



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTELIER

RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 1



# PLU DE LA COMMUNE DE MONTELIER • SOMMAIRE

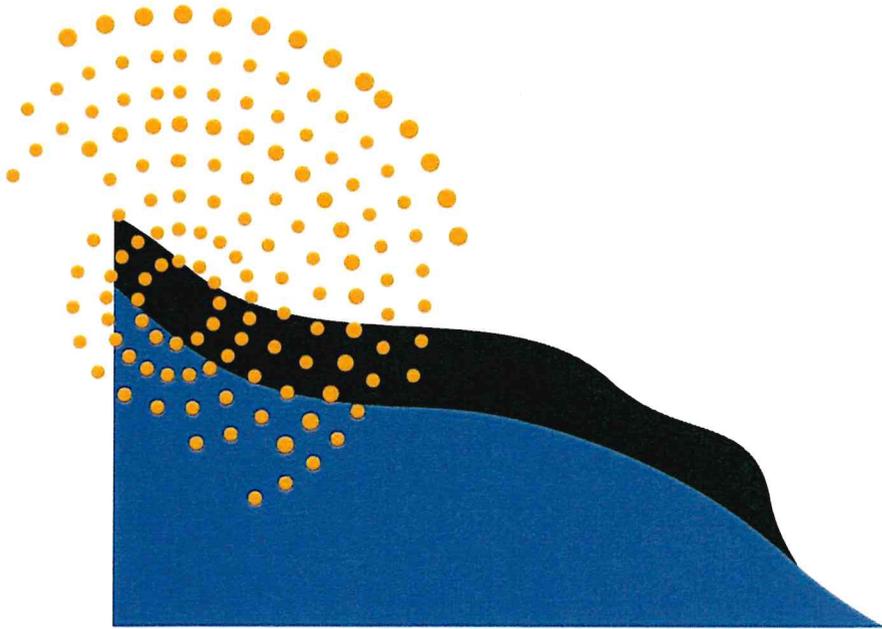
<b>PRÉSENTATION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>6</b>
PROFIL DU TERRITOIRE.....	7
LES ADHESIONS AUX PRINCIPAUX TERRITOIRES DE PROJET .....	9
La Communauté d'agglomération Valence-Romans .....	9
Le SCOT Grand Bovaillain .....	11
Le PLH (Programme Local de l'Habitat).....	17
LA HIERARCHIE DES NORMES.....	18
<b>ANALYSE PAYSAGÈRE .....</b>	<b>19</b>
CONTEXTE GENERAL .....	20
Les Unités Paysagères de la DREAL Auvergne-Rhône Alpes .....	20
LA DYNAMIQUE DU PAYSAGE .....	23
ANALYSE DES ENTITES PAYSAGERES .....	24
La grande plaine agricole .....	26
L'entité de Fauconnières.....	27
L'entité des bois ou le « bois habité » .....	28
Le bourg ancien et moderne.....	29
ANALYSE DES SEQUENCES PAYSAGERES .....	31
Les entrées et les séquences :.....	31
LA TRAME VERTE PAYSAGERE.....	34
La grande trame verte.....	34
La trame verte urbaine – le patrimoine végétal.....	35
SYNTHESE – LE PAYSAGE.....	37
LE PATRIMOINE .....	38
Brève histoire communale.....	38
Les sites inscrits/classés et monuments historiques .....	40
Les éléments d'intérêt patrimonial.....	40
Les sites archéologiques de la commune.....	42

SYNTHESE – LE PATRIMOINE.....	43
<b>L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>44</b>
LE CONTEXTE PHYSIQUE.....	45
Climatologie.....	45
L'enjeu de la prise en compte du changement climatique dans le développement urbain.....	46
Topographie.....	47
LA RESSOURCE EN EAU.....	48
Le réseau hydrographique et la qualité de l'eau.....	48
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	49
Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).....	51
Gestion quantitative de la ressource en eau.....	52
LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE.....	55
Cadre général et réglementaire.....	55
Les milieux naturels et agricoles présents sur la commune.....	60
Les fonctionnalités écologiques.....	63
SYNTHESE – L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	69
<b>LES RISQUES ET LES NUISANCES.....</b>	<b>70</b>
LES RISQUES NATURELS.....	71
<b>L'ENVIRONNEMENT HUMAIN.....</b>	<b>99</b>
LES DECHETS.....	100
Organisation.....	100
Les différentes filières.....	100
LES RESEAUX.....	103
Eau potable.....	103
Eaux usées.....	108
Réseaux numériques.....	112
LA MOBILITE.....	114
Un réseau viaire offrant à la commune une grande accessibilité.....	114
Les transports collectifs.....	120
Les déplacements piétons et cyclistes.....	121

SYNTHESE – L'ENVIRONNEMENT HUMAIN .....	127
<b>LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....</b>	<b>128</b>
BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR AVANT LA REVISION .....	129
<b>Selon la méthode du PLH le calcul des gisements fonciers sur Montélier est le suivant :</b> .....	131
FONCTIONNEMENT URBAIN.....	133
LES DYNAMIQUES URBAINES .....	136
La structure ancienne.....	136
Les évolutions de la seconde moitié du XXème siècle .....	138
Morphologie urbaine.....	143
LES ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS .....	155
LES DENSITES ET LA CONSOMMATION FONCIERE .....	157
Les densités.....	157
Bilan de la consommation foncière .....	159
Étude des capacités de développement.....	162
SYNTHESE – LES DYNAMIQUES URBAINES.....	167
<b>LA DÉMOGRAPHIE ET L'HABITAT .....</b>	<b>168</b>
UN TERRITOIRE AUX FORTES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES .....	169
4140 habitants au 01/01/2017 (population municipale).....	169
Un profil des ménages de moins en moins familial .....	174
Un revenu médian plutôt élevé.....	177
LE PARC DE LOGEMENTS DE MONTELIER.....	178
Un parc composé d'une quasi-totalité de résidences principales.....	178
Des logements potentiellement énergivores.....	179
Habiter Montélier : une possibilité de parcours résidentiel qui s'élargit .....	180
Zoom sur les logements locatifs sociaux .....	183
LES POSSIBILITES DE PARCOURS RESIDENTIEL .....	185
SYNTHESE – LA DEMOGRAPHIE ET L'HABITAT .....	186
<b>LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....</b>	<b>187</b>
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE .....	188
Le contexte global.....	188

Un petit pôle d'emplois .....	189
Un contexte de l'emploi générant de nombreux déplacements .....	192
<b>MONTÉLIER AU CŒUR DU PAYSAGE ÉCONOMIQUE DE LA PLAINE DE VALENCE .....</b>	<b>195</b>
Typologie de l'économie à Montélier .....	195
Un déplacement de l'offre commerciale sur l'axe de flux de la RD538 .....	196
Le cadre supra-communal : le DAAC du Grand Rovaltain .....	196
Le tourisme .....	199
<b>L'AGRICULTURE.....</b>	<b>201</b>
Méthodologie.....	201
Caractéristiques générales .....	201
Les exploitations agricoles .....	203
L'avenir de l'activité agricole sur la commune.....	205
Les surfaces agricoles communales .....	207
<b>LA SYLVICULTURE.....</b>	<b>209</b>
Contexte régional.....	209
Les boisements sur le territoire communal .....	210
<b>SYNTHÈSE – LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....</b>	<b>211</b>
<b>SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ENJEUX .....</b>	<b>212</b>

## PRÉSENTATION DU TERRITOIRE



## PROFIL DU TERRITOIRE

●●● Implantée à 10 km de Valence, au cœur de la vallée du Rhône, la commune de Montélier est située dans un vaste territoire à dominante agricole. Montélier dispose d'une bonne accessibilité routière depuis l'A7 à 15 km et ferroviaire avec la proximité de la gare TGV Rovaltain à 8 km.

Elle est aussi située à proximité de la RN532 reliant Valence à Bourg de Péage. Elle est traversée par plusieurs infrastructures structurantes :

- La RD 538 traversant la commune et permettant de relier l'A49 à Bourg de Péage/Romans.
- La ligne TGV Paris-Lyon-Marseille traverse la commune du Nord au Sud.

**Superficie** : 2 476 hectares

**Population municipale en 2017** : 4140 habitants (données Insee publiées en Mars 2021)

**Densité** : 170 habitants au km<sup>2</sup>

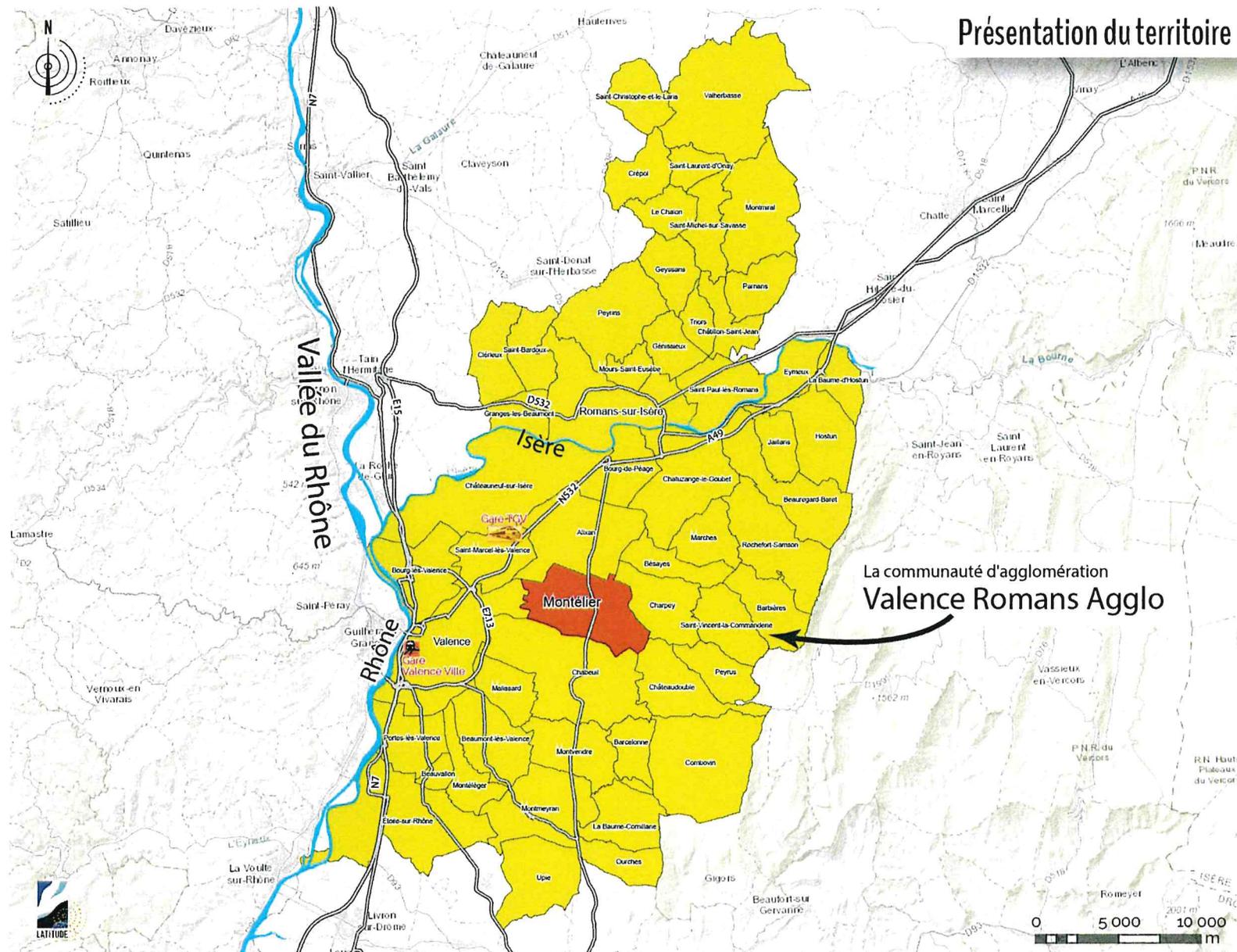
**Altitude** : de 164 mètres à 293 mètres

**Commune intégrée** :

- A la communauté d'agglomération de Valence-Romans
- Au SCoT Grand Rovaltain

**Ses limites territoriales sont définies par** :

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



## LES ADHESIONS AUX PRINCIPAUX TERRITOIRES DE PROJET



### La Communauté d'agglomération Valence-Romans

●●● Constituée depuis le 7 janvier 2017, conformément à l'application de la loi NOTR(e) et du schéma de coopération intercommunale, la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo rassemble 54 communes et compte 221 737 habitants. Elle exerce à la fois des compétences de gestion et de projet, au service d'un territoire en constante évolution et toujours plus attractif.

La Communauté d'agglomération exerce les compétences suivantes :

Source : <https://www.valenceromansagglo.fr>

#### Développement économique

Accompagnement des entreprises, gestion de zones d'activités, soutien à l'emploi et à la formation.

#### Transports et mobilité

Développement de modes de transports doux tels le covoiturage, les transports collectifs ou l'usage des vélos Libélo. [valenceromansdeplacements.fr](http://valenceromansdeplacements.fr)

#### Habitat

Aides financières et conseils auprès des particuliers afin d'encourager des programmes d'amélioration de l'habitat.

#### Vie sociale

Accueil de la petite-enfance, enfance, jeunesse (crèches, multi-accueil, garderies...), animations pour tous de 6 à 17 ans. Accueil des gens du voyage.

#### Sport

Soutien aux événements sportifs de grande envergure. Gestion de la patinoire et des piscines couvertes

#### Culture

Accompagnement de plusieurs scènes à

dimension nationale dans le domaine de la musique, du théâtre et de l'audiovisuel. Soutien aux établissements d'enseignement reconnus : Conservatoire départemental, École supérieure d'art et de design

 **Cadre de vie**

Développement d'une démarche environnementale ambitieuse en faveur de la transition énergétique. Soutien aux productions locales, à la biodiversité et aux circuits de randonnée

 **Gestion des déchets**

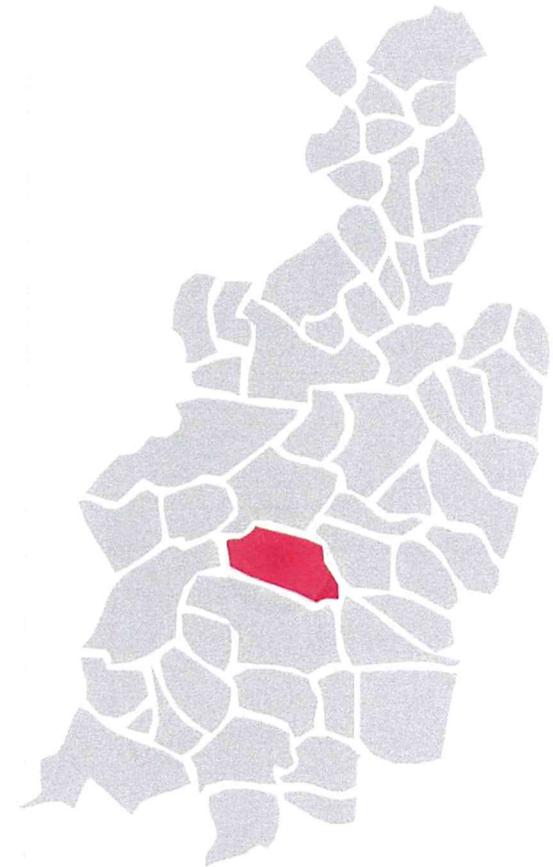
Collecte des ordures ménagères, gestion du tri sélectif et des déchèteries

 **Assainissement**

Exploitation et entretien du réseau

 **Autres compétences**

Éclairage public, voirie des zones d'activités, restauration collective, fourrière animale

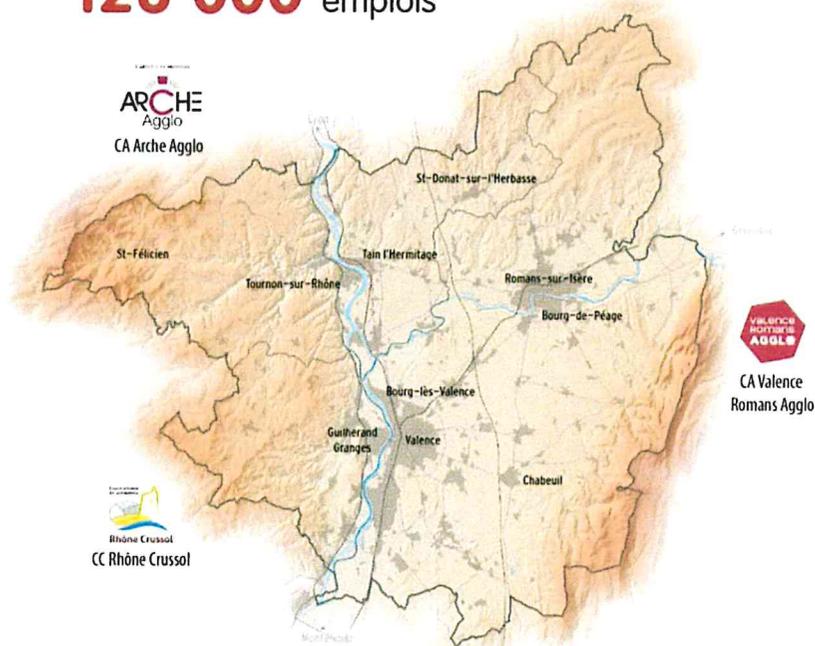


# GRAND ROVALTAIN

Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale  
du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche

**3** EPCI  
**1 650** km<sup>2</sup>  
**128 000** emplois

**310 000** habitants  
**110** communes de  
la **Drôme** et **l'Ardèche**



## Le SCOT Grand Rovaltain

Le SCOT du Grand Rovaltain concerne 108 communes regroupées en 3 EPCI accueillant 310 000 habitants sur 1640 km<sup>2</sup>.

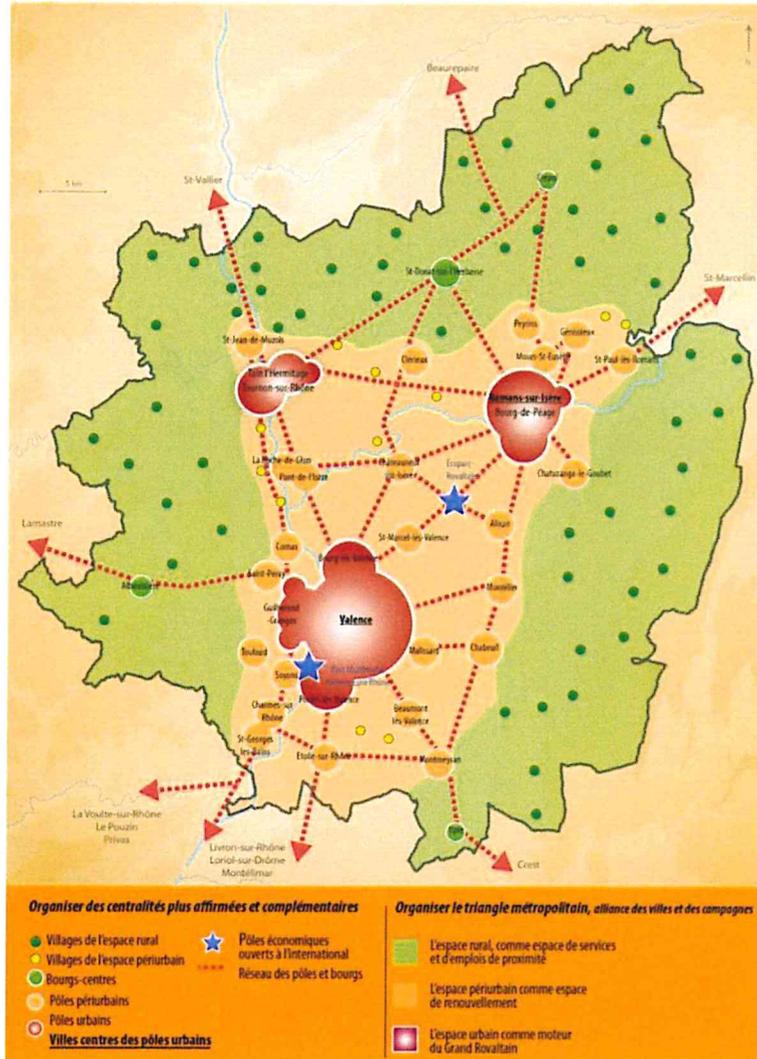
Le Grand Rovaltain est organisé autour de l'agglomération de Valence, l'un des 6 systèmes urbains de la région mais aussi de celles de Romans et de Tournon/Tain. C'est ainsi un pôle d'équilibre au sud-est d'Auvergne-Rhône-Alpes grâce à son dynamisme économique, son bassin d'emplois et son large éventail de services et d'équipements qui rayonne largement sur les deux départements de Drôme et d'Ardèche ainsi que sur le sud de la vallée de l'Isère. Il mêle plaines, plateaux, vallées et versants et recèle de nombreux espaces naturels dont les principales caractéristiques sont leur variété et leur proximité avec des sites d'occupation humaine en évolution.

Le Document d'orientations et d'objectifs :

Il définit les grands axes suivants :

- Un territoire organisé
- La préservation du territoire et de ses ressources
- Une mobilité efficace
- Une politique de l'habitat solidaire
- Un développement économique équilibré et ambitieux
- L'accueil des équipements
- Un urbanisme durable

ARMATURE TERRITORIALE (SOURCE : SCOT DU GRAND ROVALTAIN 2015)



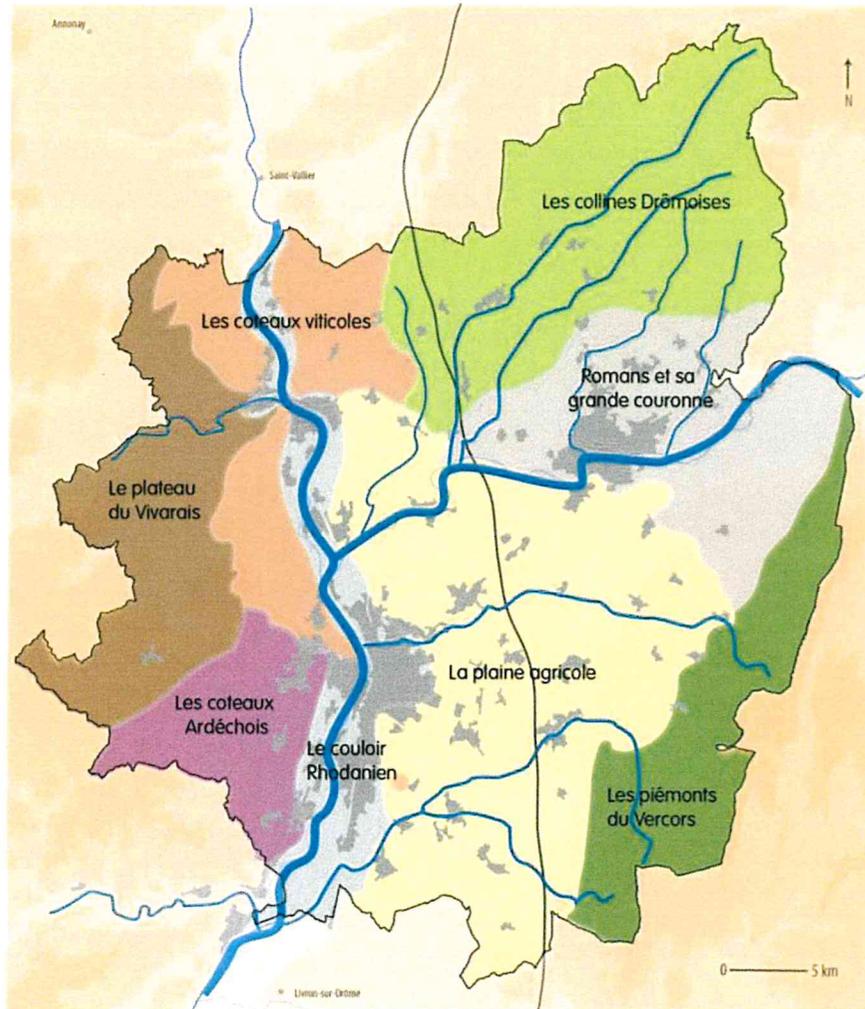
## La place de Montélier dans le SCOT

Montélier entre dans la catégorie « pôle périurbain »

Les pôles périurbains sont situés à proximité des pôles urbains, qui restent les principaux pôles d'emplois. Les pôles périurbains ont un rôle de relais dans l'accueil résidentiel, permettant ainsi de limiter les distances domicile-travail. De par leur taille et leur proximité aux pôles urbains ils sont desservis par les réseaux de transports collectifs, ou ont vocation à le devenir. L'ambition pour ces pôles est d'assurer un rôle de centralité dans le périurbain en appui aux pôles urbains. À cette fin, les communes concernées doivent mettre en œuvre les conditions pour :

- Conforter l'offre de services et de commerces à la hauteur des besoins de leur bassin de vie,
- Développer les capacités d'accueil des entreprises pour favoriser la création d'emplois,
- Diversifier l'offre de logements en renforçant notamment l'offre de logements sociaux et abordables.
- Promouvoir les modalités d'une mobilité plus durable

Le développement de ces communes doit s'inscrire dans le respect du principe de multifonctionnalité.



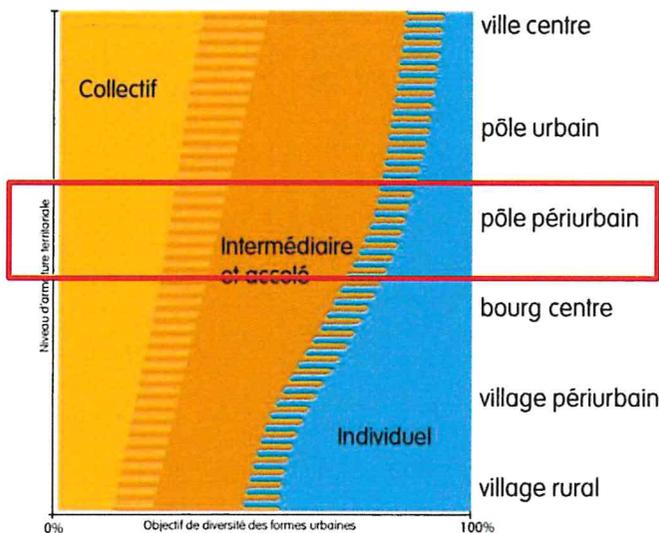
Sur le plan du paysage Montélier est intégrée à l'entité de la vaste plaine agricole :

La vaste plaine agricole :

- Maitriser les extensions urbaines, lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication, en particulier le long de la LACRA entre Valence et Bourg-de-Péage et le long de la RD 538 entre Romans et Upie, lutter contre le mitage de l'espace
- Préserver strictement les espaces agricoles à l'extérieur des fronts urbains définis dans le SCoT
- Traiter les interfaces des limites urbaines avec l'espace agricole et naturel pour limiter leur impact paysager en site plat et ouvert
- Lutter contre la perte de diversité paysagère liée notamment aux modes d'exploitation agricole, particulièrement par la réintroduction des haies en concertation avec la profession agricole et dans des conditions qui préservent une exploitation agricole rationnelle des fonds agricoles concernés...
- Limiter l'impact visuel des constructions sur les silhouettes villageoises, notamment celles sur buttes, et sur le domaine de l'eau : canaux, ruisseaux, milieux humides...
- Remettre en état les zones de carrière après exploitation

Par ailleurs la commune est aussi identifiée dans les bourgs où la silhouette remarquable doit être préservée.

Concernant la mobilité, la commune est identifiée comme une commune où il est nécessaire de mettre en place une densité minimale autour des arrêts de transports en commun efficaces.



Concernant les logements et la densification, en tant que pôle périurbain la commune doit produire au moins 20% de LLS (logements locatifs sociaux) dans la production neuve. Mais la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et à ce titre a un retard à rattraper en matière de LLS.

Le SCOT prévoit aussi une densification de la production de logements avec une part de logements intermédiaires et collectifs bien supérieure à la part des logements individuels dans la production neuve.

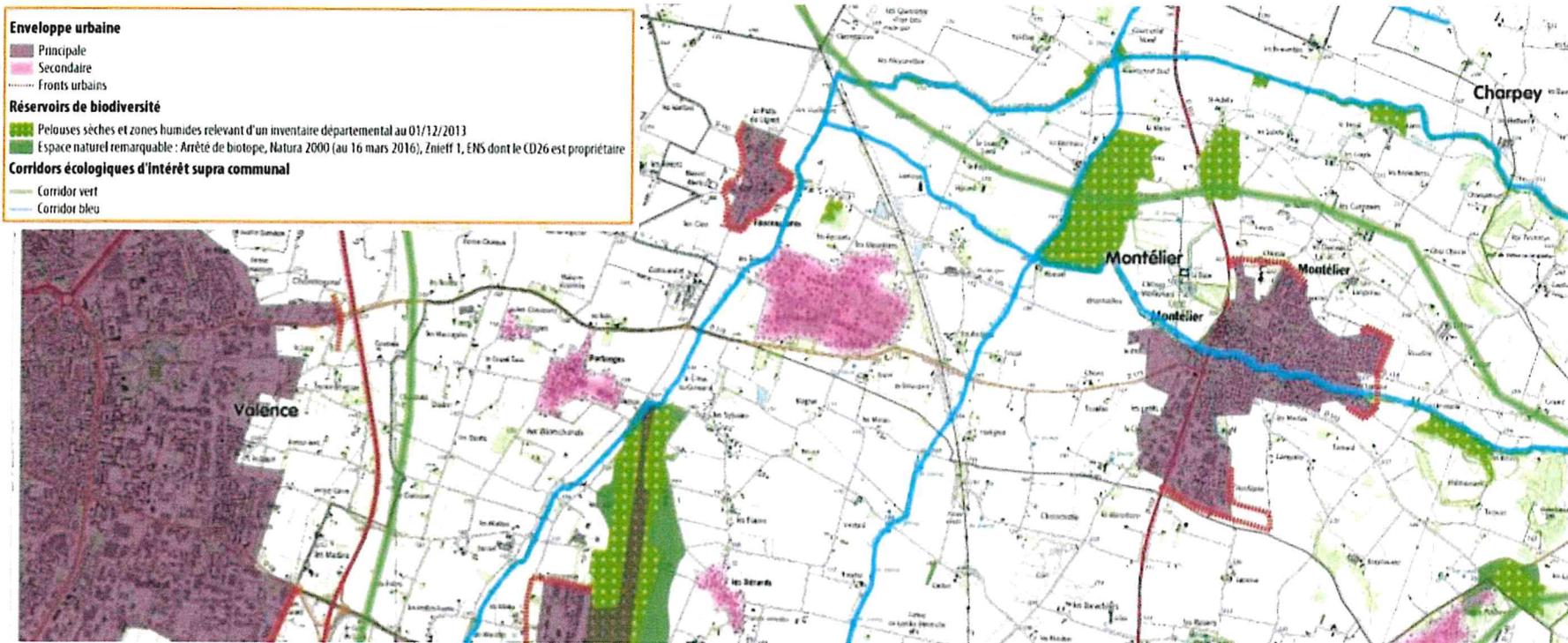
Le SCOT prévoit une densification résidentielle qui s'accroît dans le temps avec pour les pôles périurbains :

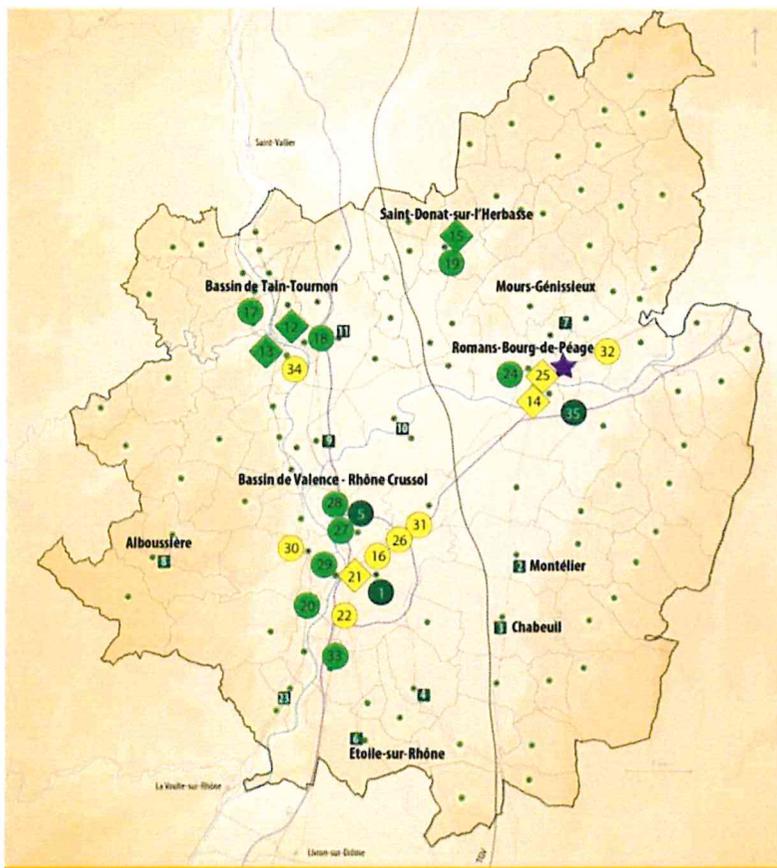
- 2016-2025 : 26 logements /ha
- 2026-2040 : 32 logements /ha

Ces objectifs devront être atteints de manière globale sur les zones à urbaniser et sur les emprises foncières de plus de 3 000m<sup>2</sup> disponibles en zone U des PLU. Ces objectifs de densité sont à considérer comme des moyennes à l'échelle des différentes opérations des communes, et non comme un minimum à atteindre dans chaque opération. Un travail sur la diversité des formes est ainsi à rechercher. Cet indicateur de densité correspond au nombre de logements sur l'assiette foncière des projets et comprend à ce titre voiries, équipements, espaces publics.

Le SCOT détermine aussi des enveloppes bâties :

« 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 »





Localisations préférentielles	
●	centrales urbaines et villageoises
■	Principales localisations préférentielles
■ (noir)	de niveau 1
■ (vert)	de niveau 2
■ (jaune)	de niveau 3
★	village de marques
★	secteur périurbain de niveau 4
□	En enveloppe urbaine principale
◇	En centralité
○	En secteur d'implantation périphérique

Localisation			
1.	Valence - CC rue Faventines	13.	Tournon-sur-Rhône - centre ville
2.	Montélier	14.	Bourg-de-Péage - centre ville
3.	Chabeuil	15.	Saint-Donat-sur-l'Herbasse - centre ville
4.	Beaumont - Montmeyran	16.	Valence 2
5.	Bourg-les-Valence - pôle commercial	17.	Saint-Jean-de-Muzols
6.	Etoile-sur-Rhône	18.	Tain Est
7.	Secteurs de Mours - Génissieux	19.	Saint-Donat-sur-l'Herbasse
8.	Alboussière	20.	Soyons / G. Granges sud - Les Freydières
9.	Pont de l'Isère	21.	Valence - Centre-Ville
10.	Beaumont-Châteauneuf	22.	Valence - Hugo Provence
11.	Mercuriol	23.	Charmes/Saint-Georges-les-Bains
12.	Tain l'Hermitage - centre ville	24.	Romans Meilleux
		25.	Romans centre-ville
		26.	Valence les Couleures
		27.	Bourg-les-Valence - Chabanneries
		28.	Bourg-les-Valence - Montée du Long
		29.	Guilherand-Granges - centre commercial
		30.	Saint-Péray - Les Murets et Pôle 2000
		31.	Saint-Marcel-les-Valence - Zone de Laye
		32.	Saint-Paul-les-Romans - Saint-Véran
		33.	Portes-les-Valence - RN 7
		34.	Tournon Sud - Champagne
		35.	Chatuzange-le-Goubet - ZAC Pizango

Sur le plan économique :

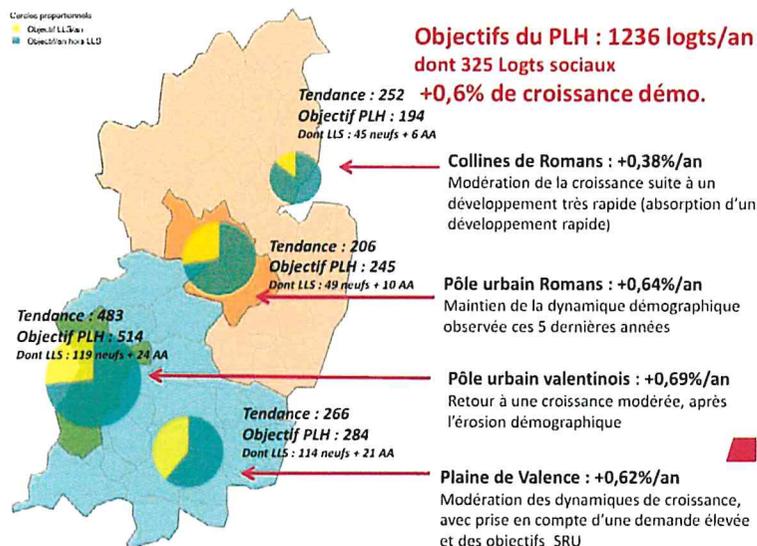
L'organisation territoriale en matière économique s'appuie sur une hiérarchie à quatre niveaux de sites d'activités :

- Les sites d'envergure régionale : l'Ecoparc-Rovaltain et de la Motte.
- Les sites d'envergure « Grand Rovaltain », dont le développement contribue au rééquilibrage du territoire. Il s'agit de sites d'intérêt et d'attractivité intercommunautaires. Leur taille et leur situation confortent leur rôle et leur importance à l'échelle du SCoT.
- Les sites de proximité locale sont destinés à l'accueil d'activités industrielles et artisanales principalement, mais les services restent envisageables. Leur taille et leur phasage doivent répondre à un besoin de proximité des intercommunalités.
- Les sites permettant l'accueil de l'activité artisanale : La création d'emplois dans les communes est encouragée sous toutes ses formes. La création de zones artisanales ou l'accueil d'activités industrielles, est autorisée mais limitée en surface, de l'ordre d'un hectare par commune classée Village – rural et Village périurbain - ou Bourg-centre.

Enfin sur le plan commercial, le SCOT hiérarchise les secteurs de développement. La commune de Montélier est intégrée aux localisations préférentielles de niveau 1 :

« Les localisations préférentielles de niveau 1 sont dédiées à l'accueil d'équipements d'envergure limitée, dans l'objectif de maintenir et renforcer le maillage de l'offre commerciale répondant à des achats réguliers (quotidiens et hebdomadaires). Dans ces localisations, une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup>, soit environ 2 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

# Synthèse des objectifs territorialisés pour le neuf



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

Le PLH porté par l'agglomération porte sur la période 2018/2023. Il s'appuie sur 4 grandes orientations :

- Orientation 1 : Renforcer les centralités 7
- Orientation 2 : Réhabiliter durablement et adapter 11
- Orientation 3 : Construire la diversité 14
- Orientation 4 : Loger les publics les plus fragiles

Sur les objectifs quantitatifs territorialisés, il prévoit les objectifs suivants :

### Objectif pour les Pôles péri-urbains

Les règles du SCoT s'appliquent : taux de **20 %** de logements sociaux dans la construction neuve.

Les objectifs de production pour Montélier figurent dans le tableau ci-dessous extrait du programme d'actions.

Commune	Population 2013	Pour mémoire		Objectifs annuels construction neuve totale					Objectifs annuels Logements Locatifs sociaux (LLS)				
		Tendance construction neuve (2008-2015)	Taux LLS / RP (1/1/2015)	Modalités		Objectifs (minimum pôles urbains - maximum autres communes)			Modalités		Objectifs parc public (minimums)		parc privé
				Taux de construction avant majoration	Objectif PLH avant majoration	Taux de majoration des communes SRU très défavorisées	Obj PLH neuf (cb) mini pôle urbain - max autre commune	Taux de construction après majoration	Taux LLS neuf / construction totale	Taux du parc locatif privé à conventionner	LLS en construction neuve	LLS en Acquisition Amélioration (20% du neuf)	LLS en conventionnement du parc privé
MONTEILIER	3926	37	10%	5,6	22	20%	26	6,7	50%	1,8%	13	3	3

## LA HIERARCHIE DES NORMES

●●● Les articles L131-4 à L131-7 du code de l'urbanisme prévoient que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles (**en orange**) ou prendre en compte (**en bleu**) des documents de norme supérieure, une partie sont déjà intégrés par le SCoT (articles L131-1, L131-2 et L172-2 du CU).

La commune est concernée de la façon suivante :

Document	Code de l'Urbanisme	Présence sur le territoire
<b>Schéma de Cohérence Territoriale</b>	<b>L131-4</b>	<b>SCoT Grand Rovaltain</b>
Loi littoral et loi montagne	L131-1 ou L131-7	Commune non concernée
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	L131-1 et L131-2 ou L131-7	SRADDET ARA approuvé le 20 décembre 2019 (pris en compte par le PLU, le SCOT ne l'ayant pas intégré)
Charte de parc naturel	L131-1 ou L131-7	Commune non concernée
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	L131-1 ou L131-7	SDAGE Rhône Méditerranée
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Plan de Gestion des Risques d'Inondation	L131-1 ou L131-7 L131-1 ou L131-7	SAGE « de la plaine de Valence » PGRI Rhône Méditerranée
Directives de protection et de mise en valeur des paysages	L131-1 ou L131-7	Commune non concernée
Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	L131-2 ou L131-7	Commune non concernée
Schéma Régional des Carrières	L131-2 ou L131-7	SRC ARA en cours d'élaboration
<b>Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes</b>	<b>L131-4</b>	<b>PEB de l'aérodrome de Chabeuil</b>
<b>Plan de Déplacement Urbain</b>	<b>L131-4</b>	<b>PDU de l'agglomération de Valence/Romans</b>
<b>Programme Local de l'Habitat</b>	<b>L131-4</b>	<b>PLH de l'agglomération de Valence/Romans (PCAET) de la Communauté d'Agglomération de Valence Romans</b>
Plan Climat Air Energie Territorial	L131-5	
Schéma Départemental d'Accès à la Ressource Forestière	L131-5	Document inexistant
Directive Territoriale d'Aménagement	L172-2	Document inexistant