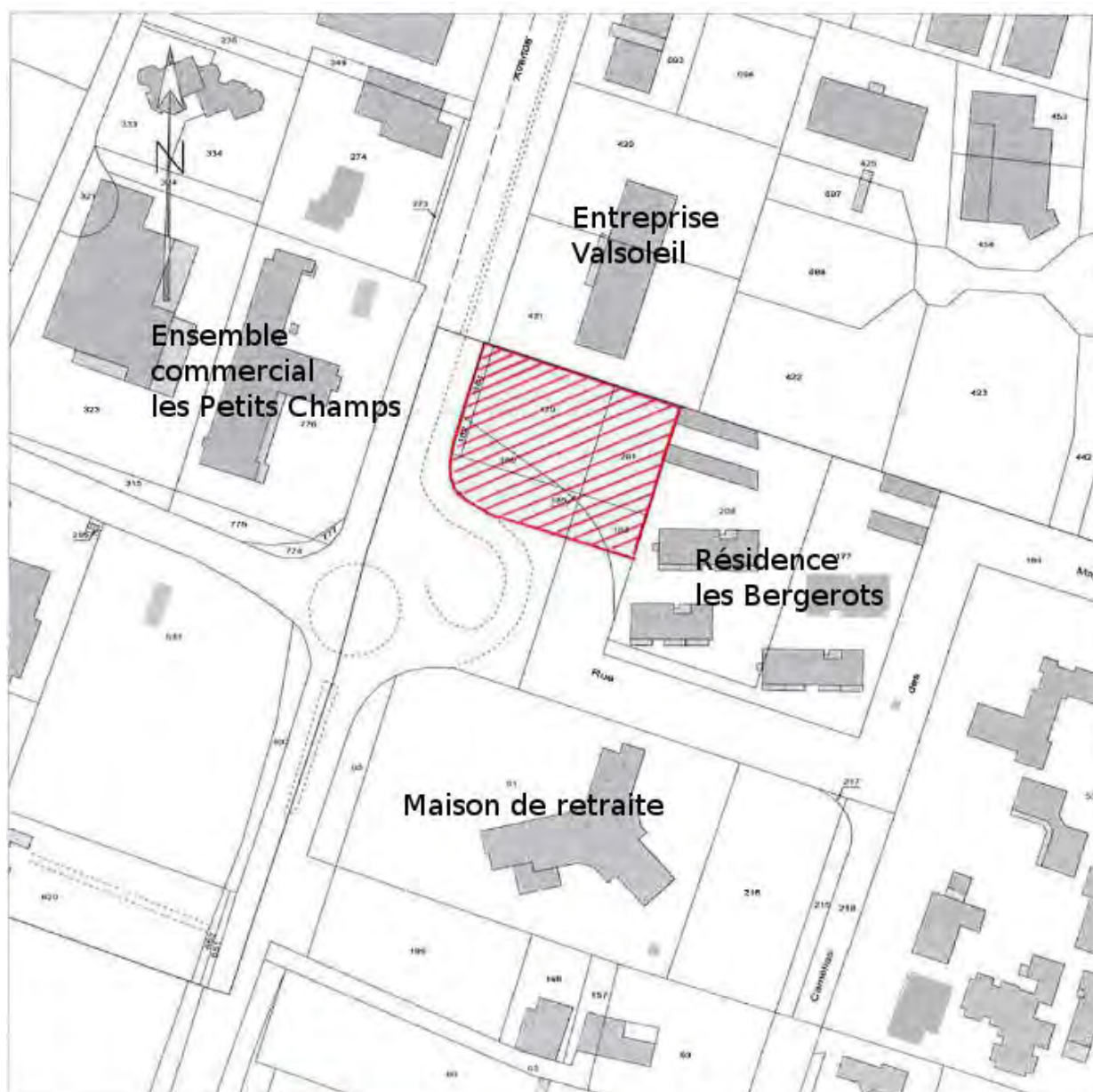
Dans le secteur identifié, est ainsi défini le pourcentage de majoration de la hauteur des bâtiments autorisés. Leur hauteur maximale sera ainsi déterminée au regard du règlement de la zone du PLU correspondante.

Le projet de construction, porté par la Société pour le Développement de l'Habitat, consiste en une opération de construction d'un ensemble immobilier comprenant en rez-de-chaussée des commerces et aux 1er et 2<sup>nd</sup> étages 16 à 18 logements de type 2 ou 3.

Il se situe sur les parcelles cadastrées section YV n°179, 181, 183, 185, 201 et 232 inscrites en zone Uc au PLU, dont l'emprise foncière est disponible et qui disposent d'une orientation Sud favorable à une opération économe en énergie.

Ces parcelles représentent une superficie totale de 2 946 m<sup>2</sup>. Dans ce secteur d'entrée de bourg, se cotoient d'ores et déjà plusieurs bâtiments en R+2 : maison de retraite, ensemble commercial les Petits Champs, entreprise Valsoleil, résidence les Bergerots...

La majoration introduite par la présente modification simplifiée porterait la hauteur maximale autorisée pour ce projet à 12 m.



**Secteur identifié au titre de l'article L127-1  
du code de l'urbanisme**

#### **4- Les documents du PLU modifiés**

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

##### **4.1- le règlement**

article Uc 10 – Hauteur maximum des constructions

##### En zone Uc :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

##### En zone Uch :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12m.

##### Dans les zones Uc et Uch :

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie cidessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **4.2 – le plan de zonage**

Le zonage modifié est annexé au présent document.





# Plan Local d'Urbanisme



## PREAMBULE

La commune de Montélier est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2013.

La présente évolution du PLU doit permettre de mettre en place une programmation du développement urbain des zones à urbaniser de la commune et d'adapter ainsi ce développement aux capacités d'accompagnement de la commune en matière d'équipements scolaires et périscolaires.

La procédure de modification simplifiée est encadrée par l'article L123-13-3. La présente modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan; ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## Table des matières

<b>PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE</b>	<b>4</b>
Profil	5
1- Rappel du contexte réglementaire	6
2- Rappel des orientations du PLU approuvé :	9
Le PADD	9
La traduction des orientations dans le règlement du PLU.	10
Un contexte de pression urbaine induisant un développement incompatible avec les capacités de la commune.	12
<b>DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION</b>	<b>13</b>
1 Objet de la modification	14
La nécessité de faire évoluer le PLU.	16
3 La traduction dans le dossier réglementaire	16
Le document graphique.	16
Les orientations d'aménagement et de Programmation	16
Le règlement	16
Les autres éléments constituant le PLU	16
4 Impact sur l'environnement	17

# PREMIERE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE



## Profil

**Superficie : 2 476 hectares**

**Population en 1990 : 2 738 habitants**

**Population en 1999 : 3 118 habitants**

**Population en 2013 : 3 629 habitants**

**Population en 2014 : 3 806 habitants**

**(Chiffres INSE au 1<sup>er</sup> janvier)**

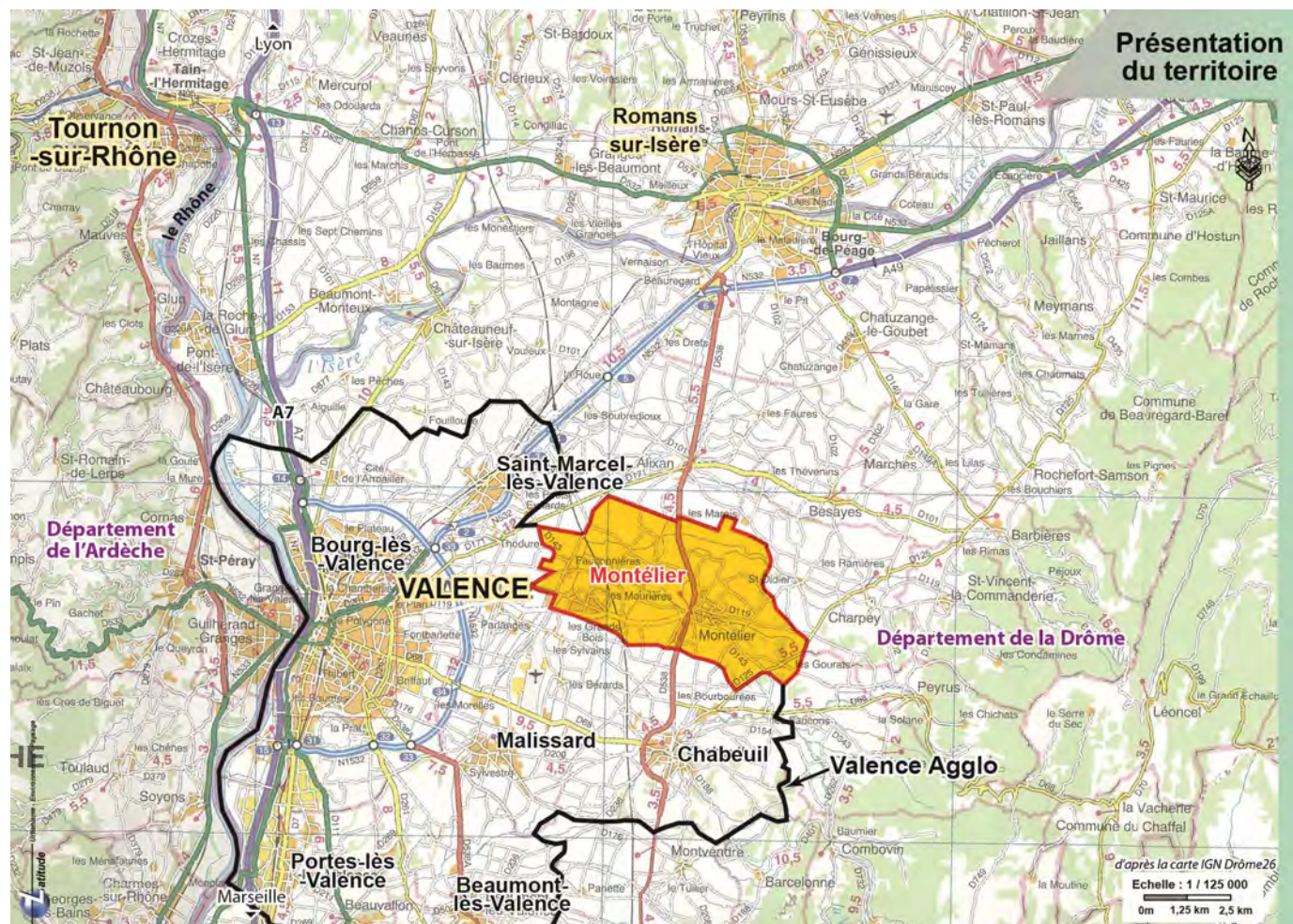
**Altitude : entre 164 m et 293 m**

**Commune appartenant au territoire :**

- Du SCOT Rovaltain-Drome-Ardèche
- De l'agglomération de Valence- Romans SRA

**Ses limites territoriales sont définies par :**

- Valence à l'Ouest
- Chabeuil au Sud et Chateaudouble au Sud-Est
- Alixan et Charpey au Nord





## 1- Rappel du contexte réglementaire

### Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de Montélier est concernée par le SCOT Rovaltain-Drome-Ardèche.

Depuis le 29 juin 2010, le syndicat mixte du SCOT Rovaltain Drôme Ardèche est en place. Il rassemble plus de 130 000 habitants, répartis sur 106 communes. Le SCOT n'est pas encore approuvé. Il est rappelé que le PLU communal aura 3 ans après l'approbation du SCOT pour être en compatibilité avec ses orientations le cas échéant..

### La Communauté d'agglomération « Valence Romans Sud Rhône-Alpes »

Montélier adhère à Valence Romans Sud Rhône-Alpes, qui regroupe 51 communes.

Valence aggro exerce les compétences principales suivantes :

- Développement économique,
- Transports,
- Aménagement de l'espace communautaire,
- Equilibre social de l'habitat,
- Politique de la ville, assainissement (collectif et non collectif),
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- Gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- Action sociale d'intérêt communautaire,
- Mise en place et suivi du projet de territoire,
- Actions de développement d'intérêt communautaire en faveur de l'agriculture et du tourisme,
- Soutien aux projets sportifs ou culturels d'intérêt communautaire,
- Gestion des eaux pluviales, aire de grand passage pour les gens du voyage (étude, création, réalisation, gestion),
- Participation à la gestion et au développement de la Zone Rovaltain,
- Fourrière animalière.



## Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)

Valence Agglo, s'est engagée par délibération du 19 avril 2011 dans l'élaboration du Plan Climat Energie du territoire. Ce document définit les grandes orientations en matière de maîtrise des gaz à effets de serre.

## Le PLH (Programme Local de l'Habitat)

Le PLH de Valence Agglo a été approuvé le 10/09/2013. Des objectifs sont néanmoins définis, même si ceux-ci peuvent encore évoluer. Ses orientations s'imposeront au PLU.

Le PLH fait ressortir à l'échelle du grand Valence le rôle d'accueil des ménages nouveaux arrivants de la ville centre. Mais celle-ci ne parvient pas à les retenir par une satisfaction de leurs parcours résidentiels. Ces jeunes ménages sont aujourd'hui poussés à s'installer sur des communes du territoire plus lointaines qui pour l'heure leur permettent, par une mise à disposition importante de foncier disponible et peu contraint, de satisfaire leurs aspirations à l'accession et leur demande urbaine d'habitat.

Montélier fait partie de ces communes périphériques de Valence attractives pour cette catégorie de population.

Le PLH fait ressortir plusieurs enjeux :

«**Un enjeu de répartition**, les orientations devront répondre au constat de fort déséquilibre spatial de l'offre en logements qui conditionnent les mobilités résidentielles en s'appuyant sur des communes qui globalement ont la volonté de maîtriser un potentiel foncier conséquent et de contraindre réglementairement les futures opérations privées. Mais se posera la question d'une répartition à mettre en relation avec le transport en commun pour accéder aux services et à l'emploi.

**Un enjeu qualitatif de la construction neuve**, il s'agira d'apporter une réponse aux besoins de l'ensemble des ménages en veillant à procéder à un rééquilibrage dans les secteurs de faible mixité (qu'ils soient paupérisés ou aisés) et en cherchant à réguler le marché par la production d'une offre abordable, en lien avec les capacités financières des ménages. Il s'agira aussi de porter la réflexion sur la question des densités et des formes urbaines.

**Un enjeu quantitatif et qualitatif sur le parc existant**, les orientations du PLH devront permettre d'agir massivement pour éviter l'obsolescence «programmée» du parc ancien énergivore face à la construction neuve RT2012, et tout particulièrement sur le parc collectif ancien; de poursuivre les efforts en matière d'aide à l'adaptation/réhabilitation du parc privé existant notamment pour faire face à l'accroissement des situations de précarité énergétique ; et enfin de garantir une politique de mobilisation du parc disponible vacant pour créer une offre sans impact foncier et pour réintroduire de la mixité sociale par conventionnement.

**Un enjeu lié aux « publics spécifiques »** la politique intercommunale de l'habitat devra être coordonnée à l'échelle des deux EPCI pour garantir une satisfaction des populations les plus vulnérables en veillant à favoriser la fluidité des parcours (à chaque solution d'hébergement temporaire ou d'urgence une offre adaptée en sortie) et de veiller à développer une offre la moins concentrée possible tout en veillant à sa desserte par le réseau de transports en commun. »

En matière de logement social, la commune de Montélier est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er janvier 2012 et son évolution de février 2013. A ce titre la commune doit disposer d'un minimum de 25% de logements sociaux sur le parc de résidences principales.

A ce jour, la commune dispose d'un parc locatif à vocation sociale qui représente environ 9.42% du parc total des résidences principales (source DDT 2011). Un projet de 42 logements a fait l'objet d'un permis de construire en mars 2014 sur des terrains maîtrisés par la collectivité.

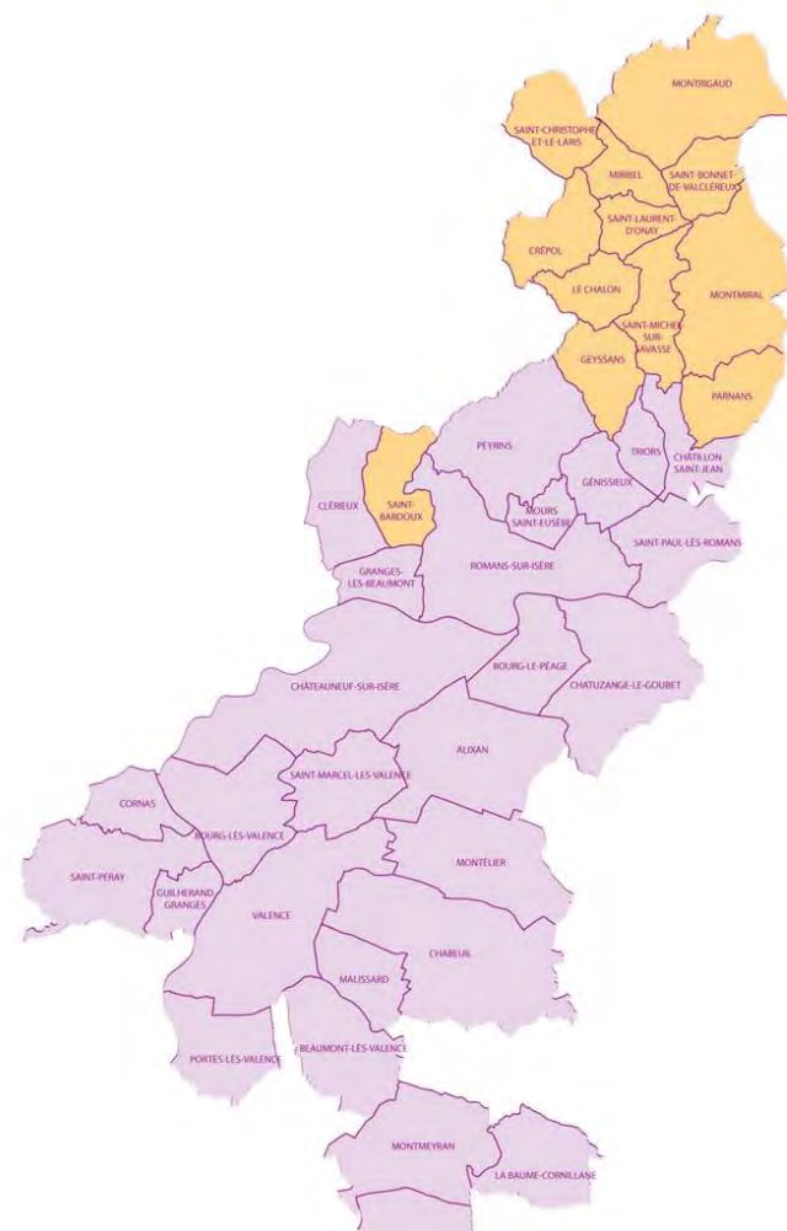
## Le Plan de Déplacement Urbain de Valence Romans Déplacement

Son périmètre de compétence couvre un territoire de 517 km<sup>2</sup>, habité par 210000 personnes, regroupant plusieurs communes ou établissements publics de coopération intercommunale du bassin de vie de Valence, Romans-sur-Isère et Bourg-de-Péage.

Cette structure porte le PDU et développe :

- les différents réseaux de transports sur l'ensemble du territoire.
- les politiques engagées en faveur des modes doux et des services à la mobilité (plans de déplacements d'entreprise, plans de déplacements des administrations, plans de déplacements d'établissement scolaire, covoiturage).
- des complémentarités entre les modes de déplacements (bus, cars interurbains, TER, vélo ...) grâce à la création de pôles multimodaux.

Ce PDU est en cours d'étude et n'est pas encore approuvé. Une fois approuvé, les orientations définies s'imposeront au PLU de Montélier.





## 2- Rappel des orientations du PLU approuvé :

### Le PADD

Le parti d'aménagement de la commune est exprimé à travers les orientations du PADD qui s'organise autour de 8 objectifs :

#### 1<sup>er</sup> objectif : pérenniser un paysage de qualité

Il s'agit essentiellement de :

- valoriser les éléments paysagers d'intérêt patrimonial (château, vieux bourg, maisons et parcs d'intérêt paysager...)
- composer un paysage singulier afin d'éviter l'uniformisation systématique par le paysage pavillonnaire et développant d'autres formes bâties
- pérenniser et renforcer la trame verte villageoise (espaces verts de proximité dans les quartiers en développement, le développement d'une transition entre espace villageois et les espaces ruraux...)
- La requalification des points de banalisation paysagère (entrées de ville notamment...)

#### 2<sup>ème</sup> objectif : valoriser le patrimoine naturel

Il s'agit à travers cet objectif de

- protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique (grandes entités naturelles ripisylves, boisements refuges et haies refuges, corridors ...)
- renforcer et valoriser la « nature de proximité » : enrichissement du réseau d'espaces verts de proximité, valorisation de la Limaçole...)
- intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau (intégrer les risques d'inondation, gérer les ruissellements d'eaux pluviales à l'emplacement des opérations de construction....)

#### 3<sup>ème</sup> objectif : s'appuyer sur un partage des voies pour organiser le développement urbain

Cet axe passe par :

- la valorisation des centralités et le renforcement des liaisons urbaines (regroupement des développements dans les secteurs intégrés au fonctionnement du bourg et de la polarité secondaire de Fauconnières)
- la valorisation des transports en commun en privilégiant le développement résidentiels dans les secteurs desservis ou qui pourront l'être facilement (bourg),
- l'amélioration de la qualité des déplacements en modes doux (renforcement des parcours, et partage des usages des voies)

#### 4<sup>ème</sup> objectif : allier « intensité » et qualité urbaines

Il s'agit de :

- optimiser le foncier, lier la densification et les types de mobilité (densification des espaces de développement résidentiel et recentrage dans le bourg desservi par les TC),
- préserver les qualités résidentielles par des formes urbaines plus compactes proches des formes urbaines traditionnelles, par un habitat de qualité environnementale et énergétique, et par la qualité des espaces résidentiels extérieurs...



**5<sup>ème</sup> objectif : soutenir les activités commerciales et de service de proximité et valoriser la zone d'activités**

Il s'agit essentiellement de :

- soutenir l'attractivité de la zone d'activités en confortant ses liaisons avec le cœur de village, et les quartiers résidentiels,
- améliorer globalement l'offre d'accueil des activités économiques
- favoriser une densification des zones d'activités qui au même titre que les zones d'habitat doivent aussi rationaliser et optimiser le foncier existant.
- Autoriser son extension pour renforcer son potentiel d'accueil

**6<sup>ème</sup> objectif : maintenir un potentiel pour une agriculture périurbaine**

Le PADD reconnaît la valeur agricole du territoire communal et prévoit de préserver le potentiel de production des territoires mécanisables, irrigués dans un équilibre avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune.

**7<sup>ème</sup> objectif : favoriser la diversité sociale et la solidarité générationnelle**

Globalement le PADD recherche un équilibre dans la production à venir avec notamment la poursuite de la production de logements sociaux, mais aussi le développement de produits adaptés aux ménages et aux jeunes en recherche d'un premier logement. Le logement intermédiaire est une référence absente dans la production communale. Il s'agit de développer ce type d'offre qui permet d'allier une économie de foncier avec la réponse en aux besoins en logements de qualité.

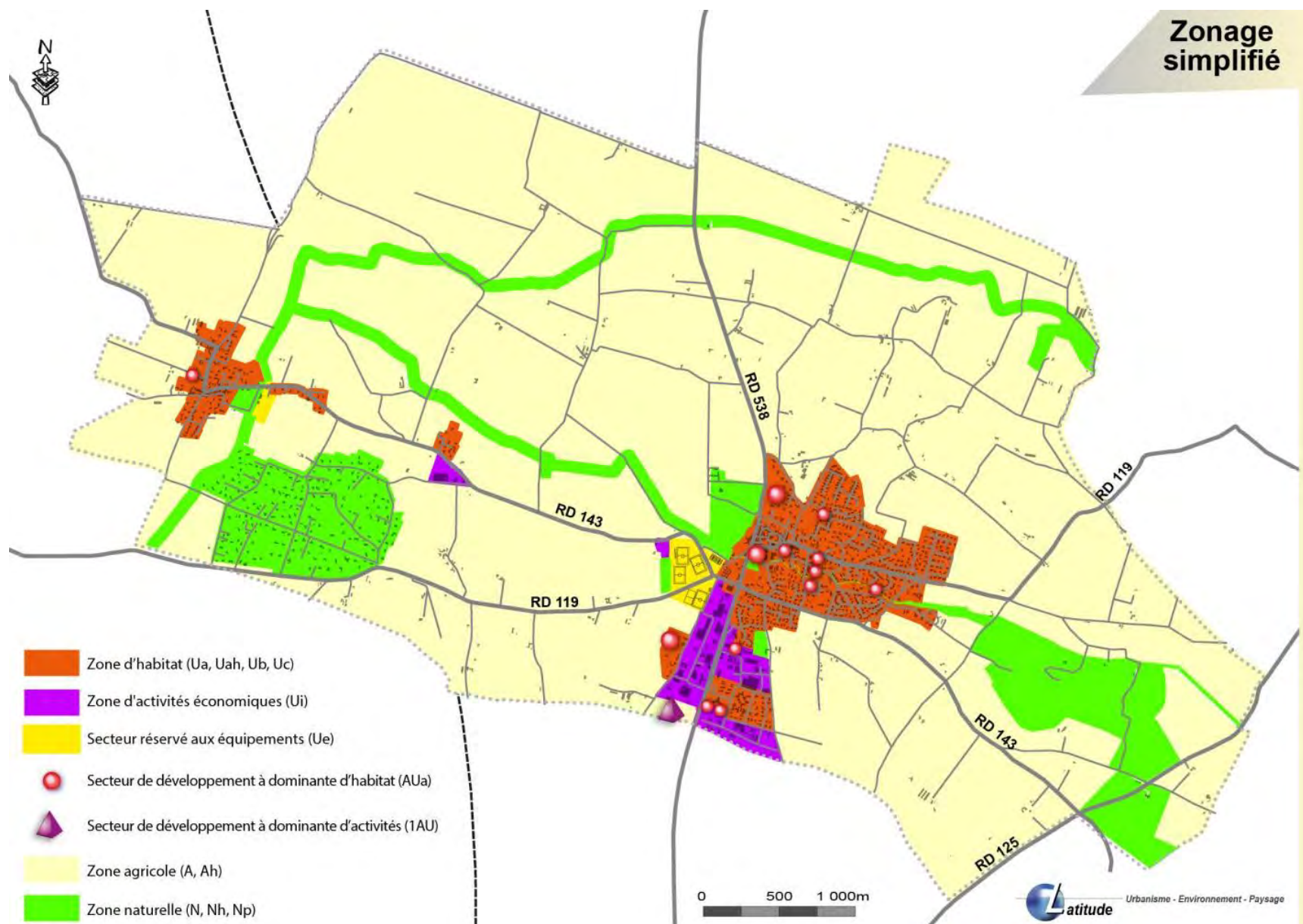
**8<sup>ème</sup> objectif : adapter et anticiper les équipements nécessaires aux habitants**

La commune de Montélier est bien dotée en équipements dans le bourg ou dans le quartier de Fauconnières. Il s'agit d'accompagner le développement et les évolutions démographiques par le maintien d'une offre en équipements et services adaptés. A ce titre les équipements structurants doivent pouvoir évoluer sur place, et le tissu urbain existant doit aussi pouvoir accueillir de nouveaux équipements dans une mixité fonctionnelle.

**La traduction des orientations dans le règlement du PLU**

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

- **les zones U**, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **les zone A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- **les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Ces zones se répartissent de la façon suivante :

zones	Surfaces en Ha
Ua	9.5
Ub	7
Uc	13.33
Ue	14
Ui	38.5
<b>Total U</b>	<b>81.83</b>

zones	Surfaces en Ha
AUa (dominante habitat)	5
<b>Total AU ouverte</b>	<b>5</b>
1AU (activités)	2.79
<b>Total AU fermée</b>	<b>2.79</b>

zones	Surfaces en Ha
A	2080.38
<b>Total A</b>	<b>2080.38</b>
N	200
Np	17
Nh	89
<b>Total N</b>	<b>306</b>
<b>Total commune</b>	<b>2476</b>

### Un contexte de pression urbaine induisant un développement incompatible avec les capacités de la commune.

Le PLU a permis de recentrer le développement sur les espaces urbanisés du bourg et de Fauconnières.

Les zones AUa n'ont pas fait l'objet d'un phasage dans le temps, les phénomènes de rétention foncière qui étaient très présents laissaient craindre un blocage des secteurs de développement.

Mais avec la libéralisation des règles d'urbanisme permettant une plus grande densification, conjuguée à la proximité de Valence, les pressions immobilières sont devenues plus importantes. Les mutations foncières s'accroissent, et toutes les zones AUa à vocation d'habitat sont susceptibles d'être urbanisées en même temps.

Rappelons que le potentiel de développement qui avait été estimé est de 295 logements sur 12 ans.

C'est pourquoi, il est nécessaire d'étaler le développement inscrit dans le PLU. En effet l'urbanisation à courte échéance de l'ensemble des zones AUa engendrerait une situation qui ne serait pas tenable pour la commune. L'augmentation démographique trop rapide induite par cette urbanisation ne pourrait être absorbée par les équipements de la commune et en particulier par les écoles, les équipements petite enfance et périscolaires ainsi que la cantine. Aussi il s'avère nécessaire de mettre en place un phasage dans le développement des zones AUa afin de réguler la croissance démographique et les effectifs scolaires.

De plus cette accélération des opérations d'urbanisation ne serait pas compatible avec le PLH qui prévoit une production maximale de 30 logements/an.

## DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION



## 1 Objet de la modification

La procédure de modification simplifiée a pour objet d'introduire un phasage de développement entre les zones AUa du PLU. Le tableau ci-après indique les volumes de logements et les évolutions de population et d'effectifs scolaires attendus par ce phasage.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>LOGEMENTS</b>						
<b>Nombre de résidences principales au 1er janvier N (A)</b>	1528	1567	1595	1679	1701	1762
<b>Nouveaux logements année N (B)</b>	39	28	84	22	61	15
<b>1-Dont urbanisation des OAP<sup>1</sup></b>						
Le Clos (25 logements mini, 27 annoncés par Dauphibat)			27			
Les Tilleuls Est (7 logements annoncés)	Au-delà de 2018					
Santons (5 logements mini, 7 logements annoncés)					7	
Rue des Jardins (15 logements mini)	Au-delà de 2018					
Champ des Ormes (15 logements mini)						
Capucine (6 logements mini)						
Les Tilleuls Ouest (13 logements mini)	Au-delà de 2018					
Chemin de la Roche (12 logements mini)					12	
Les Bouviers (5 logements mini)			3	7		
Résistance (10 logements mini)			10			
Vercors (10 logements mini)	Au-delà de 2018					
Montmartel (35 logements mini)						
Libération Loches (6 logements mini)						
Le bourg (5 logements mini)						
<i>Logements sociaux compris dans les OAP</i>			7	0	3	0
<b>2-Dont urbanisation en diffus (75% Montélier, 25% Fauconnières)</b>	33	20	15	15	15	15
<b>3-Dont opération Point Virgule (2 tranches, maîtrise communale)</b>		8	12			
<b>4-Dont programme de logements sociaux</b>	6		17		27	
<b>Soit nombre de nouveaux logements de Montélier</b>	31	23	77	11	16	4
<b>Soit nombre de nouveaux logements de Fauconnières</b>	8	5	7	4	16	4
<b>Nombre de logements sociaux au 1er janvier N (C)</b>	144	150	150	174	174	204
<b>Pourcentage de logements sociaux année N (D = C/A)</b>	9.42%	9.57%	9.40%	10.37%	10.21%	11.56%



POPULATION						
<b>Population au 1er janvier N hors communautés<sup>1</sup> = (E)</b>	3818	3915	3964	4111	4150	4256
<b>Population des communautés (F)</b>	120	120	120	120	120	120
<b>Population issue de l'urbanisation emménageant en N<sup>3</sup> (G)</b>	97	49	147	39	107	26
<b>Population totale au 31 décembre N (H = E + F + G)</b>	4035	4084	4231	4270	4376	4403

ECOLES						
<b>Nombre d'enfants scolarisés dans les écoles publiques<sup>2</sup> = I</b>	396	406	413	435	441	456
dont écoles de Montélier (maternelle et élémentaire)	304	312	318	338	341	353
dont écoles de Fauconnières (maternelle et élémentaire)	92	94	95	97	100	104
<b>Capacité d'accueil totale des écoles publiques<sup>3</sup> (J)</b>	555	555	555	555	555	555
dont écoles de Montélier (maternelle et élémentaire)	444	444	444	444	444	444
dont écoles de Fauconnières (maternelle et élémentaire)	111	111	111	111	111	111
<b>Capacité d'accueil restante (K = J - I)</b>	159	149	142	120	114	99
dont écoles de Montélier (maternelle et élémentaire)	140	132	126	106	103	91
dont écoles de Fauconnières (maternelle et élémentaire)	19	17	16	14	11	7
RESTAURANTS SCOLAIRES						
<b>Nombre d'enfants maximal accueillis<sup>4</sup> (L)</b>	252	261	268	289	294	308
dont restaurant scolaire de Montélier	191	199	205	225	228	240
dont restaurant scolaire de Fauconnières	61	62	63	64	66	69
<b>Capacité d'accueil totale des restaurants scolaires (M)</b>	320	320	320	320	320	320
dont restaurant scolaire de Montélier	250	250	250	250	250	250
dont restaurant scolaire de Fauconnières	70	70	70	70	70	70
<b>Capacité d'accueil restante (O = M - L)</b>	68	59	52	31	26	12
dont restaurant scolaire de Montélier	59	51	45	25	22	10
dont restaurant scolaire de Fauconnières	9	8	7	6	4	1

- 1) hypothèse de 2.5 habitants par logement, 30% des nouvelles constructions relevant du desserrement des ménages
- 2) hypothèse de 0.259 d'enfants scolarisés en école primaire par logement (constat 2013/2014)
- 3) soit 30 enfants/classe en école maternelle et 27 enfants par classe en école élémentaire

- 4) hypothèse de 0.165 enfants accueillis au restaurant scolaire par logement (constat 2013/2014)

## La nécessité de faire évoluer le PLU

Pour mettre en place ce phasage la modification prévoit l'ordre d'urbanisation suivant :

Priorité n°1 : zone AUa1 Résistance, zone AUa2 Le Clos, zone AUa2 les Bouviers

Priorité n°2 : zone AUa1 des Santons et zone AUa1 chemin de la Roche

Priorité n°3 : zones AUa2 des Tilleuls Est, et zone AUa1 rue des Jardins

Priorité 4 : l'ensemble des autres zones AUa soit : zone AUa1 Capucine, zone AUa1 Champ des Ormes, zone AUa1 Libération/Loche, , zone AUa1 Vercors, zone AUa1 Montmartel, Zone AUa1 le Bourg, zone AUa 2 des Tilleuls Ouest.

## 3 La traduction dans le dossier réglementaire

### Le document graphique

La zone AUa 2 Vercors/Résistance est scindée en deux zones AUa1. En effet cette zone initiale intégrait deux tènements distincts séparés par une voie. Les surfaces des zones AUa restent identiques.

Aucune autre modification n'est portée au zonage.

### Les orientations d'aménagement et de Programmation

Les principes d'aménagement des zones ne sont pas modifiés. Seul le volet programmation intègre les priorités d'urbanisation.

### Le règlement

Le règlement des zones AUa à son article 2, introduit les dispositions suivantes :

#### « Ordre d'urbanisation des zones AUa :

**Zones AUa de priorité 1** : Les zones AUa1 n°1 Résistance et AUa2 n°1 Le Clos, zone AUa2 les Bouviers peuvent s'urbaniser dès l'approbation du PLU.

**Zones AUa de priorité n°2** : la zone AUa1 n°2 des Santons et la zone AUa1 n°2 chemin de la Roche pourront s'urbaniser lorsque 90 % de la surface des zones AUa de priorité 1 seront couvertes par des permis de construire délivrés, ou dans un délai de deux ans après l'approbation du PLU si les zones AUa de priorité 1 n'ont fait l'objet que partiellement de permis de construire délivrés (lorsque moins de 90% de la surface des zones de priorité 1 sont couvertes par des permis de construire délivrés).

**Zones AUa de priorité n°3** : la zone AUa1 des Tilleuls Est, et la zone AUa1 rue des Jardins pourront s'urbaniser lorsque 90 % de la surface des zones AUa de priorité 2 seront couvertes par des permis de construire délivrés, ou dans un délai de quatre ans après l'approbation du PLU si les zones AUa de priorité 2 n'ont fait l'objet que partiellement de permis de construire délivrés (lorsque moins de 90% de la surface des zones de priorité 2 sont couvertes par des permis de construire délivrés)..

**Zones AUa de priorité 4** : l'ensemble des autres zones AUa soit : zone AUa1 Capucine, zone AUa1 Champ des Ormes, zone AUa1 Libération/Loche, , zone AUa1 Vercors, zone AUa1 Montmartel, la zone AUa 2 des Tilleuls Ouest, Zone AUa1 le Bourg pourront s'urbaniser lorsque 90 % de la surface des zones AUa de priorité 3 seront couvertes par des permis de construire délivrés, ou dans un délai de six ans après l'approbation du PLU si les zones AUa de priorité 3 n'ont fait l'objet que partiellement de permis de construire délivrés (lorsque moins de 90% de la surface des zones de priorité 3 sont couvertes par des permis de construire délivrés).

### Les autres éléments constituant le PLU

Les autres éléments constituant le PLU ne sont pas modifiés.

#### 4 Impact sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage. Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact sur l'environnement.

Elle conduira à réguler la production de logement et la croissance démographique et ainsi à adapter le développement communal aux capacités d'absorption de la commune en termes d'équipements et de financement des équipements et des services publics.