



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTELIER

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version provisoire



# PLU DE LA COMMUNE DE MONTÉLIER • PADD

PLU DE LA COMMUNE DE MONTÉLIER • PADD .....	2
PRÉAMBULE.....	3
ORIENTATION N° 1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE.....	4
Objectif 1-1 : Permettre un développement démographique correspondant au dynamisme de la commune .....	4
Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.).....	7
Objectif 1-3 : Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité environnementale .....	9
Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg .....	10
Objectif 1-5 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers le centre et les pôles d'animation de la commune .....	13
ORIENTATION N° 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE.....	15
Objectif 2-1 : Pérenniser et développer l'attractivité économique .....	15
Objectif 2-2 : Permettre le renforcement et la valorisation des activités de tourisme et de loisirs .....	16
Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre.....	16
ORIENTATION N° 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE .....	18
Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune .....	18
Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune .....	19
Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune .....	20
ORIENTATION N° 4 : ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET VALORISER LA RESSOURCE FORÊSTIÈRE MEME RÉDUITE .....	24



# PRÉAMBULE

●●● Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal inscrit dans une durée de 10 à 12 ans. Il est le document cadre du PLU en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Rappel : L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



# ORIENTATION N ° 1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE

## Objectif 1-1 : Permettre un développement démographique correspondant au dynamisme de la commune

●●● **Rappel :** La commune connaît une croissance démographique d'un peu plus de 1.7% par an depuis 2012 et une croissance de plus de 3% par an des ménages dans la même période, ce qui traduit un desserrement démographique significatif, qui va se poursuivre dans les années à venir, la taille des ménages étant encore élevée (plus de 2.4 personnes) comparativement à d'autres territoires. Le desserrement des ménages sur le même rythme que les 5 dernières années, nécessite une production de logements d'environ 16 à 17 logts/an juste pour maintenir le niveau de population actuelle. Le caractère très attractif de la commune se confirme par l'arrivée de nouveaux ménages en raison de son cadre de vie de qualité, de la présence d'une offre structurée et nombreuse en équipements, services, commerces et emplois, ainsi que de la proximité de l'agglomération de Valence.... Le SCOT identifie Montélier comme un pôle périurbain, il permet la production d'un volume de logements qui correspond à un rythme d'environ 22 logements par an majoré par le PLH à 26 logements par an pour répondre au déficit de logements locatifs sociaux.

Le diagnostic montre que les capacités théoriques de développement existantes dans l'enveloppe bâtie du bourg sont présentes à travers de petits tènements (parcelles ou divisions parcellaires potentielles). Ces tènements sont tous de propriété privée et ne sont pas systématiquement mis sur le marché du logement. Leur morcellement et leur situation en majorité dans des secteurs pavillonnaires les rendent peu aptes à une densification accrue, et peu opérationnels pour une diversification de l'offre en logements qui demande des opérations plus globales et sur des tènements de taille significative.

### 1. Poursuivre la croissance démographique permettant le renouvellement des ménages et l'accueil d'actifs :

La commune de Montélier recherche la poursuite du développement, en raison de son accessibilité aisée, de sa forte attractivité, des capacités existantes importantes en matière d'équipements et de son rayonnement. Il s'agit de :

- Maintenir un accueil de populations et limiter les dynamiques de vieillissement inévitables de la population. Les limitations en constructions introduites par le PLH et le SCOT avec un



maximum de 26 logements /an, si on déduit le besoin en logements lié au desserrement démographique, vont laisser pour l'accueil de nouvelles population une programmation de 10 logts/an ce qui représente une croissance démographique d'environ 0.5% à 0.6%/an soit un frein important au développement antérieur.

- Permettre par les capacités foncières mises en place, de produire sur une douzaine d'année un volume de logements correspondant à environ 26 logts par an selon les orientations ouvertes par le SCOT et le PLH. Il s'agit de répondre aux besoins dus à la croissance démographique projetée, à l'évolution des modes de vies (demande croissante de logements plus diversifiés) et au phénomène général de desserrement des ménages.

## **2. Assurer ces objectifs de construction en valorisant les secteurs stratégiques de développement en lien avec le centre-ville**

L'enveloppe bâtie de la ville dispose d'un foncier potentiel par divisions parcellaires possibles mais non garanties. Sur ce foncier d'autres enjeux sont aussi présents et ne vont pas forcément dans le sens d'une densification à outrance (patrimoine bâti et paysager à respecter, tissu urbain contraint par des formes urbaines traditionnelles, problématique de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation, capacités des dimensionnements des réseaux et des accès pas toujours adaptés à une importante densification).

Si le PLU prévoit bien une optimisation foncière de ces tènements, dans le respect du cadre bâti et paysager qui fait le caractère et l'attractivité de la commune, ces espaces n'apparaissent pas en capacité opérationnelle pour assurer la production de logements à la fois en volume et en typologies diversifiées pour répondre aux besoins démographiques.

Aussi le développement en extension de l'enveloppe bâtie peut devenir nécessaire et dans ce cas sera en continuité du bourg pour contribuer à son renforcement et à sa vitalité.

En termes de renouvellement urbain, peu de sites sont potentiels en dehors des services techniques qui devront être relocalisés en raison de l'insuffisance d'espace. Il peut être envisagé ponctuellement par renouvellement des parcelles bâties entre les années 1950/1970, où les qualités de construction sont moindres.

La commune présente plusieurs quartiers spécifiques :

- Fauconnières fonctionne comme un village, sa structure urbaine est bien marquée en lien avec son caractère historique. Il offre des équipements (école, salles associatives), commerce et des services. Il est considéré comme une polarité secondaire de la commune qui peut se développer de façon raisonnée dans les limites des contraintes amenées par les zones inondables. Cette limitation est aussi liée à l'impossibilité d'accueillir plus de 100 élèves à l'école



de Fauconnières située elle-même en zone inondable et ne pouvant s'étendre pour cette raison.

- Le secteur des Bois constitue une singularité dans la commune, bien qu'il présente un nombre d'habitations significatif, il est composé d'un tissu bâti très discontinu de faible densité, sans aucune structuration urbaine, il s'agit d'un espace d'étalement pavillonnaire. L'absence d'urbanité de ce secteur est aussi liée à l'absence totale de ce qui constitue l'espace urbain : il ne présente aucun équipement public, ni services ou commerces.

Le défaut d'accessibilité en transports en commun, son éloignement du bourg (près de 3 kms), la faiblesse des réseaux et infrastructures (qu'il n'est pas envisagé de renforcer à moyen terme, les priorités étant sur le bourg), l'impossibilité d'étendre l'école de Fauconnières à laquelle ce quartier est rattaché, ne conduisent pas à envisager un développement conséquent sur ce site.

Par ailleurs sa particularité paysagère très arborée, son caractère végétalisé avec un taux d'artificialisation très faible, sont des éléments de cohérences paysagère et environnementale à préserver.

Enfin ce secteur est concerné par un risque fort et moyen de feux de forêt à intégrer comme une contrainte majeure limitative du développement résidentiel.



## Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)

●●● **Rappel** : La commune est bien dotée en équipements d'usage quotidien, et d'équipements à rayonnement supra-communal servant les habitants des communes périphériques plus rurales, ou moins structurées. La croissance démographique, le vieillissement des ménages nécessitent de répondre à de nouveaux besoins. Par ailleurs le rayonnement de la commune et son rôle de centralité relais dans l'espace périurbain autour de Valence influent sur les besoins en matière d'équipements et de services structurants.

### 1. Permettre le renforcement et l'évolution des équipements existants afin de répondre aux différents besoins de la population ;

Tous les équipements existants doivent pouvoir évoluer ou se relocaliser pour s'adapter aux besoins, le PLU doit donc être très ouvert pour faciliter ces évolutions, notamment en matière scolaire, de services médicaux dont les besoins sont croissants. A noter que les services médicaux sont bien pourvus, mais la demande de locaux pour ce type de profession libérales est sans cesse renforcée, ces professions libérales souhaitant travailler en réseau et donc en proximité géographique.

### 2. Permettre l'accompagnement du développement démographique par de nouveaux équipements de proximité en cas de besoins et faciliter les équipements de rayonnement supra communal

Il s'agit de pouvoir développer une nouvelle offre permettant de suivre les évolutions de la population (sportifs, loisirs, socio-culturels, etc.), de faciliter le développement de l'offre médicale ainsi que les équipements, services, commerces qui soutiennent l'attractivité et le rayonnement communal. À ce titre et sans être exhaustifs les besoins d'ores et déjà fléchés concernent :

- La relocalisation du centre technique municipal avec des espaces de fonctionnement et de stockage plus importants,
- L'accueil d'un nouveau centre de secours proche de la départementale, l'actuel bâtiment étant arrivé à saturation et de plus mal desservi. Le SDIS souhaite aussi équiper ce centre de nouveaux véhicules nécessitant plus d'espace.
- Le besoin en équipements allant croissant avec le développement de la population et l'évolution de sa structure, il est nécessaire de prévoir un espace pour installer de nouveaux équipements publics (pas forcément définis à ce jour) dans un pôle dédié.





### 3. Réseaux

Le développement communal va nécessiter l'extension ou le renforcement de réseaux :

- Réseaux électriques et éclairage public ;
- Réseau eau potable et assainissement. En particulier la gestion des eaux pluviales est une problématique majeure sur la commune, nécessitant des investissements de la collectivité elle-même ou de l'agglomération pour permettre d'adapter les capacités des réseaux et ouvrages. Cette problématique requière la mise en place d'une gestion à l'opération privilégiant le stockage, l'infiltration et surtout la limitation de l'imperméabilisation.

Le développement des opérations de construction et d'aménagement est donc lié à la programmation et à la réalisation de ces équipements et est conditionné à la mise en place d'une gestion des eaux pluviales sur le tènement des opérations de construction.

### 4. Numérique

Le numérique est un équipement essentiel au même titre que les autres réseaux. La commune n'a pas la compétence en la matière, mais il s'agit de favoriser la poursuite du déploiement des réseaux numériques afin de couvrir l'intégralité du territoire notamment sur les secteurs de développement à venir :

- Poursuivre le développement de la fibre et du très haut débit pour l'accès à ce service des ménages, des actifs (développement du télétravail), des entreprises et des équipements publics.
- Faire du numérique un critère de qualité des futurs projets de construction.





## Objectif 1-3 : Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité environnementale

●●● **Rappel** : La commune est caractérisée par une réelle diversité des formes urbaines et de l'offre résidentielle qui permet d'ores et déjà de favoriser une mixité sociale et générationnelle. L'offre en logements sociaux reste insuffisante au regard des obligations réglementaires faites à la commune,

### 1. Prévoir une mixité des formes urbaines et du type d'habitat dans la réalisation des futures opérations de construction de logements :

- Renforcer la diversité dans les formes urbaines produites entre habitat individuel, habitat intermédiaire et habitat collectif en particulier sur les tènements de taille significative tout en restant à l'échelle du site ;
- Intégrer une diversité dans les tailles de logements produits avec des logements de taille petite à moyenne (notamment pour répondre aux besoins du vieillissement) mais aussi poursuivre la production de logements familiaux avec des espaces extérieurs permettant de répondre à la demande principale sur la commune.

Cette poursuite de la diversification des produits dans la production de l'offre en logements doit contribuer à la continuité des parcours résidentiels sur la commune et à répondre la diversité des besoins.

### 2. Encourager la production, la rénovation et la qualité de l'offre en logements sociaux de la commune :

- Favoriser le renouvellement, la requalification et la montée en gamme de l'offre en logements locatifs sociaux de façon à les rendre plus attractifs ;
- Renforcer l'offre en locatif social dans les proportions définies par le PLH et le SCOT. Le maintien d'une part de logements sociaux dans la production de logements sera facilité dans le cadre des opérations de taille significative, La localisation de ces logements doit être préférentiellement dans le bourg, présentant des conditions d'accueil plus adaptées (Transports en commun, équipements, commerces, services).
- Favoriser la diversité dans l'offre en locatif, en effet le logement locatif (dont le locatif social) doit aussi servir la diversité des besoins des logements familiaux en maison individuelle, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs bien intégrés.
- Développer le logement en accession sociale (PSLA) afin de permettre l'installation de jeunes familles et ainsi le renouvellement des effectifs des classes maternelles.



### 3. Renforcer l'offre en matière de logements spécifiques à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite ;

Les besoins en logements adaptés pour les personnes âgées autonomes sont importants en complément des hébergements médicalisés de type EHPAD. Il apparaît nécessaire de favoriser aussi une offre complémentaire de type « résidences services » ou de « béguinage ». Le PLU permettra leur implantation dans ou à proximité du centre pour les rapprocher des commerces et services.

### 4. La promotion d'un habitat durable et respectueux de l'environnement :

En cohérence avec les réglementations environnementales en vigueur, il s'agit de :

- Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espace tout en préservant et aménageant des espaces végétalisés de taille significative au sein du tissu urbain à travers les opérations d'aménagement et de construction ;
- Promouvoir la qualité énergétique des bâtiments, l'architecture bioclimatique et les nouvelles techniques de construction (bâtiments basse consommation, bâtiments à énergie positive) ;
- Favoriser les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables dans le parc immobilier existant et futur.

*NB : La notion de béguinage :*

*Le béguinage est une alternative à la maison de retraite. Il s'agit de petits ensembles à taille humaine (20 à 25 logements), composés de logements indépendants associés à des espaces communs partagés (salle polyvalente, salon/bibliothèque, cybercafés, chambres pour accueillir des amis ou de la famille, salles à manger, jardins etc.). Il permet de combiner vie autonome et sécurisation de l'environnement, et réunit souvent des personnes souhaitant intégrer un projet de vie spécifique, social et solidaire.*

*Les béguinages ne sont pas des établissements médico-sociaux. Ce sont des logements privés qui relèvent du droit commun (contrairement aux résidences seniors). Ils peuvent être privés (associatifs ou non) ou dépendre des collectivités locales. Ils peuvent être gérés de différentes manières (souvent habitat coopératif ou bailleur social).*

## Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg

●●● *Rappel : La commune est caractérisée par un développement urbain relativement conséquent lié au confort du bourg dans des opérations coordonnées mais aussi à un fort étalement urbain avec le quartier des Bois apparu ex-nihilo sans noyau bâti historique.*

### 1. Adapter la consommation d'espace aux besoins de développement démographique et économique et à la capacité des sites à recevoir une densification :

- Définir clairement les limites de la nouvelle enveloppe bâtie du bourg de façon à répondre aux besoins de développement dans le respect du SCOT.
- Assurer une densification progressive et raisonnée des espaces résidentiels déjà urbanisés qui y ont vocation par la mobilisation des dents-creuses disponibles au sein de l'enveloppe bâtie actuelle. Mais les équilibres avec les autres enjeux (paysagers, patrimoniaux, gestion des eaux



pluviales, changement climatique, ...) doivent être recherchés, ces enjeux étant prioritaires au regard de la qualité résidentielle. Concernant les quartiers constitués périphériques, deux situations bien différentes sont à gérer de façon différenciée :

- Le « village de Fauconnière » : structuré, bénéficiant d'un tissu bâti historique, d'équipements, services et commerces. Il est amené à se conforter en proportion avec la capacité du site et la prise en compte des risques d'inondation présents.
- Le quartier des Bois : non structuré, fortement étalé et sans caractère urbain, sans équipements, services ou commerces et sans desserte par les transports en commun ou en réseaux suffisants, il n'est pas amené à se développer fortement. Il s'agit d'éviter une surdensification qui n'est pas adaptée ni à la qualité environnementale et paysagère du site ni à la capacité des réseaux et des accès insuffisants. Un très fort développement résidentiel sur ce site renforcerait les déplacements automobiles et ne participerait pas à la recherche d'une mobilité décarbonée. La programmation en équipements structurants et en transports en commun n'est pas projetée à moyen terme sur ce site éloigné du bourg.

Par ailleurs ce site est aujourd'hui artificialisé (constructions, terrasses, allées) à seulement 15% de sa surface. Il s'agit de limiter l'artificialisation à venir en maintenant les boisements, les prairies, et d'imposer en forte proportion des espaces plantés d'accompagnement des logements. Cette mesure doit aussi permettre d'accompagner les impacts du changement climatique.

Il s'agit donc d'accepter un volume de constructions réduit, limité par les capacités d'accompagnement de la collectivité.

- Encadrer la densification par des dispositions architecturales et paysagères (implantation des constructions, emprises au sol, hauteurs, etc.) permettant de respecter le caractère paysager et patrimonial fort de la commune, mais aussi la sécurité des usagers des voies en interdisant la multiplication des accès dès lors qu'un accès est déjà présent sur une parcelle bâtie.
- Organiser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement en définissant des principes d'aménagement qui permettent d'assurer un fonctionnement urbain intégré au tissu bâti environnant, une cohérence paysagère et des formes urbaines.



**2. Interdire l'urbanisation dispersée des terres agricoles et naturelles tout en permettant l'évolution des constructions déjà présentes.**

Si toute construction présente dans l'espace agricole ou naturel doit pouvoir évoluer, il s'agit de limiter les impacts négatifs sur les espaces agricoles et naturels. La commune a connu relativement peu de mitage et les derniers PLU l'ont rendu impossible. Il s'agit donc de poursuivre cette orientation.

La priorité du développement résidentiel est donnée au bourg qui concentre les investissements en matière de réseaux et d'équipements.

**3. Favoriser les actions facilitant la remise sur le marché des logements vacants**

La remise sur le marché des logements vacants est un enjeu très modéré sur la commune, où la vacance des logements est estimée par l'INSEE à environ 3% du parc. Elle constitue en majorité une vacance de rotation. Quelques logements vacants peuvent être présents dans le bâti historique. La résorption de cette vacance même si elle est souhaitée par la collectivité ne répondra pas aux besoins en logements.

**4. Tenir compte de la réalité opérationnelle liée à la présence de la rétention foncière :**

Le projet communal tient compte de la réalité foncière, ainsi des tènements qui par leur taille, pourraient (en théorie) faire l'objet de divisions parcellaires ne sont pas systématiquement mobilisables. La dureté foncière est une réalité opérationnelle à intégrer dans le projet de développement communal.

**5. Programmer le développement de la commune ;**

Le développement communal sera principalement réalisé à partir des sites identifiés comme stratégiques à terme (Cf. chapitre précédent), mais un phasage du développement pourra être mis en œuvre en fonction des investissements nécessaires en matière de réseaux (dont les eaux pluviales), d'accès et de capacité des équipements publics.

**6. Les objectifs chiffrés en matière de consommation d'espace**

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



L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière passe par la recherche d'une densité moyenne globale correspondant à celle inscrite dans le SCOT, soit une densité moyenne de 26 logts/ha d'ici 2025 puis de 32 logts/ha au-delà pour toutes les zones AU et pour les tènements de plus de 3000m<sup>2</sup> situés dans les zones du bourg (selon les orientations du SCOT). Ce renforcement de la densité résidentielle (supérieure aux densités précédentes) permettra de réduire la consommation d'espace.

Pour les autres potentiels constitués de petites parcelles ou divisions parcellaires potentielles situés dans le bourg, il sera recherché une optimisation foncière de l'ordre de 15 à 20 logts/ha. Cette densification des espaces déjà bâtis est à différencier en fonction de leurs capacités en matière de réseaux et d'accès, de cohérence du paysage végétal et bâti de limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols. Ainsi le secteur des Bois au regard de sa situation singulière : absence de réseaux, de transports en commun performants, d'équipements, services, commerces et en raison de la présence de risques d'incendie et de sa faible artificialisation n'est pas apte à être densifié de façon conséquente.

## Objectif 1-5 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers le centre et les pôles d'animation de la commune

●●● **Rappel :** La commune est traversée par plusieurs départementales à la fois supports de flux traversants notamment depuis Valence vers les communes de l'est du bassin d'habitat et celui de circulations locales (accès aux commerces, au centre, aux pôles d'équipements et à la zone d'activités). Cette situation génère ponctuellement des difficultés dans le centre aux heures de pointe. La collectivité a engagé de longue date, l'aménagement d'un réseau de cheminements en modes doux dans l'espace urbain, notamment pour l'accès aux équipements, au centre et à la zone d'activités. Les mobilités professionnelles des actifs du territoire sont tournées pour plus de la moitié vers VRA-Valentinois et à près de 12% vers VRA Romano-Péageois. L'enjeu de réduire les distances dans les trajets quotidiens (en habitant et travaillant sur place) apparaît très important en complément d'un renforcement des lignes de transports en commun de compétence de Valence-Romans déplacements.

1. **Poursuivre les aménagements de la voirie et les équipements nécessaires à une meilleure gestion des flux automobiles ;**
  - Sécuriser et rendre attractifs les déplacements des piétons et des cycles dans le centre notamment en poursuivant les aménagements de réduction de la vitesse.
  - Développer de nouveaux maillages viaires permettant d'éviter les effets de rabattements systématiques sur la RD538. Si le projet de déviation prévu par le Conseil Départemental n'apparaît plus d'actualité à moyen terme, il semble cependant important de permettre la desserte des équipements (et en particulier la desserte de la future caserne des pompiers).



Ainsi de nouveaux aménagements viaires pourront être mis en place.

- Dans le cadre de la politique de la Communauté d'agglomération, participer au renforcement et à la création/renforcement des aires de co-voiturage en complément des lignes de transports en commun dans une recherche de multimodalité.

## **2. Organiser la commune avec des modes actifs pour créer une véritable trame de parcours favorable aux liens inter-quartiers et l'accès à la zone d'activité :**

- Poursuivre le développement des maillages en modes actifs tant sur le plan des déplacements de loisirs en lien avec les chemins de randonnées existants, que dans les usages quotidiens (vers les commerces, les zones d'activités, les pôles d'équipements...). Notamment il s'agit de poursuivre les liaisons entre les quartiers, le centre élargi et la zone d'activités, afin d'offrir une alternative au tout voiture.
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements en renforçant la perméabilité urbaine (limiter les systèmes en enclaves et impasses) et inscrire des parcours en modes doux dans les nouveaux secteurs de développement résidentiel.
- Intégrer le projet départemental d'aménagement des voies cyclables notamment sur la RD119.

## **3. Inciter à une autre mobilité**

- Favoriser la mise en œuvre des politiques publiques développées en matière de branchements électriques des places de stationnement ;
- Créer de nouveaux stationnements dédiés aux vélos en particulier dans le centre et dans la zone d'activités.
- Faciliter le renforcement des maillages en transports en commun dont la compétence ne relève pas de la commune.

## **4. Renforcer la mixité des fonctions à l'échelle de la commune**

Montélier offre une capacité d'emplois non négligeable avec la zone d'activités existante. Il s'agit bien de poursuivre l'accueil des activités économiques diversifiées pour développer l'emploi localement en accompagnement de la croissance démographique et permettre aux habitants de vivre et travailler le plus possible sur la commune.



## ORIENTATION N ° 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMUNALE

### Objectif 2-1 : Pérenniser et développer l'attractivité économique

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

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

#### 1. Répondre aux besoins du développement économique et renforcer les possibilités d'accueil

La zone d'activités ne présente plus de capacités d'accueil alors que les entreprises présentes sont pour certaines en fort développement et que des demandes d'implantation s'expriment aussi pour de nouvelles entreprises. Il s'agit donc de permettre les extensions des espaces d'accueil existants pour répondre aux besoins.

#### 2. Soutenir le commerce de la centralité élargie à la RD538

- Protéger les linéaires commerciaux des pôles structurants qui doivent rester à vocation de commerces, de services ou de fonctions animant l'espace sur rue.
- Poursuivre le développement des pôles commerçants. De fait aujourd'hui la centralité commerciale s'est étendue au-delà du centre historique le long de la RD538, où elle peut offrir du stationnement et développer des locaux dont la taille est adaptée aux besoins de ces activités (alors que le centre historique présente des cellules de trop faible taille et disséminées).
- Conforter l'offre commerciale de la zone d'activités dans son rayonnement supra communal.
- Améliorer les espaces de chalandise valorisant l'accès aux commerces et propices à la flânerie et en renforçant les parcours en modes doux d'accès aux commerces.





## Objectif 2-2 : Permettre le renforcement et la valorisation des activités de tourisme et de loisirs

1. Appuyer les activités touristiques ou de loisirs sur les qualités du territoire ;
  - Valoriser et permettre le développement des activités sur les sites historiques possédant un potentiel touristique en particulier dans le centre historique.
  - Faciliter la découverte des milieux naturels et des paysages.
2. Soutenir et accompagner le développement des initiatives permettant le développement de l'activité touristique :
  - Renforcer et diversifier l'offre d'hébergements touristiques : chambres d'hôtes, gîtes etc. ;
  - Permettre l'accueil d'une offre hôtelière renforcée notamment en lien avec les besoins des entreprises de la zone d'activités ;
  - Valoriser et développer des circuits pédestres, VTT et des activités de loisirs au sens large etc.



Parc accompagnant les anciens remparts à préserver

## Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

1. Préserver le caractère singulier du centre-historique :
  - Préserver l'identité du centre historique (inscrit dans le périmètre des anciens remparts) se caractérisant par sa forme urbaine spécifique, l'homogénéité de son implantation bâtie et de ses volumétries,
  - Préserver et valoriser les caractéristiques architecturales particulières : façades remarquables, porches, jardins et parcs accompagnement le bâti etc. ;
  - Préserver les espaces végétalisés qui accompagnent les anciens remparts.
2. Affirmer les éléments de trame verte et bleue qui parcourent le centre comme socles de la qualité du cadre de vie des habitants (cf. Objectif suivant) ;
  - Montélier bénéficie en son centre du cours d'eau de la Limaçole, la qualité de ses abords constitue un point d'appui à la valorisation du centre (poursuite des aménagements en vue de sa valorisation, renforcement de la continuité des espaces de détente à ses abords).

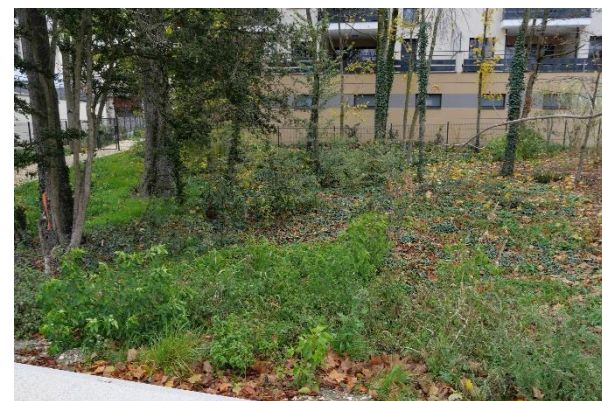


La Limaçole dans l'espace urbain : une trame verte à valoriser



### 3. Maintenir l'ambiance végétale de l'espace bâti en :

- Protégeant les éléments paysagers qui font la qualité du cadre de vie (arbres remarquables, parcs, clos, jardins,); Ces espaces ne sont pas considérés comme des espaces de développement ;
- Maintenant un caractère végétalisé significatif dans l'ensemble des espaces pavillonnaires, ceux-ci sont complémentaires du cœur historique.
- Poursuivant l'aménagement des parcs publics dans la continuité des nombreux aménagements déjà réalisés.
- Travaillant sur une végétalisation renforcée des aménagements futurs.



Poursuivre l'aménagement des trames vertes d'usage collectif dans l'espace urbain





## ORIENTATION N° 3 : PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITE DE LA COMMUNE

●●● *Rappel* : La commune est caractérisée par la force et la qualité de son patrimoine au sens large ; le patrimoine historique du centre ancien, mais aussi le patrimoine rural, le patrimoine paysager lié à la présence de nombreux parcs ou jardins arborés dans l'espace urbain, le patrimoine naturel lié à l'eau et aux continuités arborées notamment.

### Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

1. Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique ; (Cf chapitres précédents)
2. Préserver et faire vivre le patrimoine historique majeur reconnu :
  - Mettre en valeur et protéger les abords du château ;
  - Porter une attention à la qualité architecturale à l'intérieur du centre historique (par des prescriptions adaptées concernant le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment)
  - Faciliter le développement d'activités qualitatives dans le patrimoine historique permettant de le restaurer et de le faire vivre (par exemple en lien avec le tourisme, la culture, les arts...)
3. Préserver les éléments constituant le patrimoine bâti remarquable de la commune en :
  - Identifiant ce patrimoine bâti d'intérêt local (croix, murs, éléments d'architecture caractéristiques, maisons rurales de caractère, les belles demeures et leurs parcs de la rue du stade...)
  - Prescrivant des principes d'aménagement et de conservation de ce patrimoine sans bloquer leur valorisation par des orientations trop strictes.



#### 4. Intégrer les constructions nouvelles dans le socle patrimonial de la commune :

- Respecter la typologie du bâti déjà existant aux abords des projets de construction, en termes de hauteur, volumétries, toiture, d'inscription dans la topographie des lieux etc.
- Respecter les colorimétries locales.

### Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

#### 1. Préserver les éléments structurants du paysage :

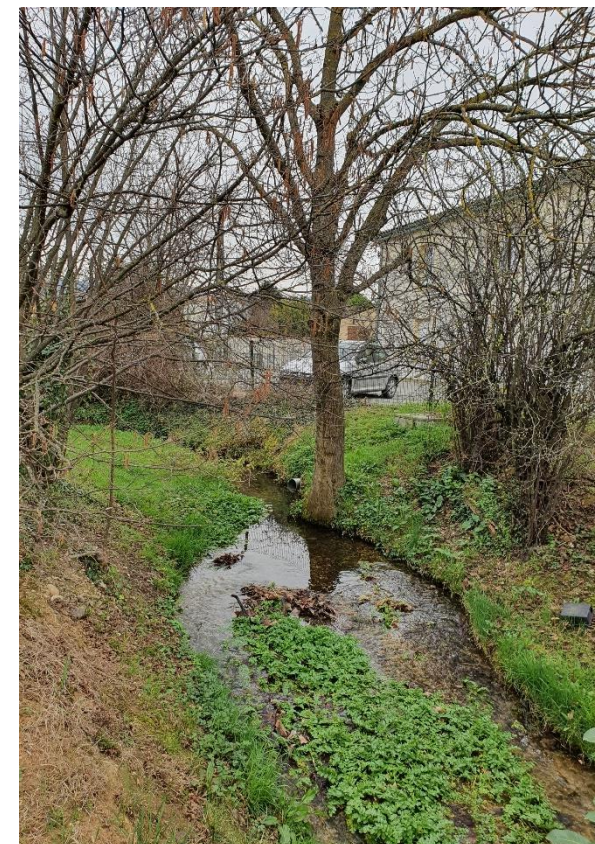
- Espaces naturels et agricoles, coulées verte aux abords des cours d'eau, alignements végétaux le long des voies, haies et bosquets structurants etc.
- Boisements dans le quartier des bois pour leur rôle structurant et singulier dans le paysage et pour leur rôle dans l'atténuation des perceptions sur ce quartier bâti sans accroche urbaine.

#### 2. Protéger les éléments remarquables qui ponctuent et jalonnent le paysage urbain :

- Des arbres remarquables isolés ou groupés, des parcs qui par leur densité, leurs essences ou la taille des végétaux constituent une véritable plus-value collective à préserver.
- Des « cœurs d'îlots » verts à préserver : jardins, espaces non bâtis à maintenir végétalisés. Ceux-ci sont à conserver pour leurs différentes fonctions : lutte contre les îlots de chaleur, qualité paysagère amenée par la densité végétale accompagnant les secteurs bâtis, micro-espaces favorables à la nature ordinaire.... Notamment la densité végétale des espaces pavillonnaires doit être maintenue, en particulier dans les lotissements les plus anciens qui apparaissent bien végétalisés aujourd'hui.
- Des bandes plantées à conserver le long des voies afin de maintenir la perception verdoyante depuis les rues.
- Les ripisylves des cours d'eau perçues depuis de nombreux points,
- Les alignements arborés de l'espace public.

Dans ces objectifs, le secteur des Bois est le quartier le plus densément arboré et planté et le moins artificialisé de tous les espaces bâtis de la commune (Cf diagnostic). Le PLU prévoit de maintenir ces caractères dans des proportions identiques à celles existantes actuellement.

En effet la végétalisation en général et les arbres en particulier ont un impact positif sur les températures, l'infiltration des eaux de pluie, la qualité de l'aire etc.). Aussi le végétal doit rester au cœur des aménagements à venir.



### 3. Préserver les points de vue remarquables sur la commune

- Points de vue sur le bourg depuis les principales entrées et notamment l'entrée Nord qui offre un axe de perception intéressant sur le bourg historique.
- Cônes de vues sur le grand paysage et notamment vers le Vercors.

### 4. Aménager et développer la commune dans le respect de sa qualité paysagère :

- Développer une qualité paysagère végétalisée sur les secteurs d'urbanisation. Il s'agit de travailler des transitions paysagères entre les nouveaux « fronts » urbains et les espaces agro-naturels par la mise en place d'espaces végétalisés soulignant la limite d'urbanisation et reculant les constructions vis-à-vis des espaces agricoles. La végétalisation doit accompagner les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement à la fois pour la qualité du paysage à venir mais aussi dans le cadre de la prise en compte du changement climatique et la limitation des îlots de chaleur ainsi que de la limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols.
- Développer une qualité dans les clôtures afin de valoriser l'espace collectif de la rue.
- Aménager qualitativement les entrées de ville et les zones d'activités.
- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics.



## Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

### 1. Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

●●● **Rappel :** Les enjeux écologiques de la commune sont principalement associés aux cours d'eau (notamment de la Limaçole et du Guimand) ainsi que les boisements rivulaires et le réseau des zones humides qui y sont associés.

Le PLU veille à protéger les espaces naturels à enjeu écologique : le chevelu hydrographique et ses abords, les zones humides et les principaux boisements. Ainsi les cours d'eau du Guimand et de la Limaçole sont à préserver en tant que corridors principaux. Les espaces de perméabilité écologique constitués des grands espaces agricoles (de part et d'autre du bourg notamment) sont à préserver par le maintien des fonctions agricoles des parcelles.

De plus la carrière du Bois des pauvres qui concerne en partie la commune présente une valeur écologique que le PLU intègre dans ses objectifs de préservation.

Au sein de l'espace bâti, les éléments de trame verte (parc, jardins, arbres, ainsi que les boisements du





quartier des bois...) sont favorables à la biodiversité. Ils sont identifiés et protégés dans le cadre du PLU pour leur valeur dans la « naturalité ordinaire » en plus de leur qualité paysagère d'intérêt collectif.

Outre la valorisation des qualités écologiques existantes, le projet communal recherche une prise en compte de l'environnement dans les futurs projets de développement et d'aménagement (végétalisation accrue, espèces végétales diversifiées et propices à la biodiversité.).

## 2. Ne pas impacter la ressource en eau

●●● *Rappel : La ressource en eau potable est suffisante et sécurisée pour les besoins des ménages sur le territoire. Concernant l'assainissement, la station d'épuration présente une capacité suffisante pour le développement de la commune. La gestion des eaux pluviales reste en revanche une problématique importante. Son amélioration est nécessaire (développement des systèmes d'infiltration, ...).*

Le projet communal recherche la protection de la ressource aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif. Différentes orientations visent à atteindre cet objectif :

- La densité du développement urbain est conditionnée au raccordement aux réseaux d'assainissement collectif ;
- Les eaux pluviales font l'objet d'une gestion adaptée notamment en favorisant les techniques alternatives aux réseaux (limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales sur les sites de développement). L'imperméabilisation doit être freinée par le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée en forte proportion dans les secteurs déjà bâtis et dans les nouveaux secteurs de développement.

## 3. Vivre avec les risques et les nuisances

●●● *Rappel : La commune est impactée par plusieurs risques et nuisances :*

- *Des risques d'inondation qui impactent les secteurs déjà bâtis et en particulier à Fauconnières. De plus le ruissellement pluvial urbain lié à l'accroissement de l'imperméabilisation est un phénomène bien présent.*
- *Des risques technologiques liés à la présence de plusieurs canalisations de transports de matière dangereuses.,.*
- *Des nuisances liées au bruit (Ligne TGV, voies départementales, PEB de l'aérodrome de Chabeuil)*
- *Le risque feux de forêts concernant particulièrement le quartier des Bois*



Il s'agit de

- Composer avec le risque inondation en intégrant la problématique de gestion des eaux pluviales au-delà des seules zones inondables, sur les sites de construction et d'aménagement, notamment en limitant l'imperméabilisation et l'artificialisation, en maintenant des espaces de pleine terre végétalisée dans tous les espaces bâtis en proportion significative.
- Éloigner les constructions nouvelles des boisements existants dans les secteurs impactés par le risque incendie (Quartier des Bois), tout en préservant la vocation boisée du site.
- Intégrer les différentes nuisances en urbanisant avec des espaces et des usages de transition entre les habitations et les sources de nuisances.

#### 4. S'engager dans la transition énergétique

●●● **Rappel** *Le territoire est impacté par la pollution à l'ozone. Cette pollution est liée aux émissions de la circulation motorisée renforcées par la chaleur. La commune compte encore peu d'installations d'énergie renouvelable au regard du potentiel estimé. Ce potentiel de production d'énergie renouvelable est essentiellement lié à l'énergie solaire.*

Il s'agit de contribuer à une maîtrise de la pollution de l'air par une limitation des circulations automobiles avec pour ce qui concerne la compétence communale, le renforcement des parcours en modes actifs offrant une alternative dans les modes de déplacements, en développant des équipements et des emplois localement pour favoriser le « habiter, vivre et travailler sur place » limitant les déplacements dans l'agglomération. Le renforcement des transports en communs est recherché mais il ne relève pas de la compétence de la commune. Aussi les secteurs non ou peu desservis ne sont pas amenés à se densifier en l'absence d'un réseau performant.

Il s'agit aussi de participer aux objectifs de production d'énergies renouvelables et de limitation des émissions de gaz à effet de serre en :

- Favorisant la production d'énergie renouvelable en équilibre avec les enjeux patrimoniaux. A ce titre les bâtiments d'activités économiques sont porteurs d'enjeux compte tenu des surfaces potentielles pour le développement des ENR en toiture. Aussi le développement de ce potentiel énergétique est encouragé dans les zones d'activité.
- Incitant à la construction bioclimatique et favorisant la qualité énergétique des logements en construction et en réhabilitation ;





## 5. Rechercher une limitation des impacts du changement climatique

Le changement climatique est aujourd'hui un phénomène qui a des effets directs sur la santé. Les canicules successives s'intensifient, les espaces bâtis en pâtissent plus rapidement que les espaces ruraux. L'ADEME prévoit dans les 10 ans à venir une hausse très conséquente des températures estivales et un allongement significatif des durées de très forte chaleur. Ces épisodes des sécheresses accentuent aussi les phénomènes de fissuration.

Afin de lutter contre les impacts négatifs du changement climatiques, il apparait important de limiter les îlots de chaleur urbaine :

- En maintenant les densités végétales existantes et les arbres de haute tige déjà présents dans les espaces bâtis. À ce titre les secteurs pavillonnaires constituent par leur végétalisation, des secteurs limitatifs de la « surchauffe urbaine » et leur végétalisation est à préserver. Les parcs existants sont aussi à protéger.
- En développant des espaces de pleine terre végétalisée à l'échelle de l'enveloppe urbaine de façon substantielle (maintenir et développer dans les aménagements la végétalisation de pleine terre, des arbres de haute tige permettant l'ombrage, la végétalisation des pieds de bâtiments...).
- En développant des « îlots de fraîcheur refuges » dans l'espace urbain par la création de nouveaux parcs et la valorisation d'espaces collectifs aux abords de la Limaçole.
- En favorisant la ventilation des îlots dans le cadre de l'organisation des espaces à bâtir, notamment en maintenant des distances importantes entre les constructions non contiguës.



### Habitat et îlots :

L'implantation et la hauteur du bâti doivent permettre un bon rafraîchissement nocturne de l'espace public et des espaces libres au sein de l'îlot. Ce rafraîchissement est permis à la fois par une bonne circulation de l'air et par une bonne « ouverture au ciel » de ces espaces. Les lieux les plus fréquentés au sein de l'îlot doivent, quant à eux, bénéficier d'une bonne qualité d'ombrage.

→ Le rapport H/L (hauteur des bâtiments/distance entre les bâtiments) optimal pour la ventilation des espaces urbains est 0,6. Ce rapport est à privilégier pour :

- l'implantation des bâtiments de part et d'autre de l'espace public ;
- l'implantation relative des différents bâtiments au sein d'un même îlot.

→ Ouvrir au maximum l'îlot sur les vents dominants estivaux. En cas d'implantation du bâti perpendiculaire à ces vents, créer des perméabilités du bâti.

Pour illustration : les préconisations de la démarche ISADORA pour une intégration des problématiques de santé dans l'aménagement urbain



## ORIENTATION N ° 4 : ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES A LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET VALORISER LA RESSOURCE FORESIERE MEME REDUITE.

●●● *Rappel* : La commune de Montélier est aussi une commune au caractère agricole marqué et compte de nombreux sièges d'exploitation. L'activité agricole est caractérisée par une spécialisation des productions vers les grandes cultures irriguées. Le besoin d'une agriculture de proximité favorisant les circuits courts et la qualité des productions est de plus en plus important, notamment sur des secteurs périurbains comme Montélier proche d'une grande agglomération comme celle de Valence.

La commune n'est pas dans une région forestière. Les surfaces boisées sur la commune ne sont pas significatives. Les boisements ont principalement un enjeu écologique et paysagé, ils ont aussi un rôle climatique et une fonction importante dans les usages de loisirs. Leur rôle économique est très réduit sur la commune qui ne compte aucune activité économique forestière compte tenu de l'absence de massif boisé d'envergure et de valeur économique des bois.

Le PLU affirme une volonté de maintenir des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole en particulier en :

- Ne contraignant pas l'installation d'exploitations professionnelles et la construction (ou l'extension) de bâtiments et installations en lien avec l'activité agricole.
- Préservant le foncier nécessaire à l'activité agricole et les cohérences foncières des exploitations. Il s'agit de maîtriser l'avancée des fronts urbains et le mitage. En dehors du confortement du centre bourg et du hameau non agricole constitué de Fauconnières ou du quartier des Bois, le PLU ne prévoit pas de nouvelles urbanisations. Il poursuit l'objectif de maintenir des conditions favorables à la pérennisation des terres agricoles stratégiques (parcelles de proximité, parcelles irriguées.). Il recherche aussi une maîtrise des impacts des éventuels changements de destination dans les espaces à fort enjeu agricole (secteurs de proximité des bâtiments techniques agricoles, secteurs de forte cohérence foncière agricole) ;
- Ne contraignant pas la diversification des activités agricoles (activités secondaires de type agrotourisme, production d'énergie ayant pour support l'exploitation agricole, etc.) permettant de renforcer la solidité économique des exploitations.
- Au-delà de la préservation de l'économie agricole, le projet communal recherche une valorisation et un renforcement des filières de commercialisation et en favorisant les synergies



avec les structures commerciales et touristiques. Le PLU favorise les installations nécessaires à la vente de proximité et les structures de valorisation des produits. En particulier le projet communal recherche le développement d'une structure alliant la production agricole maraîchère de proximité, avec un point de vente et un espace pédagogique associé.

Concernant la ressource forestière, il s'agit principalement de valoriser les boisements dans la multiplicité de leurs usages ; récréatif et écologique en priorité, ceux-ci n'ayant pas de réelle valeur de production économique sur la commune.

Enfin la protection des boisements de valeur paysagère, écologique est envisagée dans le cadre du PLU.



La cartographie de synthèse du APDD sera réalisée après et en fonction du débat du conseil municipal sur les orientations proposées.

Document provisoire

