PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTÉLIER

Rapport de présentation – Tome 2

Dossier d'arrêt – 05 2022

PLU DE LA COMMUNE DE MONTELIER • RP Tome 2

PRÉAMBULE 5

L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE RÈGLEMENT 8

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT : VALORISER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ ET DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE 9

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT 10

- Le projet démographique et résidentiel 10
- La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés 20
- La préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêt écologiques 21
- Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales 22
- La protection de la ressource agricole 23
- La prise en compte des risques et des nuisances 24
- L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique 24

LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DE CES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 25

À L'ÉCHELLE DU PADD 26

À L'ÉCHELLE DES OUTILS DU PLU (OAP ET RÈGLEMENT) 27

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ATTENDUE TELLE QU'ENCADRÉE PAR LE PLU 29

- Le foncier mis en place par le PLU pour le développement résidentiel 29
- La compatibilité avec le SCOT du potentiel foncier à vocation résidentielle 30

LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 34

LES OAP 35

- Les sites d'OAP à dominante résidentielle 35
- Les sites économiques 40

LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD 41

LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 46

LE RÈGLEMENT ÉCRIT 47

Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité 47
Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 57
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66
Les stationnements 66

LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 67

LA DÉLIMITATION DES ZONES 69

RAPPEL DES ZONES 70

La zone Ua et la zone Uah 71
La zone Ub 72
La zone Ud 74
La zone Ue 75
La zone Ui 77
La zone Up 78
Les zones AU 79
La zone A 80
La zone N et ses secteurs 81

LA SUPERFICIE DES ZONES 82

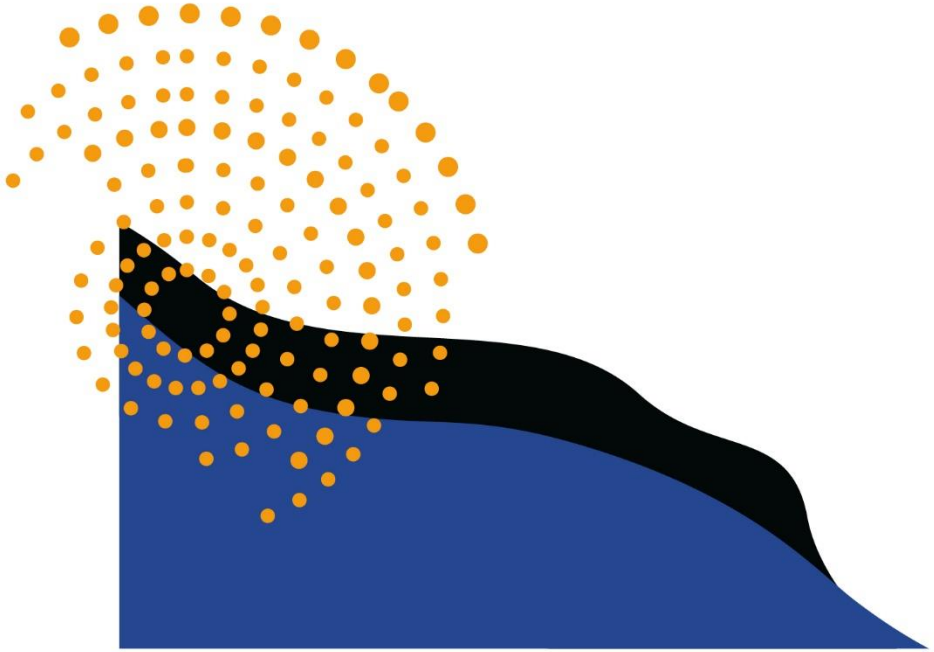
LES AUTRES POINTS D'EXPLICATION 83

MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE 84
LA PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL 85
LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 87
LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER 90
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 93
L'INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES 95

LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE 96

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 101

PRÉAMBULE



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

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

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

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

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

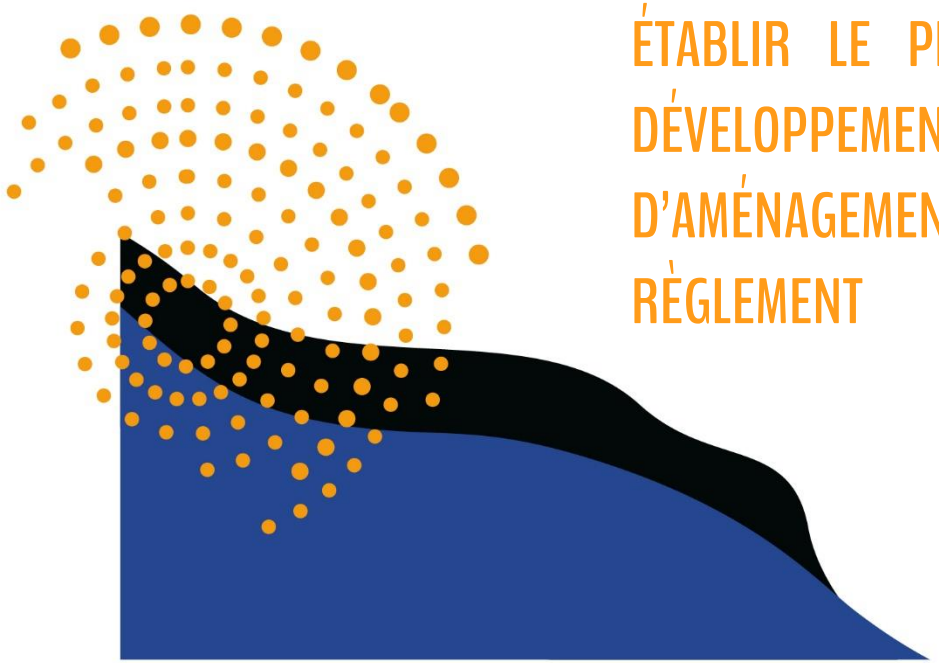
Le PLU n'est pas concerné par des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le projet démographique et résidentiel

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

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

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

Cet objectif nécessite :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'hypothèse démographique et l'estimation des logements

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

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

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

L'évaluation du phénomène de desserrement des prochaines années s'est appuyée sur la méthode ANIL avec un desserrement de l'ordre de 0.01 pers/ménage par an. Le besoin en logements pour ce seul desserrement des ménages est ainsi évalué de 15 à 16 logts/an. Il reste donc 10 à 11 logts par an pour l'accueil de nouveaux habitants. Ramené à la taille moyenne des ménages qui diminue chaque année, la croissance démographique maximale autorisée est donc évaluée entre 0.5 et 0.6%/an. Cela représente donc un frein très important à la croissance de la commune qui d'après l'INSEE, est encore d'1.5%/an ces dernières années.

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

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

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

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

Focus sur les demandes actuelles en matière de logements plus spacieux

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

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

- **Les logements actuels apparaissent inadaptés et souvent trop petits**

Les 34-44 ans disposent en moyenne de 37 m2 par personne, soit près de deux fois moins que les plus de 60 ans (64 m2 par personne en moyenne). Alors que les besoins en espace sont plus importants pour les ménages actifs.

Le manque d'espace dégrade la vie quotidienne : 4 familles sur 10 vivant en appartement ne disposent pas d'une chambre par enfant, alors même qu'il s'agit de l'espace jugé le plus indispensable par les Français.

- **L'exigüité ne facilite pas les bons réflexes environnementaux :** la moitié des Français n'a pas assez de place dans sa cuisine pour un bac de tri sélectif. Au chapitre des équipements de base, près de la moitié des foyers avec des revenus modestes (45%) ne dispose pas d'assez de place dans sa cuisine pour y installer un lave-vaisselle.
- **Les logements ne sont pas adaptés au télétravail par manque d'espace**

Comment installer des espaces de télétravail quand la surface est insuffisante ? 4 Français sur 10 ne disposent pas de bureau ou de coin bureau ; une proportion analogue (34%) estime que son logement n'est pas adapté au télétravail.

- **L'appartement est le plus souvent un choix par défaut : 58% des habitants d'appartement aimeraient habiter une maison.**
- **Les logements ne correspondent pas toujours à la réalité de leurs occupants, y compris à leur taille : alors que les Français grandissent (+7 cm en 60 ans), la hauteur sous plafond, elle, diminue (-27 cm en 60 ans pour les appartements).**

Les typologies de logements nécessaires pour répondre aux besoins

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

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

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

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

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

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

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

Les localisations des développements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le cas particulier des Bois

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

Sur le plan de la temporalité de développement,

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

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

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

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

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

Secteur	Programmation dans le temps
Montmartel	Urbanisable à l'approbation du PLU
Libération	Urbanisable à partir de 2026
Le Bourg	Urbanisable à partir de 2023
Résistance - Vercors	Urbanisable à partir de 2026
Champs des Ormes	Urbanisable à partir de 2025
Le Clos	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Tilleuls Est	Urbanisable à partir de 2027
Les Bouviers	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Bois N°1	Urbanisable à partir de 2025
Les Bois N°2	Urbanisable à partir de 2027
Les Bois N°3	Urbanisable à partir de 2023
Les Bois N°4	Urbanisable à partir de 2032
Les Bois N°5	Urbanisable à partir de 2030

Sur le plan de la consommation foncière,

Le PLU réduit la consommation d'espace par l'urbanisation, et s'inscrit dans le SCOT. Pour mémoire, le développement urbain de la commune de Montélier a généré depuis 10 ans, une utilisation d'espace d'environ 8.8 hectares 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 3000 m^2 situés dans les zones du bourg (selon les orientations du SCOT). Ce renforcement de la densité résidentielle (supérieure aux densités précédentes) permettra de réduire la consommation d'espace.

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

Sur le plan économique

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

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

Le projet communal axe le développement économique sur :

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

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

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

Sur le plan des services à la population et des équipements

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

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

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

La maîtrise de la multiplication des déplacements motorisés

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

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

- À partir des axes existants par des réaménagements apaisant les circulations. Dans ce cas la sécurisation et l'attractivité des déplacements en modes doux passe par un plus grand partage des usages entre déplacements motorisés et actifs ou doux. Ces aménagements ne nécessitent pas forcément de nouvelles emprises, et peuvent pour une large partie se réaliser dans le cadre des emprises existantes. Ainsi le Département envisage l'aménagement d'une voie cyclable le long de la RD 119 à terme. La largeur de l'infrastructure permet cet aménagement et n'a pas donné lieu à une demande d'emplacements réservés de la part du Département.
- À partir de nouveaux maillages modes doux : dans les secteurs de développement résidentiel futur pour réduire le temps de parcours des piétons, ou encore pour des aménagements plus structurants le long de la Limaçole de façon à renforcer l'accès à cette coulée verte de l'espace urbain (accès à un espace de fraicheur au sein de l'espace bâti) et conforter son maillage avec les quartiers périphériques et les parcours de randonnée.

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

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

Des sensibilités écologiques sont présentes sur le territoire communal.

Les milieux naturels concernent essentiellement :

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

Le PADD prévoit :

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

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

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

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

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

Les principes de préservation des valeurs paysagères et patrimoniales

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

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

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

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

La protection de la ressource agricole

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

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

Le PADD reconnait cette activité par :

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

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

La prise en compte des risques et des nuisances

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

Le projet communal intègre cette dimension par :

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

L'intégration de la dimension énergétique et du changement climatique

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

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

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

À L'ÉCHELLE DU PADD

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

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

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

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

<u>La densification des espaces bâtis et non bâtis</u> inscrits dans l'espace urbanisé du bourg en fonction des typo-morphologies urbaines :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils distinguent :

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

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

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

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

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

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

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

Type de foncier	Type parcellaire	Surface (ha) calcul SIG		Nb théorique de logements
Zones d'OAP hors Les Bois	Dans la partie actuellement urbanisée	2,8		89
Zones U hors Les Bois	Dents creuses	0,9	2,7	40
	Potentielles divisions parcellaires	1.8		
Les Bois	Dents creuses	2.7	7,6	100
	Potentielles divisions parcellaires	4.9		
	OAP sectorielle	4.5		67
Total		17.6		296

La compatibilité avec le SCOT du potentiel foncier à vocation résidentielle

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

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

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

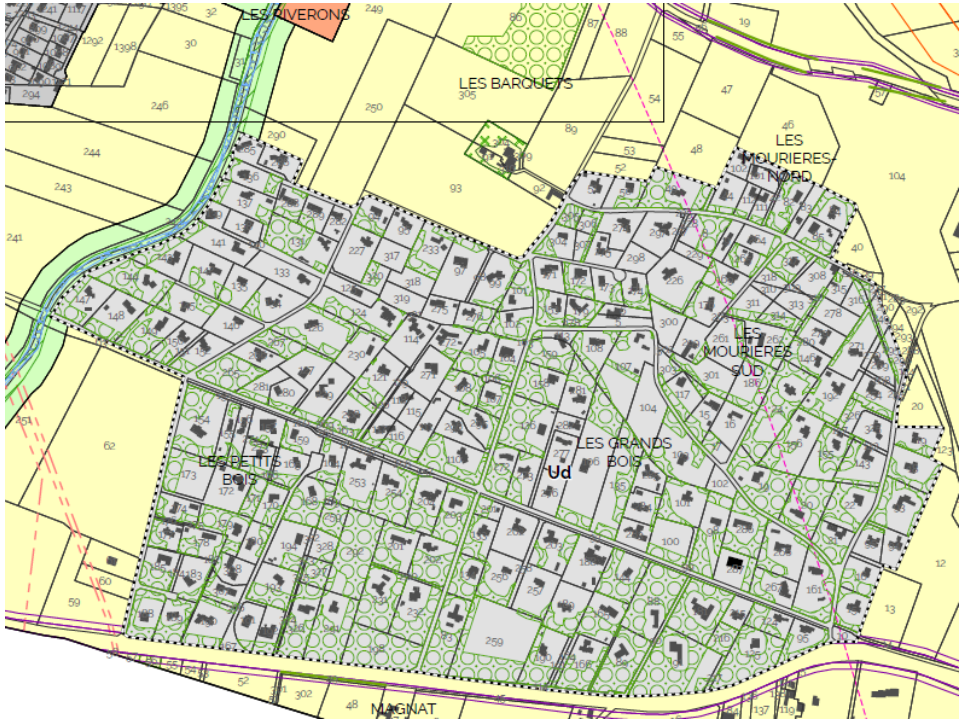
Les enveloppes urbaines secondaires regroupent les principaux hameaux, écarts et regroupements de constructions ; ils peuvent de par leur structuration et leur desserte en réseaux se renforcer ou se densifier sans nouvelle extension de l'enveloppe.

Ces enveloppes peuvent être encadrées par des fronts urbains (voir schéma de la partie 7.1.4), espaces d'interfaces entre zones urbanisées et zones agricoles ou naturelles. L'indication d'un front urbain figure une direction dans laquelle la commune doit anticiper l'arrêt de l'extension de l'urbanisation. Son positionnement exact devra être traduit dans les documents d'urbanisme des communes. »

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

- Les Bois :

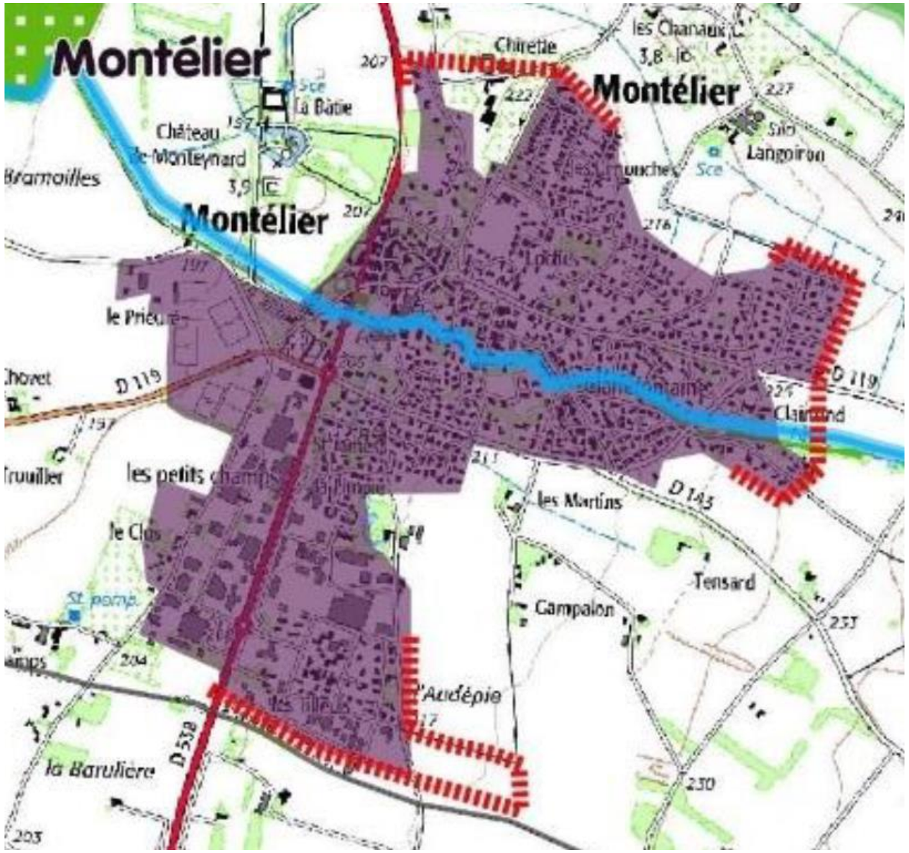
À noter que le zonage du PLU intègre des espaces boisés classés sur l'ensemble des boisements existants et des secteurs non bâtis en limite de zone Ud avec la voie départementale au Sud, sur lesquels la vocation du sol est d'être boisée et qui ne pourront être bâtis.

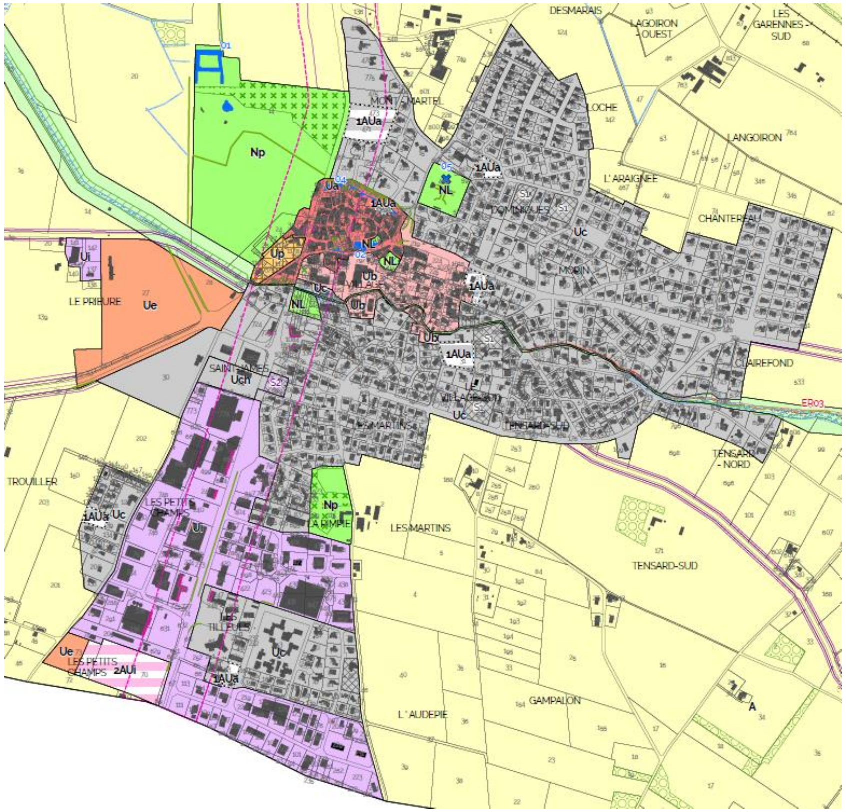


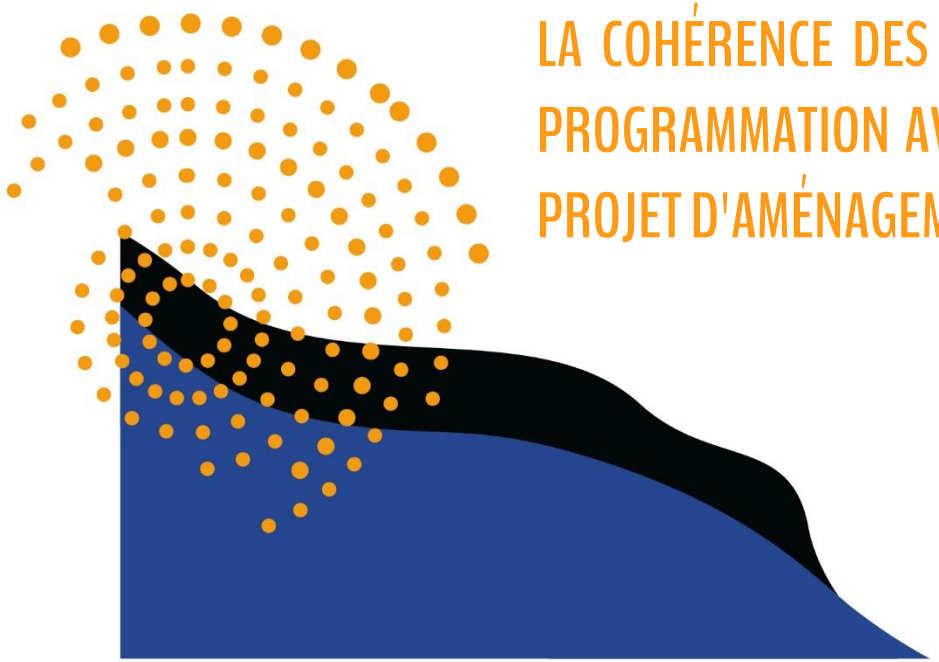
- Fauconnières

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

- Le bourg


Montélier
Montélier
Montélier
La Bâtie
Château de Monteynard
Bramoilles
les Chanaux
Chirette
Langoiron
le Prieuré
Chovet
D 119
D 119
Trouiller
les petits champs
le Clos
Les Martins
D 143
Tensard
Campalon
Clairfond
l'Audépie
la Barulière
D 538


DESMARAIS
LAGOIRON - OUEST
LES GARENNES - SUD
LANGOIRON
L'ARAIGNEE
CHANTEREAU
CLAIREFOND
TENSARD - NORD
TENSARD-SUD
LES MARTINS
GAMPALON
L'AUDEPIE
TROUILLER
LE PRIEURE
LES PETITS CHAMPS
Np
NL
Up
Ub
Uc
Ue
Ui
Uch
1AUa
2AUi
A
ER03



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

LES OAP

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

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

Les sites d'OAP à dominante résidentielle

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

Montmartel

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

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

Rue de la Libération

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

Résistance /Vercors

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

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

Les Bouviers

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

Le bourg

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

Les tilleuls

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

Champs des Ormes

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

Le Clos

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

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

Les Bois

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

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

Les sites économiques

La zone d'activités des Petits Champs

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

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

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

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

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

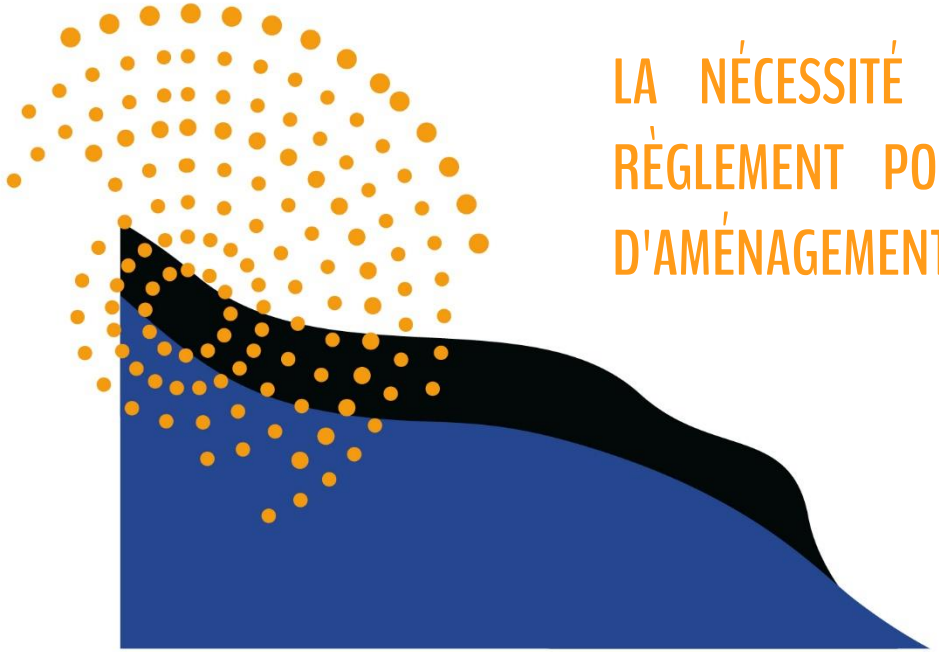
Les grands principes du PADD		La cohérence des OAP avec les axes du PADD
ORIENTATION n°1 : Ajuster l'urbanisation aux besoins et conforter le rôle de centralité de la commune	Permettre un développement démographique correspondant au dynamisme de la commune	L'ensemble des OAP développent les axes de cohérence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

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

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

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

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



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

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

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

Les dispositions du règlement prévoient :

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

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

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

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

Ces limitations reportées dans le tableau sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de

façon rapprochée. Elles sont limitées à 250m² de surface de plancher.

- Habitations existantes :

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

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

  30% de la surface de plancher de l'habitation

  De 250 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 50m².

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

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

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

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

- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant lorsque c'est nécessaire à l'exploitation agricole.

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

- Habitations existantes :

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

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

  30% de la surface de plancher de l'habitation

  De 250 m² de surface de plancher et de 200 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 50 m².

- Changements de destination

Les changements de destination identifiés sont autorisés pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

N°11 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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

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

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

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

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

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

ORIENTATION N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

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

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

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

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

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Pour les zones U (urbaines) :

Destination	Sous destination	Ua et Uah	Ub	Uc	Uch	Ud	Ue	Ui	Up
Habitation	Logement	V	V	V	V	V	X	X	V*5
	Hébergement	V	V	V	V	V	X	X	V*5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V*2	V	X	X	V*4	X
	Restauration	V	V	X	X	X	X	V	V*5
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V*2	V	X	X	V	X
	Hôtel	V	V	V	V	X	X	V	V*5
	Autres hébergements touristiques	V	V	V	V	X	X	X	V*5
	Cinéma	X	V	V	V	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	V*5
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V	V	V	V	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	X	V	V*5
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	X	V	V*5
	Équipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	V	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	V*3	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X	V	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	V	X
	Bureau	V	V	V	V	X	X	V	V*5
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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

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

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

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

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

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

ORIENTATION N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

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

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

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

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

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Pour les zones AU (à urbaniser)

Les zone AUah sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'ensemble des réseaux étant présents en capacité suffisante au droit de chaque zone concernée.

La zone 2AUi réservée aux extensions de la zone d'activités des petits champs est fermée à l'urbanisation. Elle n'autorise aucune construction. De ce fait son règlement sera établi lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Destination	**Sous destination**	**1AUah1, 1AUah2, 1AUah3**
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V*2**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**V**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**
	Entrepôt	**X**
	Bureau	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

Les zones A (agricoles)

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°4 : ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET VALORISER LA RESSOURCE FORESTIÈRE MÊME RÉDUITE

Destination	Sous destination	A
Habitation	Logement	**V°7**
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V°11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**V°9**
	Exploitation forestière	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**
	Entrepôt	**X**
	Bureau	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

Les zones agricoles A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.
- La gestion des habitations existantes (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone A ne prévoit pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Aucun changement de destination n'est mis en place.

Les zones N (naturelles)

Les zones naturelles N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ceux-ci pouvant être bâtis ponctuellement). La large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLU.

Aussi les zones N, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

La zone N met en place un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- Nl : pour gérer les aux secteurs d'aménagement de loisirs et les parcs publics existants ou à créer. Ils sont tous situés dans le bourg.

À noter que les zones Np ne sont pas des STECAL n'autorisant pas de nouvelles constructions :

- Np : secteur de gestion du secteur patrimonial du château et de son parc, ainsi que la belle demeure (et parc) secteur de la Pimpie, autorisant uniquement les aménagements dans le volume bâti, et des annexes aux habitations.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

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

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Destination	Sous destination	N	Np	Nl
Habitation	Logement	**V*10**	**V*10**	**X**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**	**X**	**X**
	Restauration	**X**	**X**	**X**
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	**X**	**X**
	Hôtel	**X**	**X**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**
	Cinéma	**X**	**X**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**X**	**X**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V*11**	**X**	**V*11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**	**X**	**X**
	Équipements sportifs	**X**	**X**	**V*11**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**X**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**X**	**X**
	Entrepôt	**X**	**X**	**X**
	Bureau	**X**	**X**	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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

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

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

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

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

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

ORIENTATION N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

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

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

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

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

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour chaque zone le règlement a intégré des dispositions visant à respecter l'harmonie et le caractère bâti et paysager des sites, bien différents entre :

- Le cœur historique du bourg et celui de Fauconnières aux formes compactes et au tissu urbain assez minéral en dehors des parcs (zones Ua et Uah)
- Les extensions densifiées du bourg (zone Ub)
- Les extensions urbaines plus récentes soit sous forme pavillonnaire (Uc) ou très diffuses aux bois (Ud)
- Le caractère singulier et de forte valeur patrimoniale (belles demeures, parcs associés) nécessitant des règles spécifiques pour leur préservation (Up)
- Les secteurs aux constructions dont les formes sont liées aux usages (équipements en Ue) activités économiques en Ui
- Concernant les secteurs de développement futur, le règlement des zones 1AUah est venu compléter les orientations des OAP en précisant les implantations, volumétries dans un équilibre recherché entre une intégration dans les caractéristiques urbaines du bâti à proximité et la recherche d'une densification acceptable au regard du contexte de la morphologie urbaine.
- Dans les zones agricoles, peu de constructions sont possibles en dehors de la gestion des habitations présentes et de la construction de bâtiments techniques agricoles, aussi le règlement a cherché à gérer les deux situations en termes de formes bâtis et d'implantations.
- Dans les zones naturelles, seules les extensions du bâti existant étant possibles, le règlement a recherché une adaptation des règles à cette situation.

La zone Ua (et Uah)

Ces secteurs sont caractérisés par des formes urbaines traditionnelles dominantes :

- À l'alignement de la voie
- Des volumétries en moyenne à R+2 dans le centre et R+1+ combles à Fauconnières,
- Des faitages en majorité parallèles à la voie dans le bourg et parfois perpendiculaires à la voie
- Implantations sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre) ou de façon semi-continue (sur au moins une limite séparative latérale.

Les règles du PLU :

Zone	Type d 'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Ua (centre historique)	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie.	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des constructions principales sera au minimum de R+1 et 6 m à l'égout du toit et au maximum de R+2+combles et 9 m à l'égout du toit. Au-delà de la bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+combles et 9 m à l'égout du toit.	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 5% de la surface de la parcelle.
Uah : (Fauconnières)		La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.	Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 5% de la surface de la parcelle.

La zone Ub

Elle correspond aux secteurs de mixité fonctionnelle en voie de densification

- Implantation à l'alignement ou en retrait des voies et proches des limites séparatives, avec une forme urbaine d'habitat collectif qui se généralise peu à peu.
- Les hauteurs sont variables mais atteignent le R+2+c dans le cas de l'habitat collectif

Les enjeux de cette zone concernent la poursuite de densification autour du centre historique et le renforcement de la multifonctionnalité (logements, commerces, services etc.)

Objectif de la règle :

Accompagner la densification en cours en favorisant l'habitat collectif ou intermédiaire, tout en accompagnant cette densification par des espaces végétalisés de pleine terre de façon significative pour permettre une limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation et renforcer la qualité du cadre de vie.

La règle :

Zone	Type d 'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Ub : zone multifonctionnelle et de densification	Les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue : Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 9m à l'égout du toit.	35% à 60% de la surface de la parcelle selon la taille de la parcelle d'opération

La zone Uc

Elle correspond aux secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire avec les caractéristiques principales suivantes :

- Implantation généralisée en retrait des voies et des limites séparatives ;
- Les hauteurs sont comprises entre RDC et R+1+c ;
- Peu d'ordonnancement des constructions vis-à-vis des voies.
- Des enjeux d'évolution des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions) et de requalification énergétique,

Elle comporte ponctuellement un secteur Uch qui permet un niveau de plus sur des secteurs où cette densification reste à l'échelle de son environnement proche.

Objectif de la règle :

Laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit

La règle :

<table>
<tr><th>Zone</th><th>Type d 'implantations</th><th>Hauteurs</th><th>Végétalisation</th></tr>
<tr><td>Uc : Dominante résidentielle de forme urbaine pavillonnaire</td><td rowspan="2">En façade sur rue :
- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures
Par rapport aux limites séparatives :
Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives
Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine
- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4.50 m au plus haut de la construction.</td><td>La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.</td><td rowspan="2">De 35% à 60% de la surface de la parcelle selon la taille de la parcelle</td></tr>
<tr><td>Uch : secteur autorisant un niveau de plus</td><td>La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 9m à l'égout du toit.</td></tr>
</table>

La zone Ud

Elle correspond aux secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire du quartier des Bois avec les caractéristiques principales suivantes :

- Implantation généralisée en retrait des voies et des limites séparatives avec des retraits très significatifs (plus de 10m, voire sur de nombreuses parcelles plus de 20m), une emprise au sol de constructions très faible à l'échelle du quartier.
- Les hauteurs sont comprises entre RDC et R+1+c ;
- Pas d'ordonnancement des constructions vis-à-vis des voies.
- Un très faible taux d'imperméabilisation, et près de 95% de la surface du site est végétalisée en pleine terre.

Des enjeux forts en matière de maintien du caractère verdoyant du site (qualité du paysage et support de biodiversité), de limitation de l'imperméabilisation,

Objectif de la règle :

Maintenir la cohérence paysagère du site en termes d'implantation, de densité, de volumétrie et de très forte végétalisation.

La règle :

Zone	Type d 'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Ud : Dominante résidentielle à très faible imperméabilisation	Les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue et avec un retrait minimal de 8 m des voies actuelles ou futures un retrait minimal de 10m des limites séparatives	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6 m à l'égout du toit.	Minimum 60% à 70% de la surface de la parcelle selon sa taille

Les secteurs spécifiques : Ue (équipements), Ui (activités économiques),

Dans ces secteurs les typologies bâties sont très différentes et proviennent souvent soit de l'historique de l'activité ou de l'équipement, soit des contraintes spécifiques qui sont liées à leurs usages. Des besoins en implantations et les volumétries sont donc très divers :

- Généralement en retrait des voies
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (selon les contraintes techniques et selon l'activité)
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives ou en limites selon la configuration du terrain

L'objectif de la règle est de faciliter les évolutions sur place avec une certaine souplesse dans les règles mises en place.

Les règles :

Zone	Type d 'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Ue équipements	Implantation libre	Non réglementé	Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2.50 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,
Ui : secteur économique	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. Par rapport aux limites : - La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui. - Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m. • En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4 m est imposé.	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 10m à l'égout du toit.	Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations de pleine terre avec des essences variées, etc. sur une largeur minimale de 2.50 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,

Les secteurs spécifiques : Up (secteur de protection du patrimoine bâti et arboré),

Dans ces secteurs les typologies bâties sont marquées par des belles demeures historiques et leurs parcs :

- Une implantation éloignée de la voie
- Des volumétries importantes issues souvent des constructions de belle facture d'avant les années 1930 de type « demeures bourgeoises »
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives

L'enjeu est de préserver la cohérence patrimoniale de l'ensemble à la fois du bâti est des parcs associés.

L'objectif de la règle est de permettre les évolutions du bâti existant dans des volumétries identiques à celles existantes sans détruire les espaces végétalisés et les arbres.

Les règles :

Zone	Type d 'implantations	Hauteurs	Végétalisation
Up patrimoine	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives ou avec le même retrait que celui de la construction existante.	La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions présentes sur la parcelle.	Un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 55 % de la surface de la parcelle avant opération.

Les zones AU

Les zones AU à vocation principale résidentielle (1AUah) correspondent aux secteurs encadrés par les OAP et où une certaine densification doit être engagée tout en tenant compte de l'objectif pour tous les secteurs de développer des secteurs avec une végétalisation en proportion significative. Le règlement tient compte de ces orientations et précise les OAP .

Zone	Type d 'implantations	Hauteurs	Végétalisation
AUah1	Implantation par rapport aux voies - Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures - Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 9m à l'égout du toit.	Un espace végétalisé de pleine terre représentant d'au moins 35 % à 60% de la surface de la parcelle avant opération selon la taille de la parcelle.
AUah2	Implantation par rapport aux limites séparatives - Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+attique et à 11m à l'égout du toit.	
AUah3	- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4.50 m au plus haut de la construction	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2 et à 12m à l'égout du toit.	

La zone 2AUi n'étant pas ouverte à l'urbanisation, le règlement sera établi au moment de son ouverture à l'urbanisation.

Les zones agricoles et naturelles

Pour la gestion des constructions existantes, les règles principales suivantes sont mises en place

Zone	Type d 'implantations	Hauteurs	Végétalisation
A	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. Et 3 m des limites séparatives.	La hauteur des nouvelles constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit La hauteur des constructions agricoles est limitée à 10 m à l'égout du toit	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés
N		La hauteur constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit	
Nl			
Np			

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

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

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

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

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité de la commune par la qualité des aménagements et des constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Ces règles tiennent compte du caractère particulier du cadre de vie de la commune. Les règles sont renforcées dans les espaces patrimoniaux des zones Ua et Uah.

Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines plus denses du cœur historique
- Les zones pavillonnaires ou de développement à venir où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres,
- Les secteurs économiques ou d'équipements où les besoins en stationnements sont liés à la nature des activités

Aussi le PLU prévoit :

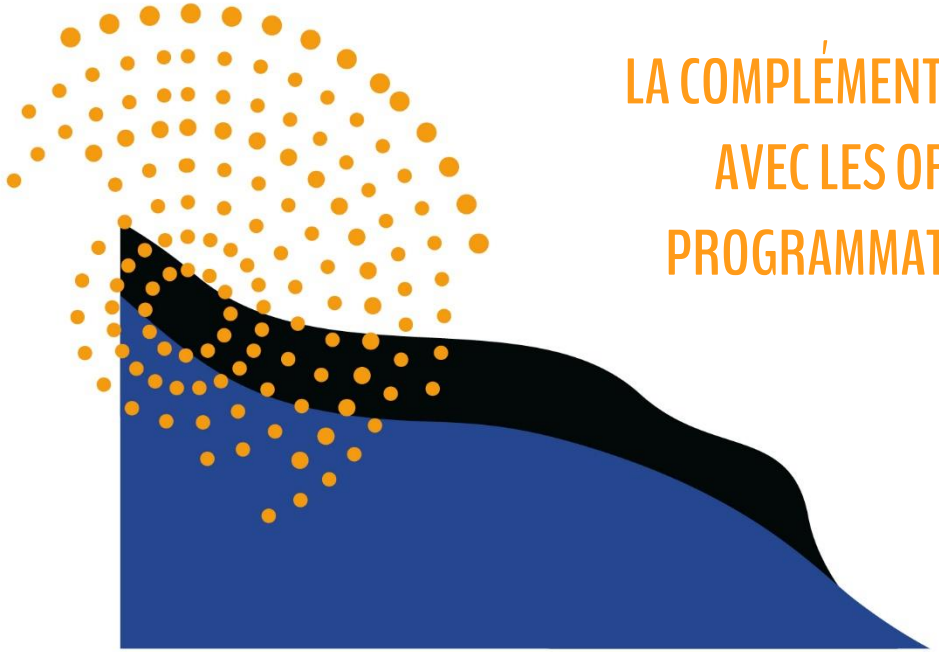
- Dans les secteurs de développement résidentiel (U et AU) :

• Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

• Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

• Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés

Dans les zones d'équipements ou d'activités économiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.



LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur les secteurs de développement inscrit au PLU. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

- Des typologies de formes urbaines et de logements attendus ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants ou projetés.
- Le programme de logements ou des activités attendues.
- Le phasage dans le temps

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les occupations admises et interdites.
- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrit le secteur d'OAP :
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager en cohérence avec les proportions existantes et ce dans un objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et de développer des espaces arborés pour leur rôle qualitatif (dans le paysage, en matière de biodiversité ordinaire, pour la qualité environnementale des espaces urbanisés et pour le confort climatique que ces espaces végétalisés apportent.)
- Les modalités de stationnement
- La desserte par les réseaux et accès

LA DÉLIMITATION DES ZONES

RAPPEL DES ZONES

Le zonage recherche un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère de centralité locale de la commune en lien avec l'importance de l'offre en équipements, services et commerces existants, et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part (notamment par la maîtrise des espaces de développement hors partie actuellement urbanisée de la commune et en particulier dans le quartier des Bois) ;
- Un développement économique proportionné à l'échelle de centralité du territoire communal et répondant à son rôle de polarité locale ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine facteurs d'attractivité notamment touristiques et de qualité du cadre de vie,
- De préservation des activités agricoles encore bien présentes.

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

Les zones U, dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il peut remettre en cause les zonages de l'ancien document d'urbanisme notamment pour intégrer les nouvelles règlementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le PLU met en place les zones suivantes :

La zone Ua et la zone Uah

La zone Ua correspond à l'enveloppe bâtie historique du cœur de bourg qui constitue la centralité historique de la commune avec des enjeux en matière de préservation du patrimoine bâti, de poursuite des actions en matière d'amélioration de la qualité des espaces collectifs.

Le bâti est majoritairement à caractère historique (implantations à l'alignement ou proches de la voie, en ordre continu majoritaire ou semi continu ponctuel). Les volumétries sont homogènes entre R+1+c et R+2+combles).

La zone Ua h correspond au centre historique du quartier de Fauconnières, où le bâti est de typologie identique à celle du bourg, mais avec une hauteur qui se limite pour la majorité des c onstructions à R+1+combles.

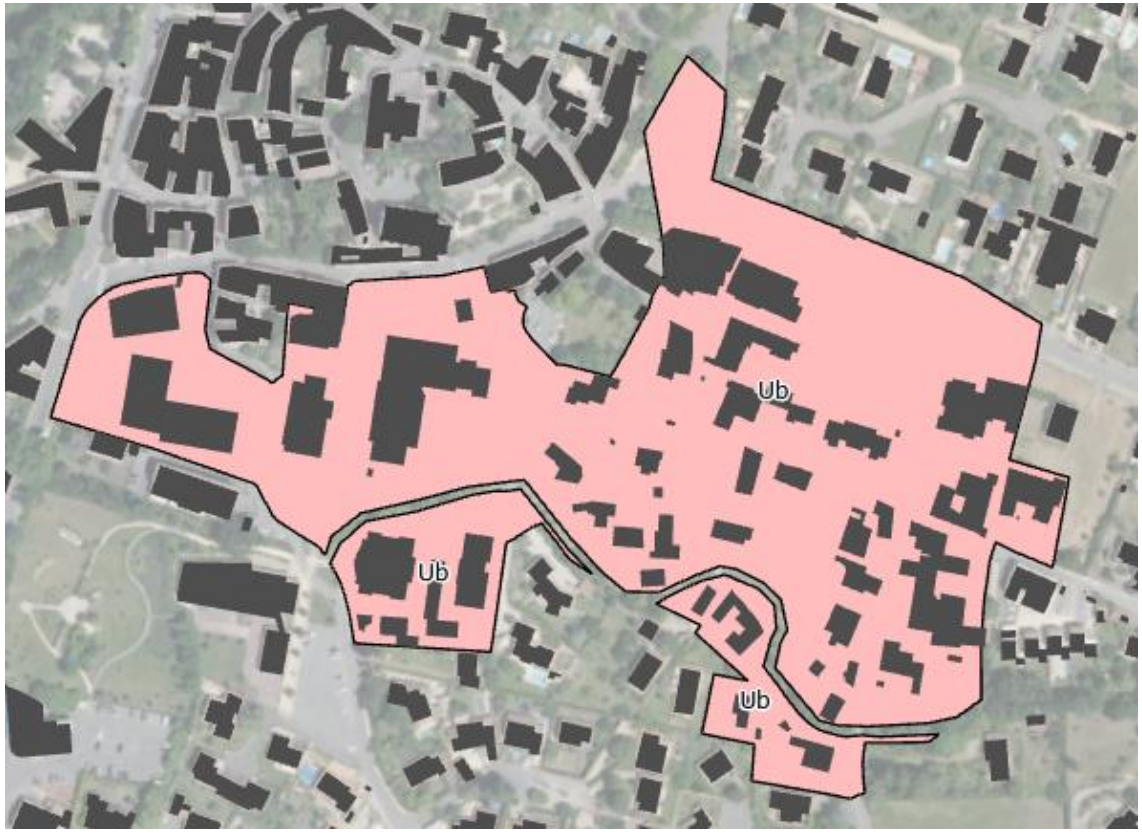
Zone Uah - Fauconnières

Zone Ua – Cœur de bourg

La zone Ub

La zone Ub correspond à l'enveloppe bâtie autour du centre historique composée d'un tissu urbain assez peu homogène : collectif, habitat individuel résiduel, maisons de ville et de très nombreux équipements. Cet espace est en voie de densification avec des opération plus récentes de construction.

Zone Ub



La zone Uc

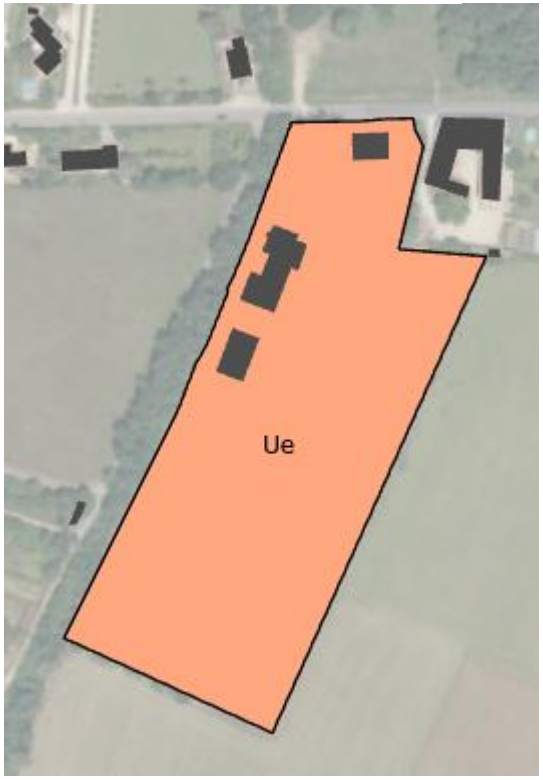
La zone Uc correspond à l'enveloppe bâtie à dominante résidentielle en couronne autour du centre. Elle est caractérisée par une forme urbaine plutôt homogène d'habitat pavillonnaire. Les implantations sont le plus souvent en retrait de la voie et des limites séparatives. Les hauteurs sont majoritairement comprises entre le RDC et le R+1+C.

Ces secteurs sont essentiellement orientés vers la fonction résidentielle même si ponctuellement il peut y avoir quelques activités particulières en particulier artisanales

La zone Ud

La zone Ud correspond uniquement au quartier des Bois, dont la situation est très partiellement bâtie, et dont les formes urbaines et les densités végétales diffèrent très fortement des autres secteurs bâtis de la commune.

Zone Ue – Fauconnières



Zones Ue – Bourg

La zone Ue

La zone Ue correspond aux pôles d'équipements et d'aires de sports et de loisirs structurants : et leurs espaces de fonctionnement, les pôles sportifs et de loisirs principalement au bourg et à Fauconnières. A l'inverse des autres équipements qui sont plus insérés dans les espaces bâtis, ceux-ci constituent des pôles occupant des tènements de taille significative.

Les formes bâties sont spécifiques en lien avec les fonctions des constructions et selon les époques de construction.

La vocation du zonage est de flécher ces sites dans leur vocation d'équipements et de faciliter les évolutions du bâti.

Ils comportent deux secteurs d'extension :

- Dans la continuité du stade pour accueillir un nouveau SDIS (cf encadré page suivante)
- Le long de la rue du clos dans la continuité de la future zone d'extension de la zone d'activités, pour permettre la relocalisation du centre technique municipal trop à l'étroit sur son site.

Focus sur la localisation du nouveau centre de secours

La relocalisation du centre de secours actuel correspond à un besoin et non à un confort. Le centre actuel est trop petit, n'a pas d'espace extérieur de manœuvre suffisant et est situé sans dégagement sur la voie ce qui crée des situations d'insécurité importantes.

Le SDIS a réalisé une étude évaluant plusieurs sites en fonction des exigences réglementaires :

- soit une desserte de 95% du territoire à défendre
- en moins de 16 mn (objectifs assignés par le préfet).

Parmi les différents secteurs étudiés, la parcelle fléchée le long de la RD119 est la plus adaptée en raison de sa situation géographique. De plus la nouvelle offre ne doit pas dégrader la situation de défense par rapport à l'offre actuelle.

4 sites ont été étudiés et présentent des taux de couverture assez contrastés.

- RD 119 retenu : 94.6% de couverture de la population et 96.2% pour la couverture de la seule population de Montélier
- Parcelle YP 014 : 95.6% : 95.6% de couverture de la population (mais cette parcelle est celle du parc du château et ne peut être opérationnelle au regard du caractère patrimonial du site. Et 97.1% pour la couverture de la seule population de Montélier
- Parcelle ZS 549 : 89.6% de couverture de la population et 90.7% pour la couverture de la seule population de Montélier
- RD538 : 88.38% de couverture de la population et 90.9% pour la couverture de la seule population de Montélier.

Le taux de couverture correspond au pourcentage de la population couverte en 16 mn (soit 5mn de transit avec un délai de prise d'appel de 3mn et un délai de départ des secours)

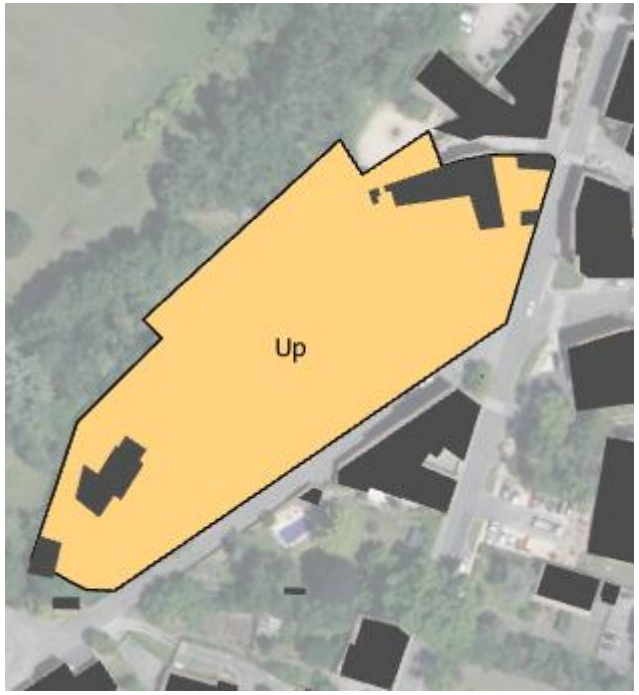
Un centre de secours classique nécessite une surface d'environ 3500 à 4000 m² à laquelle il faut ajouter la voie d'accès et le retrait par rapport à la départementale pour ne pas créer de problème de sécurité lors des sorties et entrées sur le site.

La zone Ui

Elle correspond à la zone d'activité actuelle.

La zone Up

Elle est mise en place sur les belles demeures et leurs parcs située rue du stade en cohérence avec l'orientation 3, objectif 3.1 paragraphe 3 du PADD : « *.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…)* »



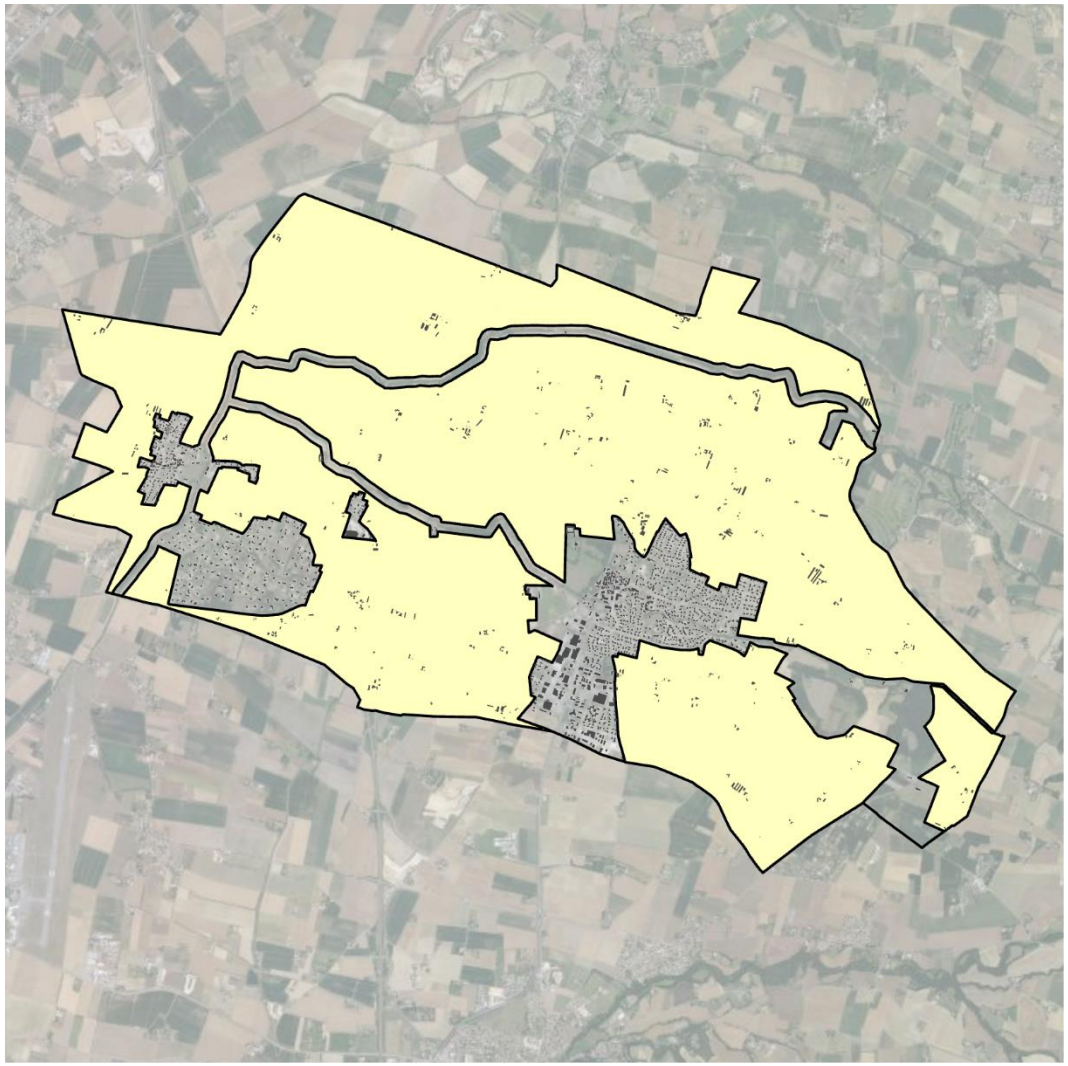
Bourg

Les zones AU

Comme indiqué précédemment plusieurs sites sont concernés :

- Les zones 1AUah (1,2,3) principalement dans le bourg et de façon plus résiduelle à Fauconnières.
- La zone 2AUi destinée à l'extension de la zone d'activités et ayant fait l'objet d'une étude amendement Dupont.

Fauconnières

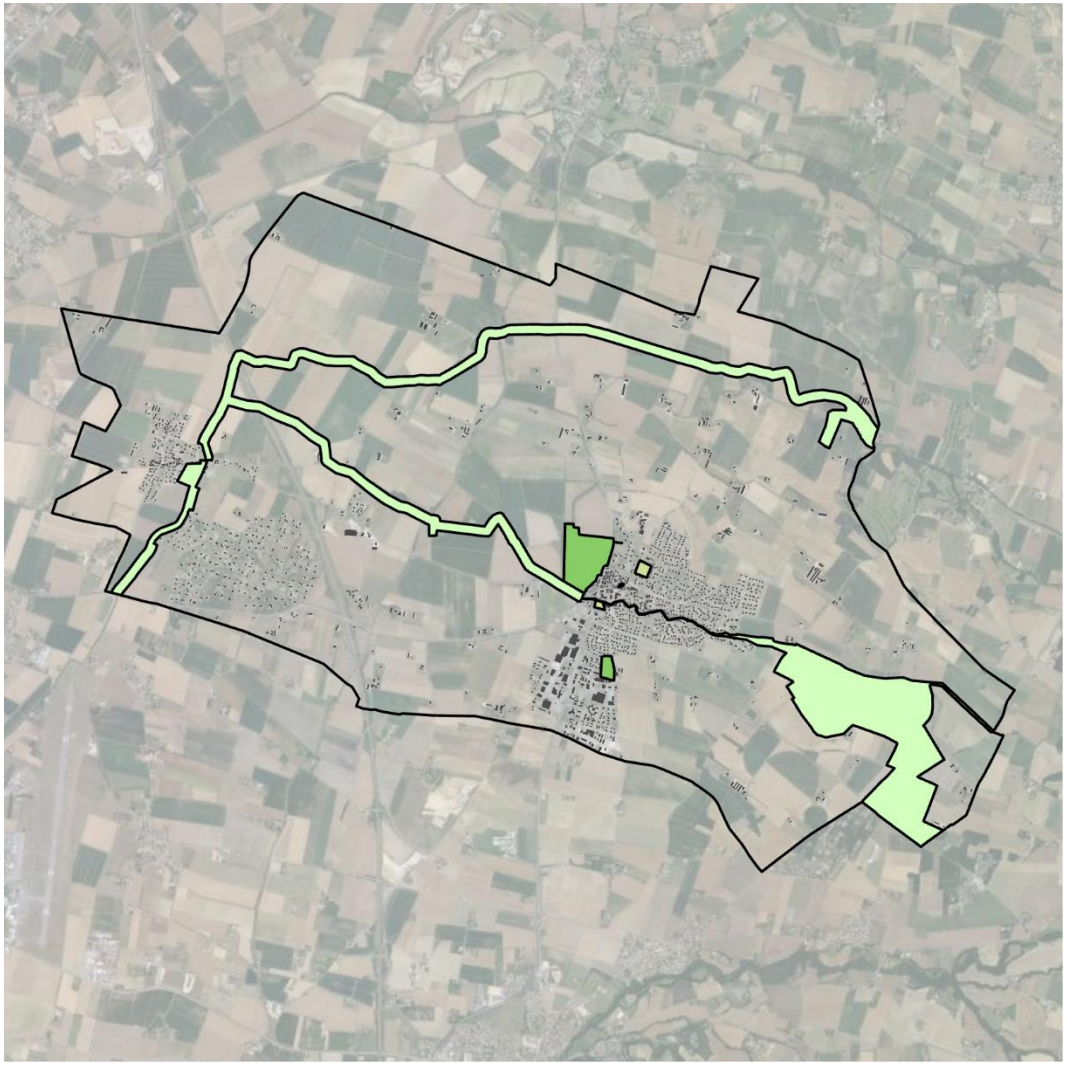


La zone A

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant exploités et occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles.

Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants, la commune ayant une vocation agricole marquée et qualitative.

La zone A ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Elle ne comporte pas de changement de destination.



La zone N et ses secteurs

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : corridors liés à la trame bleue, et aux boisements, ainsi qu'à la carrière du bois des pauvres.

Elle peut ponctuellement intégrer des constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés, pour lesquels la surface construite est de taille restreinte, ne pouvant être considérée comme hameau compte tenu de la taille réduite ou de la discontinuité bâtie trop importante entre les constructions.

La zone N met en place 2 secteurs spécifiques :

- Np : secteur de gestion du secteur patrimonial du château et de son parc autorisant uniquement les aménagements dans le volume bâti et des annexes aux habitations et ne constituant donc pas un STECAL
- NL : secteur d'aménagement de loisirs correspondant au différents parcs existants dans l'espace urbain (jardin mexicain, jardin des rêves, jardin du Sémaphore) et un secteur que la collectivité souhaite aménager en nouveau jardin pour renforcer la trame d'espaces verts publics dans le centre.

LA SUPERFICIE DES ZONES

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (calcul informatique SIG)

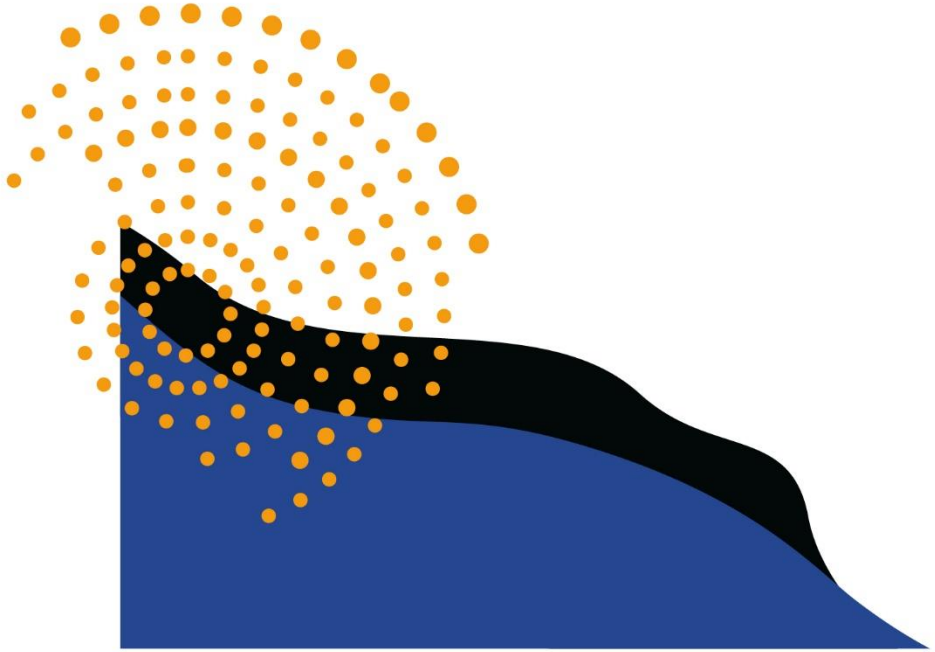
Zonage du PLU	Surface en ha ancien PLU	Surface en ha nouveau PLU
A	1963,7	1965,2
Total zone A	*1963,7*	*1967,7*
N	288,4	201,2
NL		1,6
Np	16,9	17,2
Total zones N	*305,3*	*220,2*
Ua	4.7	4,9
Uah	4.6	4,6
Ub	7,1	6,6
Uc	123,1	126,1
Uch	0,4	1,4
Ud		84,3
Ue	10,5	11,8
Ui	36,4	37,1
Up		0,8
Total zone U	*187,2*	*274,9*
1AU	*12.5*	*2,9*
2AU		*2,5*

Le nouveau PLU prévoit :

- Une réduction des zones AU de 7ha, et une augmentation des zones agricoles de 4 ha

- Une réduction des zones naturelles de 85 ha, au profit des zones urbaines. Cette évolution correspond au passage du secteur des bois de la zone « naturelle » en zone « Ud » (surface de 84ha)

LES AUTRES POINTS D'EXPLICATION



MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

La commune recherche une diversification résidentielle à destination des jeunes ménages et des personnes âgées et des produits qualitatifs pour maintenir une diversité sur la commune.

- Pour les jeunes ménages, les produits recherchés correspondent à un habitat individuel abordable : petits terrains, logements avec des espaces extérieurs. Le PLU entend répondre à cette demande à travers une grande partie de la production prévue par les zones 1AUah: habitat individuel dense, habitat intermédiaire et collectif.
- Pour les personnes âgées, la commune a mis en place une servitude S2 spécifiquement dédiée à la production de 10 à 20 hébergements pour les personnes âgées.
- Le PLU met en place une servitude de mixité sociale dans toutes les zones U et AU du bourg et de Fauconnières desservis par des équipements et des lignes de transports en commun. Aucune servitude n'est mise en place sur le quartier des Bois. En effet celui-ci ne dispose d'aucun équipement, d'aucune desserte en transports en communs et est éloigné du bourg. Ce type de situation est peu propice au développement du logement en général et du logement social en particulier, ne garantissant pas un accès facile aux commerces, services et équipements.

Les servitudes de mixité sociale sont différenciées, dans l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc :

- Dans tout programme à partir du 2e logement construit sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires de parcelles telles qu'existantes à l'approbation du PLU), tout logement doit être affecté :
  - Soit à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.
  - Soit à des logements en accession sociale de type PSLA
- Certains secteurs permettant une certaine densification de logements, une servitude S1 est mise en place et prévoit que 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements.

- Enfin dans les zones AUah, 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

Ainsi globalement sur l'ensemble de la production de logements hors secteur des Bois, la moitié sera dédiée au logement social.

On peut ainsi estimer que si toutes les capacités des zones Ua, Ub, Uc étaient investies cela représenterait une production minimale d'environ :

- 65 logements sociaux
- 10 à 20 hébergements personnes âgées

LA PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Montélier constitue une centralité commerciale relai du territoire. Le diagnostic a montré que pour sa strate de communes la densité et la diversité de l'offre commerciale est importante, elle est fortement implantée le long de la RD538, le centre historique traditionnel ne réunissant pas les conditions d'accueil de commerces (pas de linéaire continu, et plus de cellules commerciales notamment de taille adaptée.

La commune apparait attractive, des demandes régulières d'implantations de commerces et de services, s'expriment régulièrement sans pouvoir être satisfaites.

Aussi la préservation des linéaires marchands apparait comme un enjeu important le maintien de cette activité est primordiale pour l'animation de la commune.

Au regard de ces enjeux il apparait important que le projet communal soutienne les fonctions commerciales à travers le PLU.

Protection des linéaires commerciaux

Ainsi le PADD du PLU prévoit à son, orientation 2 « renforcer l'attractivité communale » et à son objectif 2.1 « Pérenniser et développer l'attractivité économique » :

« 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. »*

En cohérence avec ces éléments, il a été retenu de mettre en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants du centre de façon à favoriser la diversité commerciale.

Cette diversité est élargie aux fonctions qui permettent l'animation des pieds d'immeubles avec en plus des commerces : les services, équipements, cinémas etc.

LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune est concernée par différents éléments d'intérêt écologique : ZNIEFF de type 1, zones humides et pelouses sèches pour les principaux enjeux.

Concernant la fonctionnalité écologique le PLU a intégré au niveau réglementaire une identification des éléments constituant la trame verte et bleue et met en place des prescriptions. Ainsi :

- Les boisements principaux sont de petite taille mais ils assurent plusieurs fonctions : de refuge, de passage et de territoire d'alimentation pour la grande et la petite faune ainsi que pour de nombreuses espèces d'oiseaux. Le PLU les a identifiés en zone naturelle et a préservé les boisements au titre des éléments remarquables du paysage. En effet c'est la couverture boisée qui permet la fonctionnalité écologique, la protection de cette vocation boisée est donc apparue nécessaire.
- Le classement en zone naturelle de l'ensemble du chevelu hydrographique et des milieux associés (zones humides proches).
- La protection des zones humides et pelouses sèches identifiées dans les inventaires au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leurs fonctions écologiques.
- Les continuités écologiques liées à la trame bleue sont aussi identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ces identifications sont assorties de prescriptions interdisant la destruction de ces éléments (interdiction de défrichements, et obligation de replantations dans le cadre des aménagements des cours d'eau.

Quelques rappels :

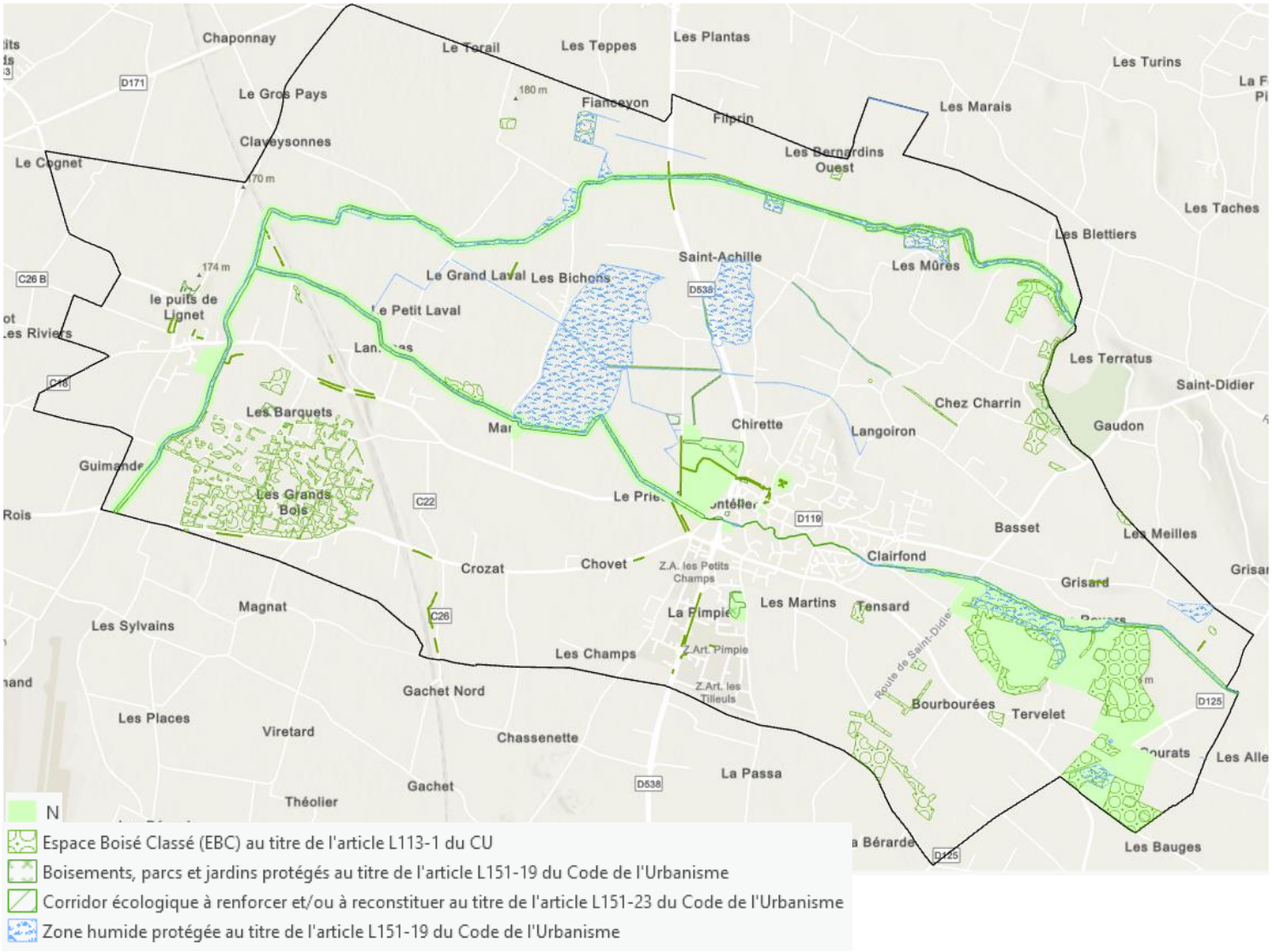
La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités écologiques.

La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle représente moins de 0,1% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions existantes et leurs possibilités limitées d'évolution n'inscrit pas de contraintes sur les milieux naturels et donc aucun risque d'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Les espaces de perméabilité (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor : les espaces agricoles cultivés ou prairies) sont en zone A en particulier les espaces de perméabilités identifiés dans le SCOT au Nord du bourg.

La zone A ne permet pas de développement urbain, aucun nouveau mitage n'est possible.

L'ensemble de ces prescriptions permet de préserver les fonctionnalités écologiques présentes.


Chaponnay
Le Torail
Les Teppes
Les Plantas
Les Turins
Le Gros Pays
Fianceyon
Filprin
Les Marais
Claveysonnes
Le Cognet
Les Bernardins Ouest
Les Taches
Les Blettiers
Saint-Achille
Les Mûres
Le Grand Laval
Les Bichons
le puits de Lignet
Le Petit Laval
Les Terratus
Saint-Didier
Chez Charrin
Les Barquets
Chirette
Langoiron
Gaudon
Guimande
Les Grands Bois
Basset
Les Meilles
Crozat
Chovet
Clairfond
Grisard
Magnat
Les Martins
Tensard
Les Sylvains
Les Champs
Gachet Nord
Bourbourées
Tervelet
Les Places
Viretard
Chassenette
La Passa
Gachet
Théolier
Les Bauges
N
Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du CU
Boisements, parcs et jardins protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Corridor écologique à renforcer et/ou à reconstituer au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Zone humide protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Le patrimoine paysager et bâti

Le PLU mobilise l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. "

Ainsi il identifie plusieurs catégories de patrimoines bâtis et/ou végétaux.

Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou végétal (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture, coupe et abattage d'arbres...) identifié au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et de mettre en place d'autres solutions techniques plus adaptées au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris, d'essence végétale...).

Les ensembles patrimoniaux sont constitués de constructions, ou espaces non bâtis de qualité et à l'identité locale, historique ou paysagère affirmée.

Sur la commune il s'agit principalement :

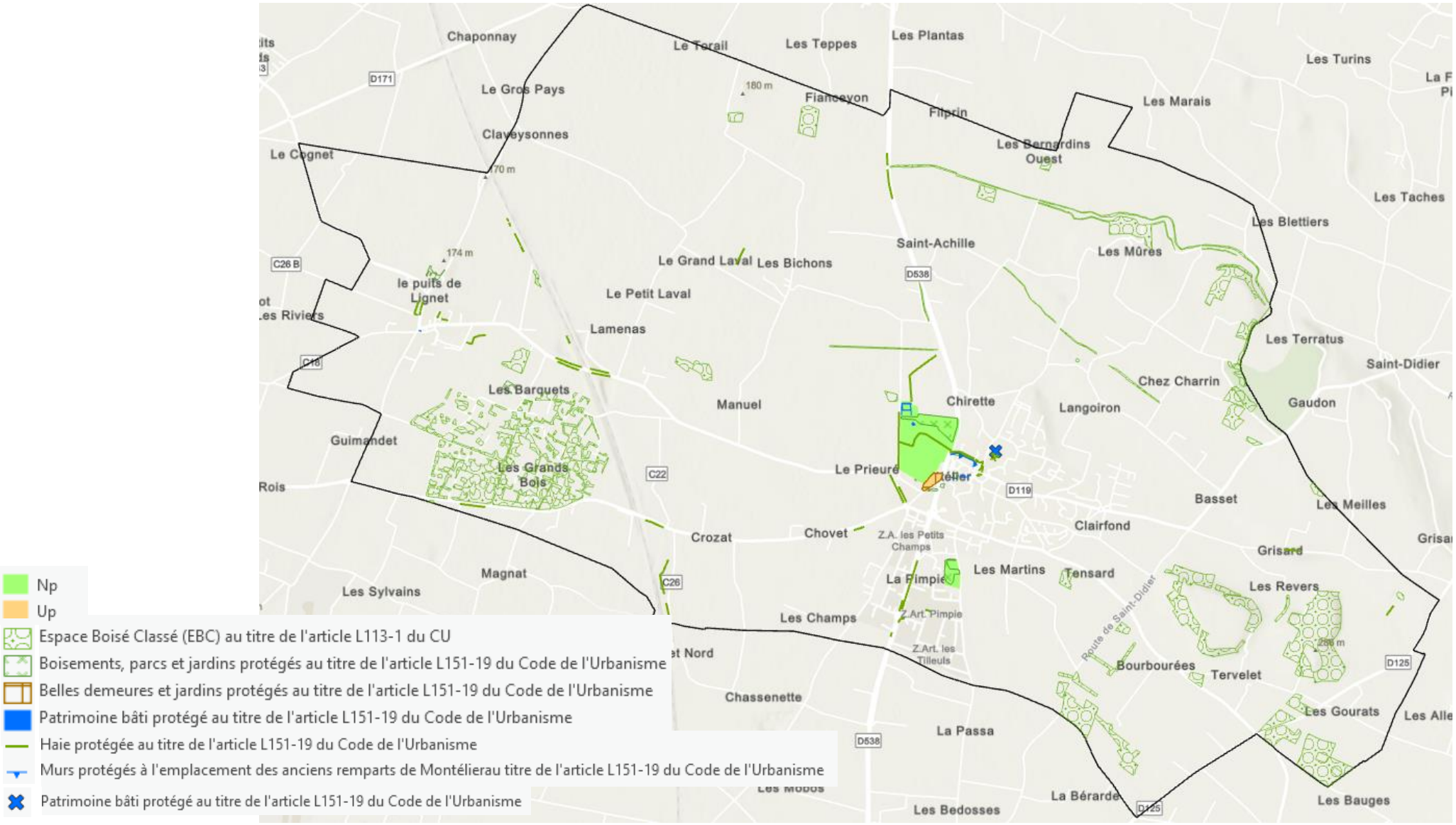
- Du château, ses dépendances et son parc (par ailleurs classé en zone Np).
- Des belles demeures du bourg (rue du stade) et de la Pimpie
- D'arbres soit en alignement, soit en bosquets soit isolés de l'espace urbain (public et privé), mais dont la qualité ou la densité constitue une plus-value dans le paysage urbain
- Des jardins notamment ceux accompagnant le rempart
- Le rempart.

- L'église

La préservation de ces qualités paysagères et patrimoniales fondements de l'attractivité de la commune, ne va pas dans le sens d'une densification urbain du bourg par colmatage systématique des espaces de parcs, des espaces verts et des espaces publics. Un travail d'inventaire a été mené sur les parcs, jardins, cœurs verts et arbres, remarquables par leur espèce, leur densité, leur perception depuis les espaces publics, ou pour leur rôle qualitatif dans l'espace urbain en général et dans les espaces historiques en particulier.

L'urbanisation de ces secteurs contribueraient à la banalisation du bourg et n'est pas souhaitable. Aussi le PLU les identifie au titre de éléments remarquables du paysage.

Zonage du PLU – Mesures d'insertion paysagères



- Np
- Up
- Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du CU
- Boisements, parcs et jardins protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Belles demeures et jardins protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Haie protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Murs protégés à l'emplacement des anciens remparts de Montélierau titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir. Ces emplacements réservés concernent sont listés dans le tableau ci-après.

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface	Parcelles concernées
ER01	Création d'un cheminement doux	Commune	3003	YR 30, 31, 35, 33, 29, 47, 48, 37
ER02	Création d'un parking arboré	Commune	6361	YK6
ER03	Entretien du ruisseau et modes doux	Commune	5216	ZS 533 ; 96, 289, 532, 784, 568, 564, 562, 561, 560, 745, 738, 324, 361, 360, 336, 335, 334, 323, 322, 321, 176, 175, 338, 759, 761, 362, 724, 723, 762, 760, 783, 782, 787, 786

L'INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

On rappelle que la commune est concernée par plusieurs risques principaux :

- Le passage de la canalisation de gaz : concernant ce risque une servitude d'utilité publique a été mise en place et s'applique directement aux autorisations du droit des sols. Elle prend en compte des zones de danger autour de la canalisation limitant le développement (habitations, ERP…). Cette servitude est intégrée aux annexes du PLU. Les périmètres de danger sont reortés sur le plan de zonage du PLU.
- Le risque d'inondation
- Le risque incendie principalement quartier des Bois

La prise en compte des risques dans le projet territorial est menée à plusieurs niveaux :

- Au niveau du PADD

Orientation n°3 : préserver et valoriser les patrimoines qui font l'identité de la commune : objectif 3.3

- *« Vivre avec les risques et les nuisances : 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*. »

- Au niveau réglementaire

Le PLU reporte le périmètre de la zone inondable tel qu'il a été porté à la connaissance de la commune et inscrit dans le règlement des prescriptions limitatives des constructions dans ce secteur telles qu'elles ont été transmises à la commune par les services risques de la DDT26.

Complémentairement la commune a mis en place une obligation de rétention à la parcelle et des

coefficients de végétalisation permettant de limitant le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux.

Concernant le risque incendie, le règlement de la zone Ud prévoit des distances d'implantation des constructions principales par rapport aux boisements : « *Il est fait obligation pour toute construction abritant des hébergements, des logements, ou des lieux de travail de respecter un retrait d'au moins 15 m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage. Les piscines et annexes pourront s'en rapprocher jusqu'à une distance de 5 m*. »

LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

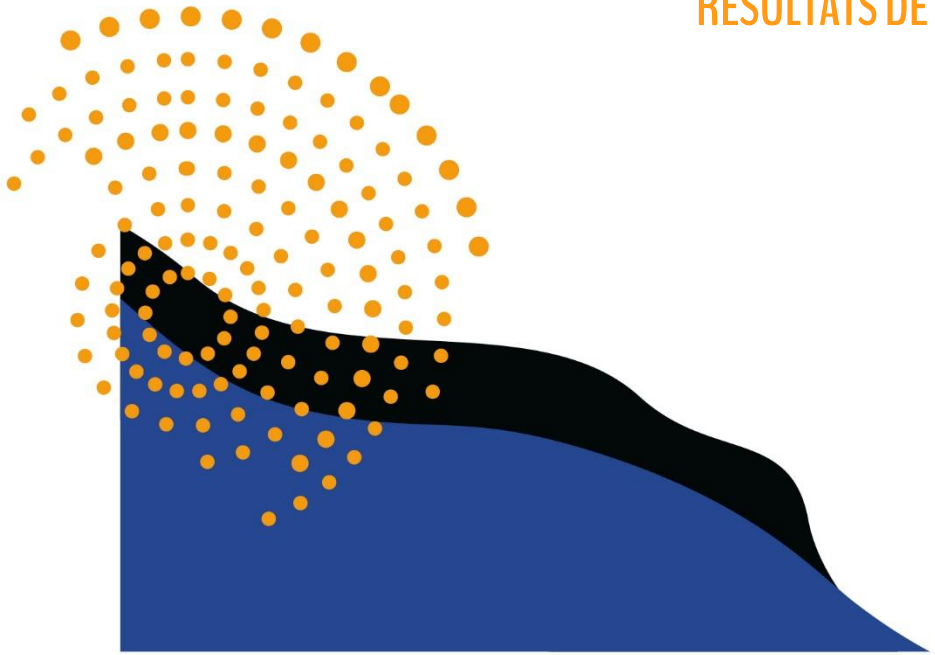
Si cette dimension était jusqu'à récemment peu prise en compte dans la planification, l'enjeu ne peut plus être ignoré.

Les outils de la planification urbaine sont relativement réduits. Mais on rappelle (Cf le diagnostic) que le maintien de la végétalisation de pleine terre est un facteur essentiel de limitation des ilots de chaleur urbain ainsi que la ventilation des ilots par des espaces libres de taille significative entre les constructions. Montélier n'échappe pas aux phénomènes de canicules d'été de plus en plus prégnants.

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux en imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre assortis de surfaces minimales sur tous les secteurs résidentiels (en dehors du centre historique où le bâti est très resserré et avec une emprise au sol importante). Les OAP dans les configurations proposées visent aussi à :

- Faciliter la ventilation des ilots
- Éviter la multiplication des ombres portées entre les constructions néfastes au déploiement de la production d'énergie solaire

LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN



Rappels

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « *six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

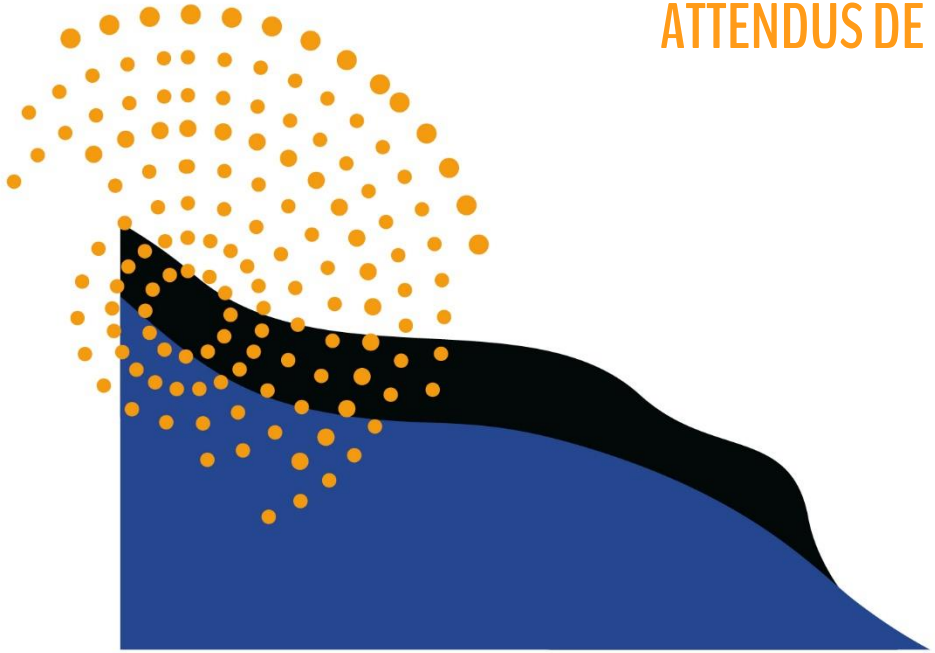
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Au titre de	Indicateur
Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier	Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP
De sauvegarde de ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel	Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;	Le PLU a traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,	Nombre de logements construits Nombre d'activités nouvelles Nombre d'équipements publics construits ou étendus
La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale

La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurale	Nombre de logements sociaux construits ; Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent). Nombre de logements dédiés aux personnes âgés soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU



Le PLU est soumis à évaluation environnementale suite par décision n°2021-ARA-2338 de l'autorité environnementale Il convient donc de se référer à ce document en complément du présent rapport.