

LE DEVELOPPEMENT URBAIN



BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR AVANT LA REVISION

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Montélier a été approuvé le 16 septembre 2013 par suite d'une révision générale. Depuis cette date, celui-ci a connu plusieurs évolutions :

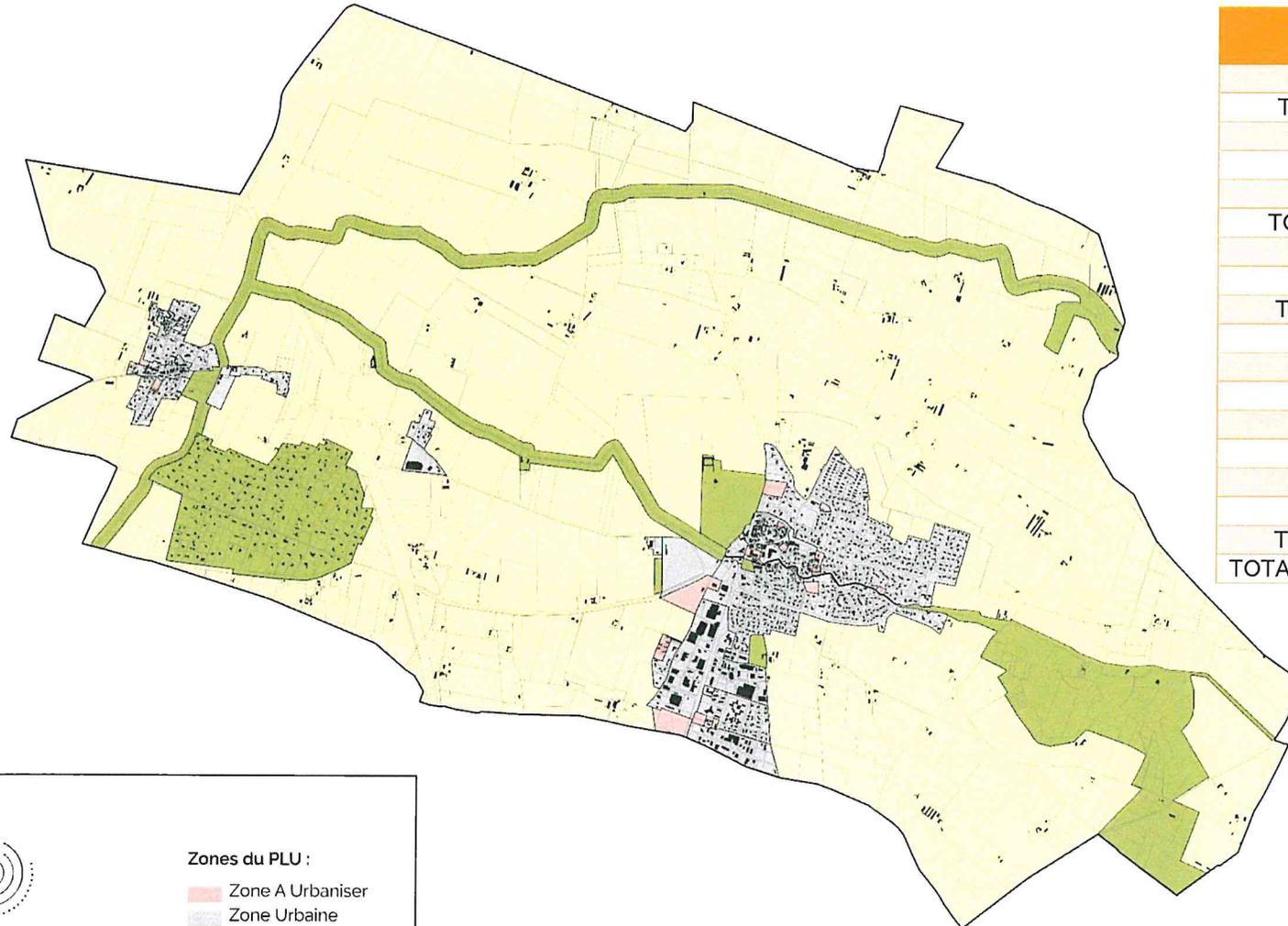
- La modification simplifiée n°1 approuvée le 17 juillet 2014 ;
- La modification simplifiée n°2 approuvée le 8 juin 2015 ;
- La modification de droit commun n°1 approuvée le 12 décembre 2016 ;
- La modification simplifiée n°3 approuvée le 30 juillet 2019.

Les grandes orientations du document d'urbanisme en vigueur

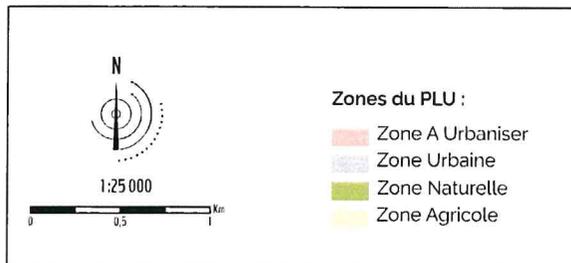
L'ambition du PLU approuvé en 2013 consistait à « rechercher un développement équilibré du territoire adapté aux besoins présumés de la commune en privilégiant la qualité du développement dans les différents domaines à une seule croissance démographique ». Cette ambition générale se déclinait en 8 objectifs :

- Pérenniser un paysage de qualité
- Valoriser le patrimoine naturel
- S'appuyer sur un partage des voies pour organiser le développement urbain
- Allier « intensité » et qualité urbaines
- Soutenir les activités commerciales et de service de proximité et valoriser la zone d'activités
- Maintenir un potentiel pour une agriculture périurbaine
- Favoriser la diversité sociale et la solidarité générationnelle
- Adapter et anticiper les équipements nécessaires aux habitants

Zones du PLU en vigueur à Montélier



Type	Superficie en hectares
A	1963,7
TOTAL A	1963,7
AUa1	4,1
AUa2	5,6
1AU	2,8
TOTAL AU	12,5
N	288,4
Np	16,9
TOTAL N	305,3
Ua	4,7
Uah	4,6
Ub	7,1
Uc	123,1
Uch	0,4
Ue	10,5
Ui	36,4
TOTAL U	186,4
TOTAL GENERAL	2467,9



Zones du PLU :

- Zone A Urbaniser
- Zone Urbaine
- Zone Naturelle
- Zone Agricole



LA METHODE DU PLH

- « **Les objectifs de consommation foncière du PLH seront déclinés pour chaque commune en appliquant les densités planchers du SCoT au nombre de logements neufs à produire. Ce calcul se fait en dehors des dents creuses inférieures à 1800 m² pour Montélier** »
- **Les objectifs doivent être considérés comme des maximums autorisés par commune.** »

Selon la méthode du PLH le calcul des gisements fonciers sur Montélier est le suivant :

- AUe (économie) 2.8 ha
- Gisement dent creuse pour l'habitat à partir de 1800m² : 3 tènements représentant 0.6 ha répartis entre le bourg, Fauconnières et les Mourières
- Gisement foncier en dent creuse pour habitat correspondant à une zone à urbaniser du PLU 3.6 ha
- Gisement foncier correspondant à une potentielle division parcellaire à partir de 1800m² (soit 900m² après division) : 15 tènements totalisant 1.8 ha.

Les capacités en foncier nu

L'analyse des disponibilités foncières est réalisée à travers un bilan du foncier disponible à l'urbanisation dans le PLU actuellement en vigueur.

Cette analyse permet de mettre en avant le potentiel de développement de Montélier mais aussi d'appréhender l'effort de « recalibrage » foncier que doit réaliser la commune lors de la révision du PLU au regard des exigences législatives et réglementaires.

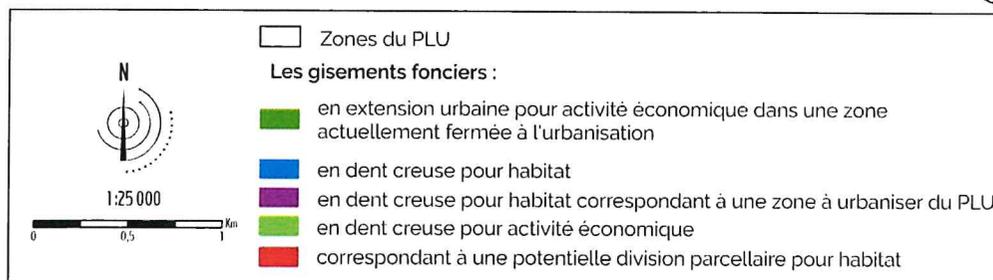
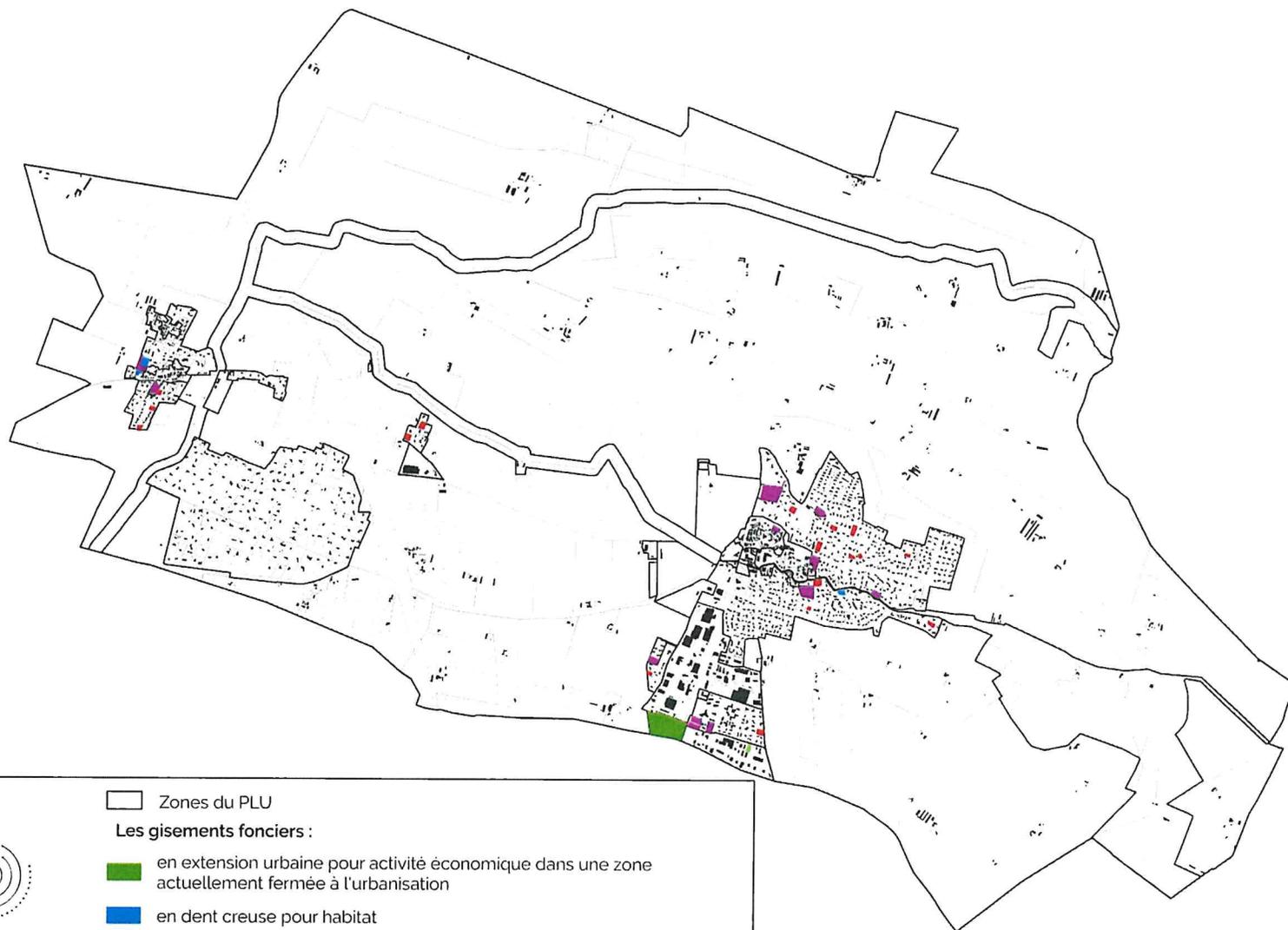
Les disponibilités foncières correspondent aux parcelles non bâties situées en zones urbaines ou à urbaniser du PLU actuellement en vigueur. Dans cette analyse, la présence de contraintes (secteurs soumis aux risques, secteurs de trop forte pente, secteurs non accessibles...) a été prise en compte afin de déduire les parcelles concernées du potentiel urbanisable.

Les parcelles bâties pouvant faire l'objet de découpages fonciers ont également été prises en compte dans le recensement des disponibilités foncières. Après l'analyse de la topographie, de l'implantation des bâtiments existants sur la parcelle, de la forme de la parcelle ou bien de la configuration des accès, certaines parcelles n'ont pas été retenues comme ayant un potentiel de découpage. Pour cette analyse le découpage foncier a été pris en compte pour une maille parcellaire de 650 m² après division. Cette maille est plus faible que celle prévue par le calcul du PLH (Cf ci-contre)

Le tableau ci-après présente les superficies disponibles à l'urbanisation dans le PLU actuellement en vigueur de la commune de Montélier :

Type	Type complet	Superficie (en hectares)			
		Centre	Fauconnières	Les Mourières	TOTAL
AUe	Gisement foncier en extension urbaine pour activité économique dans une zone actuellement fermée à l'urbanisation	2,8	0	0	2,8
DCh	Gisement foncier en dent creuse pour habitat	0,4	0,3	0	0,7
DCAU	Gisement foncier en dent creuse pour habitat correspondant à une zone à urbaniser du PLU	3,1	0,5	0	3,6
DCe	Gisement foncier en dent creuse pour activité économique	0,1	0	0	0,1
DP	Gisement foncier correspondant à une potentielle division parcellaire pour habitat	1,5	0,35	0,35	2,2
TOTAL		7,9	1,15	0,35	9,4

Capacités du PLU en vigueur à Montélier



FONCTIONNEMENT URBAIN

●● Les dynamiques de fonctionnement territorial de la commune de Montélier peuvent être appréciées à deux échelles. D'abord, à l'échelle du centre-ville qui polarise la majorité des activités et équipements de la commune. Ensuite à l'échelle de la commune, où des secteurs d'habitat déconnectés génèrent des déplacements vers le centre et l'extérieur du territoire.



Le bourg de Montélier / Source : geoportail.gouv.fr

La polarité majeure : le bourg

Il est entendu par « bourg » : l'ensemble composé par le centre historique, ses extensions pavillonnaires et économiques. Ce bourg est constitué par :

- Le centre historique de Montélier, principalement résidentiel, et l'extension récente de la centralité organisée autour de l'esplanade de la mairie jusqu'au centre commercial au niveau du giratoire ;
- Les extensions pavillonnaires au Nord et à l'est du centre historique, à vocation unique résidentielle ;
- Les différentes zones d'activités au Sud ;
- Le développement de quartiers résidentiels et des équipements sportifs à l'Ouest.

L'ensemble du bourg est marqué par la présence de la grande majorité des équipements communaux et des principaux commerces de proximité. Ces éléments se situent à proximité du centre historique ainsi que le long de la RD538, axe important dans le fonctionnement de la commune.

Important pour le dynamisme de la commune, cet axe est toutefois générateur d'un effet de rupture est/ouest par son important trafic, source de nuisances et de pollution.

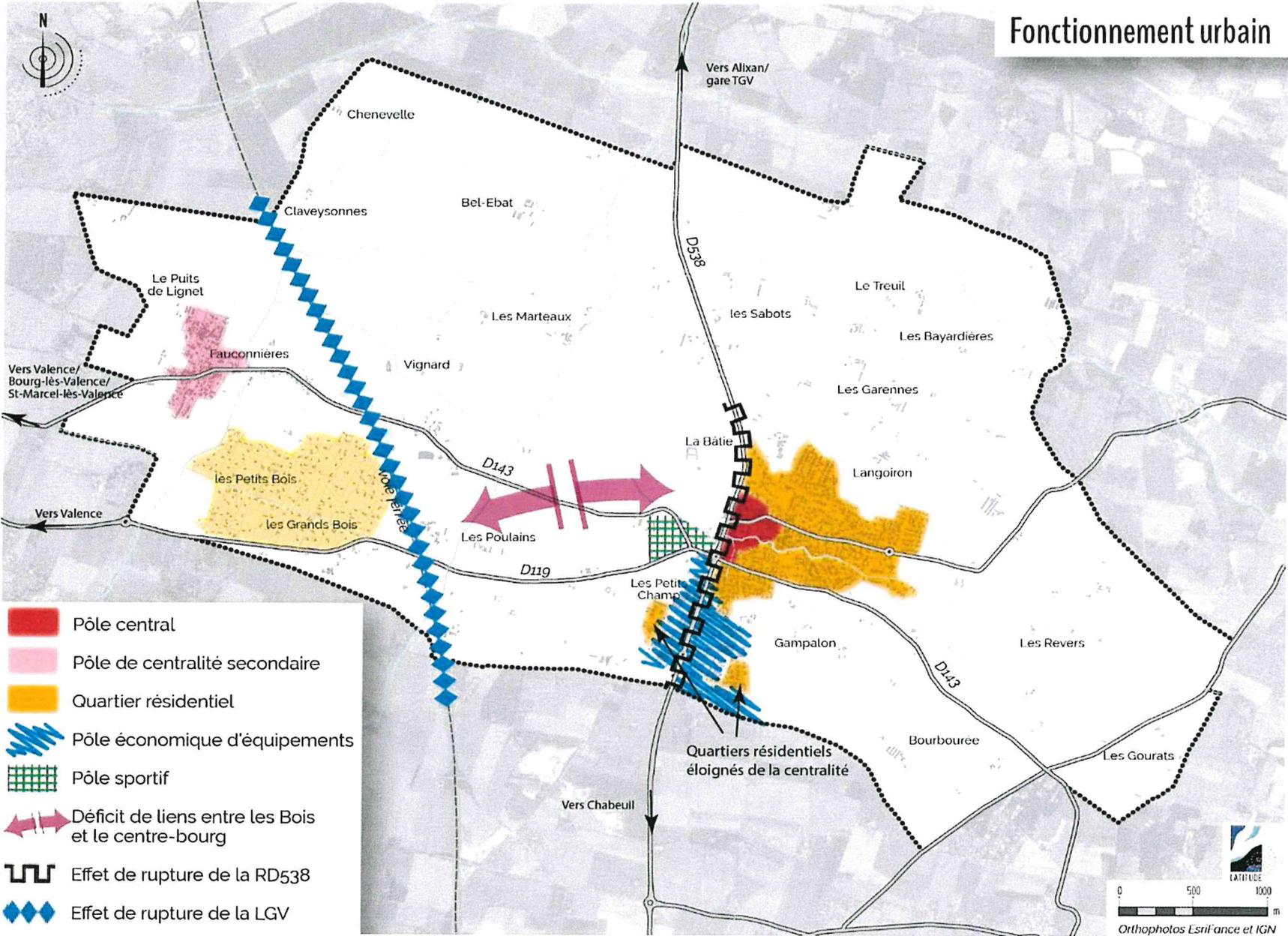
Au cœur du bourg, un pôle central joue le rôle de centralité par la concentration d'une grande partie des équipements, de petits commerces, d'espaces publics de qualité, etc. Ce pôle central englobe le centre-historique, le pôle d'équipements autour de l'esplanade de la mairie (intégrant également le Jardins des Rêves – espace de respiration dans cette centralité le long de la RD538) ainsi que l'ensemble commercial autour du Rond-Point Saint-James.

Les autres entités urbaines de la commune

Les entités de Fauconnières et des Petits et Grands Bois sont les autres entités urbaines de la commune. Eloignées de plus de 2,5 kilomètres du centre-ville, ces entités apparaissent comme déconnectées. Cette rupture est renforcée par la Ligne à Grande Vitesse (LGV Méditerranée (LN5) scindant le territoire communal en deux ; et qui n'est traversable à l'échelle communale qu'à 4 endroits (RD143, RD119, Rue de l'Eolienne, Rue des Bouviers).

Toutefois le hameau de Fauconnières dispose de ses propres équipements (écoles, périscolaires, salle associative, église, etc.) et commerces (restaurant, etc.). En effet, ces dernières années, la commune a permis le développement de la fonction commerciale du hameau avec la construction d'une épicerie multi-services.

Fonctionnement urbain



LES DYNAMIQUES URBAINES

●●● L'analyse de l'évolution de l'urbanisation de la commune sur une longue temporalité permet de comprendre les dynamiques qui ont conduit Montélier à revêtir la forme qu'on lui connaît aujourd'hui. En effet, les périodes historiques de l'urbanisation de la commune laissent aujourd'hui un héritage de formes urbaines diversifiées issues de différentes logiques de développement. Il n'est bien sûr pas question de reprendre exhaustivement toute l'histoire de la commune, mais de brièvement, observer en quoi cette histoire a eu un rôle sur le Montélier d'aujourd'hui.

La structure ancienne

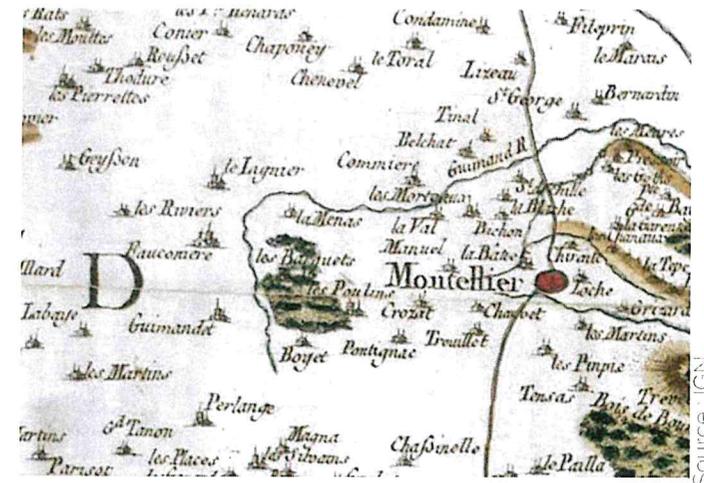
Le bourg ancien de Montélier était organisé autour de l'église sur son promontoire dominant la plaine et du château inscrit dans son enceinte.

Des extensions de type « faubourg villageois » ont étiré cette structure ancienne le long des actuelles avenues du Vercors et de Provence. Le château venait prolonger le bourg vers l'Ouest. Cette structure ancienne est aussi caractérisée par la présence du hameau de Fauconnières qui peut être assimilé à un petit village : présence d'une église, d'espaces publics, de maillages de voiries.

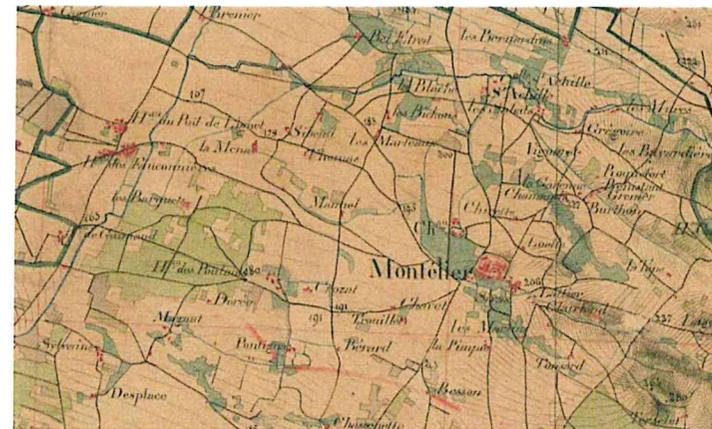
D'assez nombreuses constructions isolées ou petits regroupements bâtis viennent compléter la structure urbaine du village d'origine. Ces constructions anciennes étaient liées aux pratiques agricoles (exploitations implantées près des terres agricoles) ou encore à des bâtisses liées à la sériciculture (ancienne magnaneries, filatures...).

La structure historique ancienne

- Le bourg historique organisé sur son promontoire dominant la plaine ;
- Les extensions ont étiré la structure ancienne le long des axes de circulation (avenue du Vercors et avenue de Provence) ;
- Fauconnières : une entité à part avec sa propre structure urbaine : église, espaces publics, maillage de voiries divisé en deux hameaux : Fauconnières et hameau du puits de Lignet ;
- De petits regroupements bâtis liés aux pratiques agricoles ou sériciculture.



Extrait de la carte de Cassini (XVIIIème siècle)



Extrait de la carte d'état-major (1820-1866)

Les évolutions de la seconde moitié du XX^{ème} siècle

Les extensions urbaines depuis les années 1970 se sont réalisées sous plusieurs formes :

- Une forme diffuse dans l'espace rural à partir des voies : maisons isolées sans lien avec l'espace rural ou maisons d'habitation des exploitants agricoles. Ces constructions sont relativement peu nombreuses à Montélier.
- Le mitage du secteur des Petits et des Grands Bois qui aujourd'hui représente une importante superficie de la commune. Cet héritage des anciens documents d'urbanisme apparaît comme une « incongruité urbaine ». Cette espace ne présente aucune caractéristique urbaine (implantations disséminées, très faible densité, et absence de noyaux bâti ancien) , et n'est plus vraiment rural compte tenu de sa taille, il est éloigné de la centralité villageoise, n'est pas desservi par un système viaire adapté aux circulations et ne dispose pas de transports en communs, aucun équipement collectif et aucun réseau collectif d'assainissement. Son développement avec une très faible densité (parcelles de 3000 à 4000 m²) représente une consommation foncière très importante.
- Les extensions urbaines à partir du hameau de Fauconnières. Elles sont constituées d'un habitat pavillonnaire implanté en déconnection des formes urbaines traditionnelles. Mais elles viennent conforter le hameau auquel elles sont reliées par des axes résidentiels structurés.

Les extensions du bourg : elles ont pris essentiellement la forme de nappes pavillonnaires en lotissements à l'Est du bourg et de zones d'activités et d'équipements au Sud du bourg. Ces extensions en surface ont multiplié par 20 la surface de l'enveloppe bâtie du bourg traditionnel. Il faut noter que les opérations plus récentes sont constituées de petits collectifs ou d'habitat groupé.



Photographie aérienne de Montélier en
mars 1944



Source : IGN



Photographies aériennes de
Montélier en juin 1972

Source IGN



Source IGN

Photographie aérienne de Montélier en juin 1996



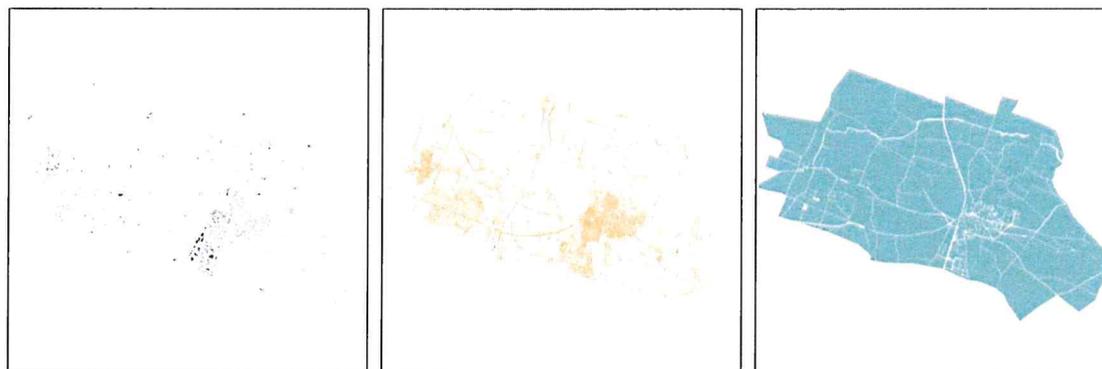
Source IGN

Photographie aérienne de Montélier en 2016

Morphologie urbaine

L'observation du bâti, du découpage parcellaire et du réseau viaire sur le territoire de Montélier fait apparaître les différentes typomorphologies de la commune.

A la fin de ce chapitre deux cartes localisent les différentes formes urbaines sur le territoire communal, une autre carte les accompagne indiquant les hauteurs du bâti à Montélier.

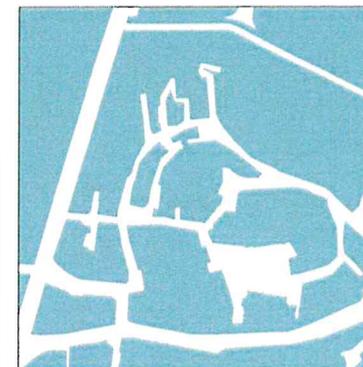
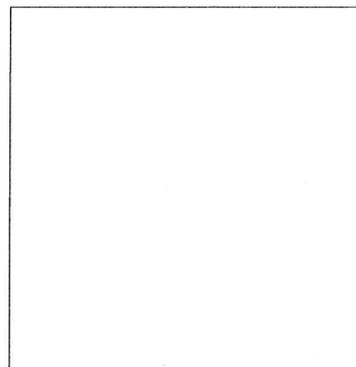
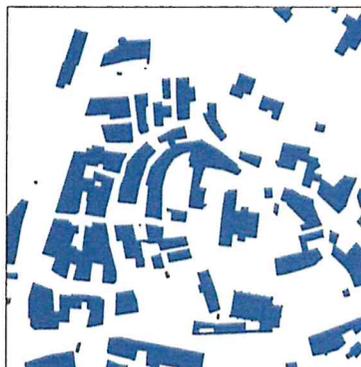


Bâti

Parcellaire

Voirie

Les formes urbaines historiques du centre-ville



Le centre bourg ancien présente un parcellaire resserré, organisé en îlots délimités par les espaces publics. Le bâti, densément groupé, privilégie l'alignement sur rue et occupe dans certains cas la totalité de la parcelle. Le maillage des voies reste à l'échelle du piéton.

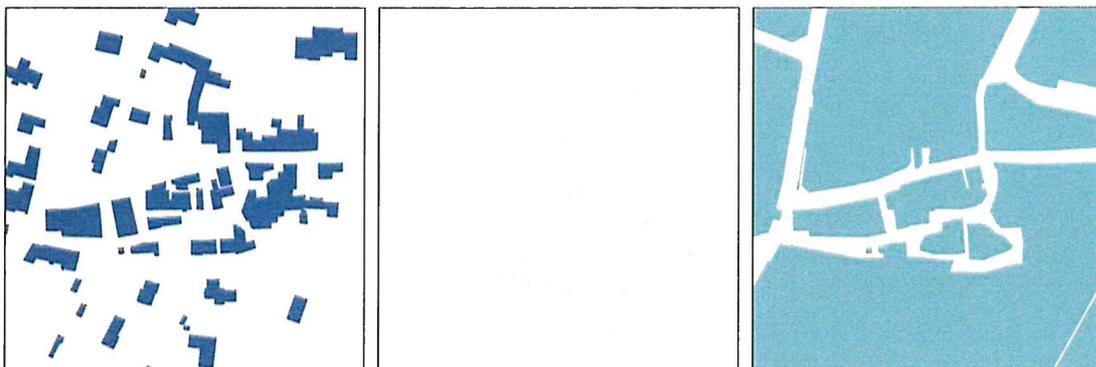
Le tissu urbain est assez homogène et dense. L'ordonnancement des constructions est caractérisé par une épaisseur bâtie le long de la voie qui présente une double façade sur rue dans les parties les plus anciennes autour de l'église.

- Parcellaire : étroit et imbriqué, des mailles parcellaires en moyenne de 140 m² pour le cœur très ancien et jusqu'à 300m² pour les anciens faubourgs ;
- Emprise au sol bâtie : souvent 100% de la parcelle pour le cœur ancien et 50 % pour les anciens faubourgs ;
- Hauteur : R+1 + c et R+2 en moyenne,
- Implantation à l'alignement, en ordre continu et très exceptionnellement semi continu ;
- Sens des faitages en majorité parallèle aux voies ;
- Densité : environ 30/40 logements/ha ;
- Trame verte urbaine : présente ponctuellement en arrière du bâti et aux abords des remparts et en prolongement du bâti sur la parcelle (en arrière ou latéralement) mais pas toujours présente pour les anciens faubourgs.



Fauconnières : Rue des Bouviers & Rue Marcel Pagnol

Les formes urbaines historiques du hameau de Fauconnières



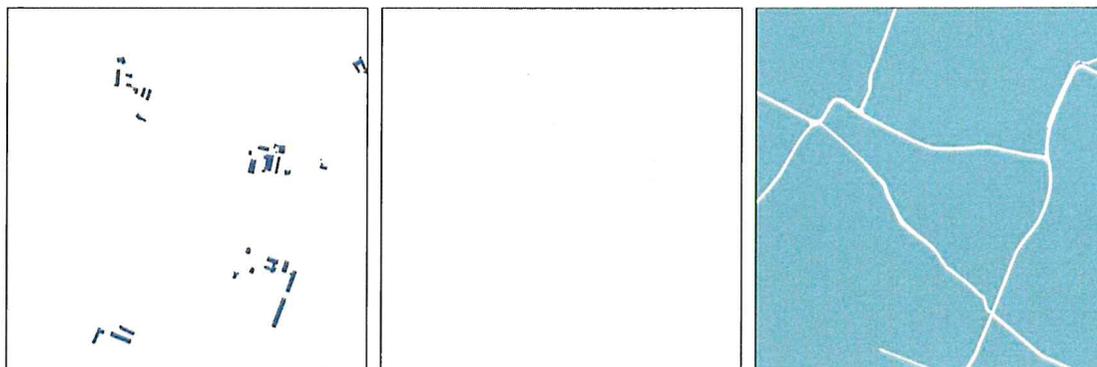
Les hameaux, principalement ceux de Fauconnières et du Puits de Lignet, présentent une morphologie urbaine similaire à celle du bourg, à la différence que l'espace public est réduit à la largeur de la voirie autour de laquelle ils s'organisent. Le bâti marque l'alignement et les entités importantes s'organisent autour d'une cour et/ou possèdent souvent un jardin clos.

Le hameau de Fauconnières s'organise à partir de la RD 143 qui le traverse et distribue un petit maillage de voiries : il en résulte une épaisseur urbaine de type villageois avec de véritables espaces publics structurants à l'échelle du quartier.

Les extensions pavillonnaires sont venues conforter la périphérie de la trame ancienne et relier les deux noyaux anciens.

- Les autres regroupements bâtis, sont de taille très restreinte ou présentent des implantations très discontinues et ne peuvent être qualifiés de hameau.
Parcellaire : imbriqué, taille réduite (60 à 300m²)
- Emprise au sol bâtie : 100% pour les petites parcelles à 50% pour les plus grandes
- Hauteur : en majorité R+1 et R+1+Combles
- Implantation : à l'alignement, ou proche de la voie, en ordre continu ou semi continu
- Densité : 30 à 40 lgts/ha
- Trame verte : en prolongement du bâti sur la parcelle (en arrière ou latéralement) mais pas toujours présente.

Les formes urbaines héritées de l'activité agricole

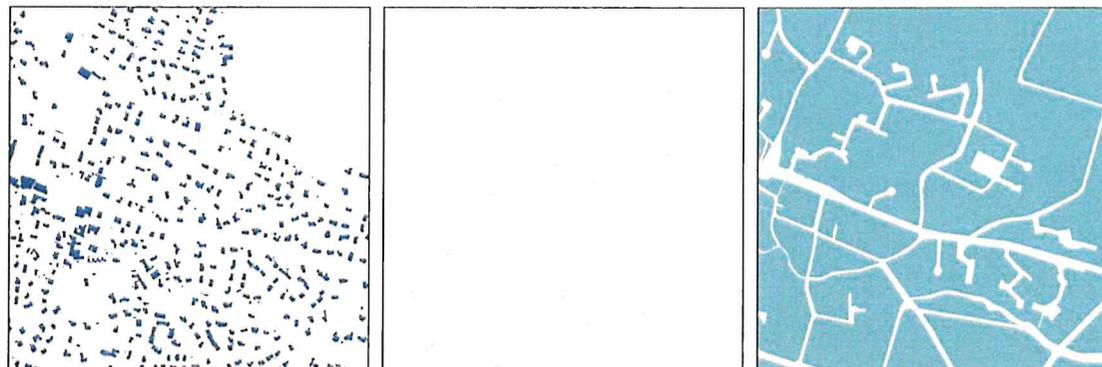


Les implantations traditionnelles correspondent soit à de petits groupements bâtis, soit à une dispersion des anciennes exploitations agricoles.

Un point vigilance à avoir, concerne l'habitat dispersé qui est venu s'implanter ultérieurement de façon éloignée des implantations traditionnelles. Ainsi les implantations traditionnelles ont servi de support à un développement de constructions individuelles soit purement résidentielles soit liées à l'exploitation agricole. La forme urbaine qui en résulte est très éloignée des implantations traditionnelles.

Il existe un enjeu à maîtriser la dispersion des implantations futures, en particulier les implantations agricoles à proximité des hameaux qui ont une cohérence bâtie traditionnelle.

Les extensions pavillonnaires « encadrées »

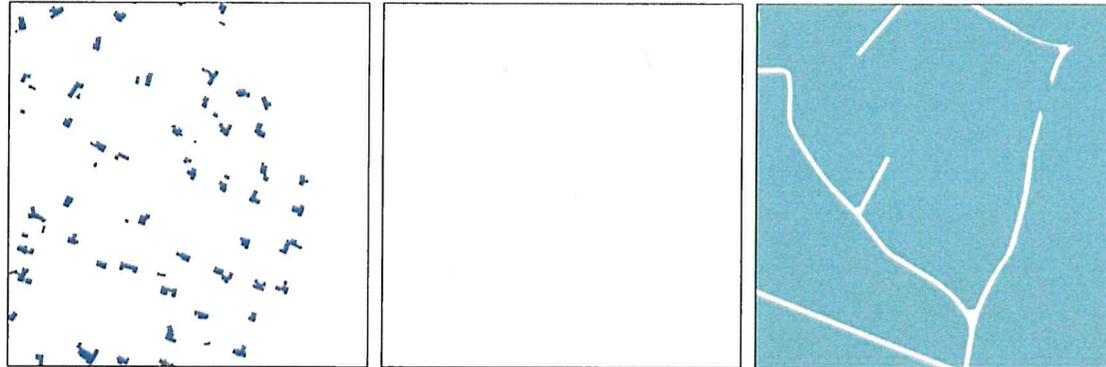


Les opérations de maisons individuelles en procédure d'aménagement (généralement des lotissements) sont apparues à Montélier à partir des années 1970.

Ces quartiers, aménagés dans une logique globale, sont découpés par un parcellaire très régulier, souvent de forme carrée ou rectangulaire. Les maisons s'implantent en retrait des voies et emprises publiques, mais peuvent être édifiées en limites séparatives, notamment dans le cadre de maisons jumelées ou groupées. La maille parcellaire est très variable selon les opérations. L'emprise au sol bâtie représente souvent 10 à 15 % de la parcelle. La trame verte paysagère est très présente avec au moins 80% de la surface des parcelles. Les hauteurs sont en majorité à RDC et R+1+ combles. Les implantations sont en retrait des voies et des limites séparatives dans les plus anciens. La densité moyenne avoisine 10 à 20 lgts/ha selon les opérations. Il faut noter les évolutions de cette forme urbaine avec les opérations au Nord du bourg, où des implantations à l'alignement ou rapprochée des voies ont été privilégiées de façon à reproduire une ambiance plus villageoise avec des densités plus importantes.

Contrairement aux constructions « libres », les opérations réalisées en procédure d'aménagement bénéficient d'un réseau viaire organisé à l'échelle de tout un quartier. Cependant, ce réseau est, de manière générale, peu connecté aux autres opérations, notamment par des cheminements piétonniers. Ce cloisonnement des quartiers d'habitations peut générer un phénomène d'isolement des constructions par rapport au reste de la ville, mais également une dépendance à la voiture sachant que l'absence de bouclage viaire engendre une hausse des distances de déplacements et élargit la maille piétonne la rendant moins attractive.

Le développement pavillonnaire diffus



Les extensions pavillonnaires « libres » ou « spontanées » sont un tissu urbain composé de maisons individuelles construites au fil des opportunités foncières, sans réelle réflexion sur la cohérence des aménagements à l'échelle du quartier.

Hors quartier des Bois :



- Soit une succession d'opérations individuelles linéaires le long d'une voie existante
- Soit sous forme de divisions parcellaire autour d'une voie en une opération, ou par divisions successives, une forme qui généralise les systèmes en impasse, et les accès en double ou triple rideau
- Parcellaire : pas de forme parcellaire vraiment ordonnée, aucun espace collectif, une taille très variable 800 m² à plus de 1000 m²
- Emprise au sol bâtie : moins de 10%
- Hauteur : en majorité RDC et R+1
- Implantation : systématiquement en retrait des voies et des limites
- Densité : 8 à 10 logts/ha
- Trame verte très présente, plus de 80 % de la surface des parcelles pour les opérations les plus anciennes

Le secteur des Bois

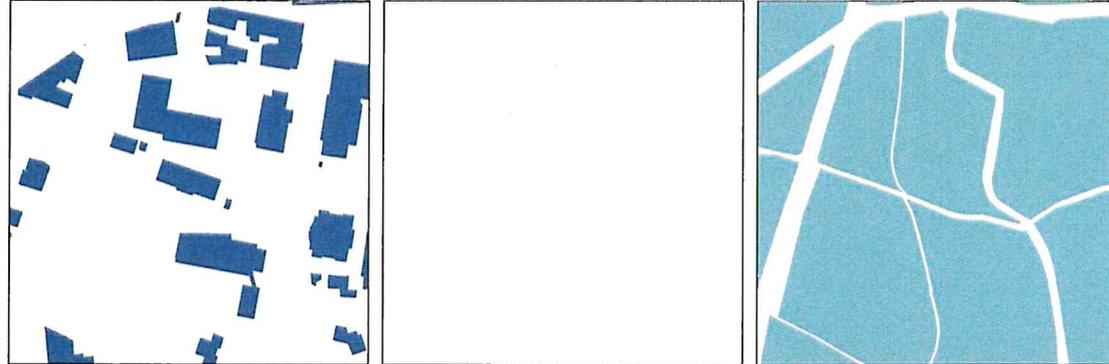
Le mitage de l'espace rural par la construction de nouvelles maisons est relativement important et est localisé principalement aux Petits Bois et Grands Bois, qui constituent une entité pavillonnaire déconnectée de tout groupement historique. Cet espace apparaît comme un secteur de mitage et sans structure urbaine dans l'espace naturel.

- Un quartier ex-nihilo sur 85 ha environ
- Un quartier détaché du centre ;
- Emprise bâtie au sol : moins de 8% de la parcelle (le plus souvent autour de 5%)
- Hauteur : en majorité R+ 1 + combles, et RDC
- Implantation : systématiquement en retrait très important des voies et des limites
- Densité : moyenne de 3 logts/ha
- Trame verte : très présente + de 95 % de la surface des parcelles
- Une qualité paysagère à préserver





Les formes d'habitat récentes plus denses (le collectif et intermédiaire)



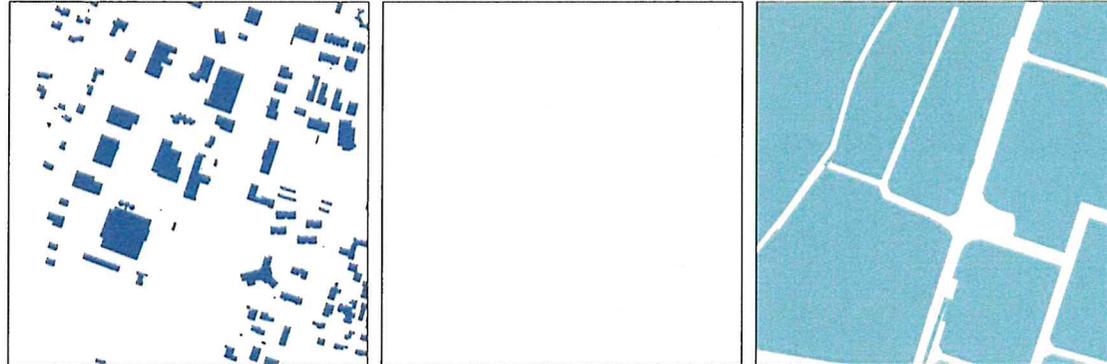
Cette morphologie urbaine est caractérisée par un parcellaire unique de taille variable, en fonction de la taille de l'opération et du nombre de bâtiments. Il est également la propriété d'un bailleur ou d'un ensemble de copropriétaires.

Les bâtiments sont également organisés de manière hétérogène. On note la présence des bâtiments implantés sur la rue (ou avec un recul faible) qui, en fonction de leur localisation, proposent des commerces en rez-de-chaussée. Ce type d'implantation permet d'affirmer le caractère urbain d'un quartier en reprenant les codes des structures de centre-ville.

- Emprise au sol bâtie : souvent 50 à 90 % de la parcelle
- Hauteur : R+2, R+3
- Implantation : à l'alignement, pour les opérations inscrites dans le tissu urbain du centre ; en retrait pour les autres
- Densité : 50 à 100 lgts/ha
- Trame verte : réduite dans les espaces plus centraux et présente sous forme d'espaces collectifs pour les opérations situées en dehors du centre historique.



Les formes urbaines des zones d'activités et d'équipements



Cette forme urbaine correspond aux bâtiments accueillant les activités économiques et les grands équipements de la commune. Elle est souvent issue d'opérations d'ensemble divisant les terrains en parcelles de moyennes et grandes tailles. Mais ils peuvent également résulter d'une implantation le long d'un axe important de circulation.

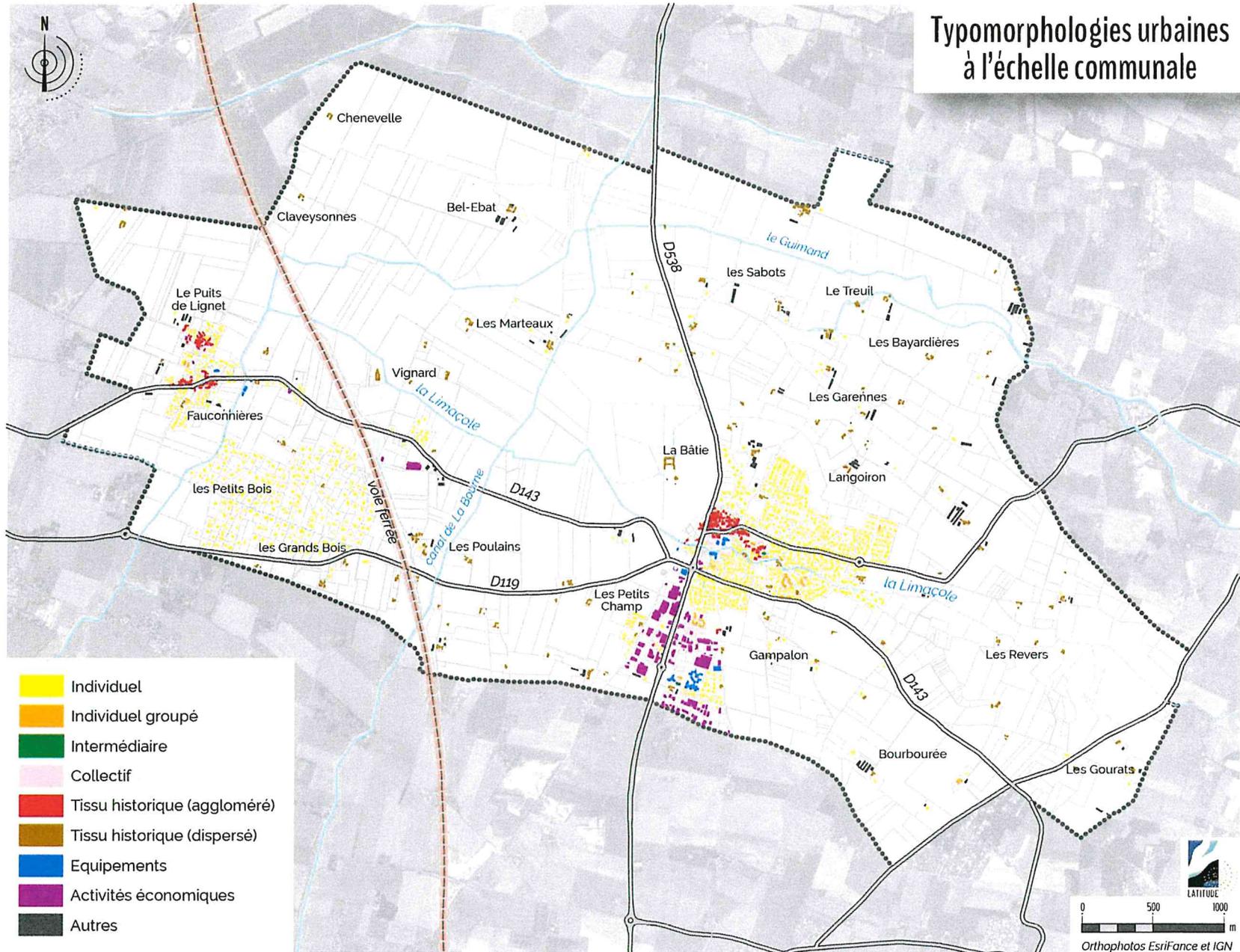
Les bâtiments économiques sont implantés le plus souvent avec un retrait de la voie et des limites séparatives produisant ainsi un bâti isolé au milieu de son unité foncière. Ils possèdent par ailleurs peu de végétation : ponctuellement en limites séparatives. Enfin, une partie de l'unité foncière est souvent dédiée au stationnement ou à la logistique, créant une importante surface imperméabilisée. L'emprise bâtie : 30% à 40 % de la parcelle (+ les stationnements et stockages).

La zone d'activités est intégrée à l'enveloppe urbaine du village et peut par cette proximité, participer à la vie du bourg. Elle bénéficie d'une épaisseur urbaine et n'est pas cantonnée à la seule façade routière sur la RD 538.

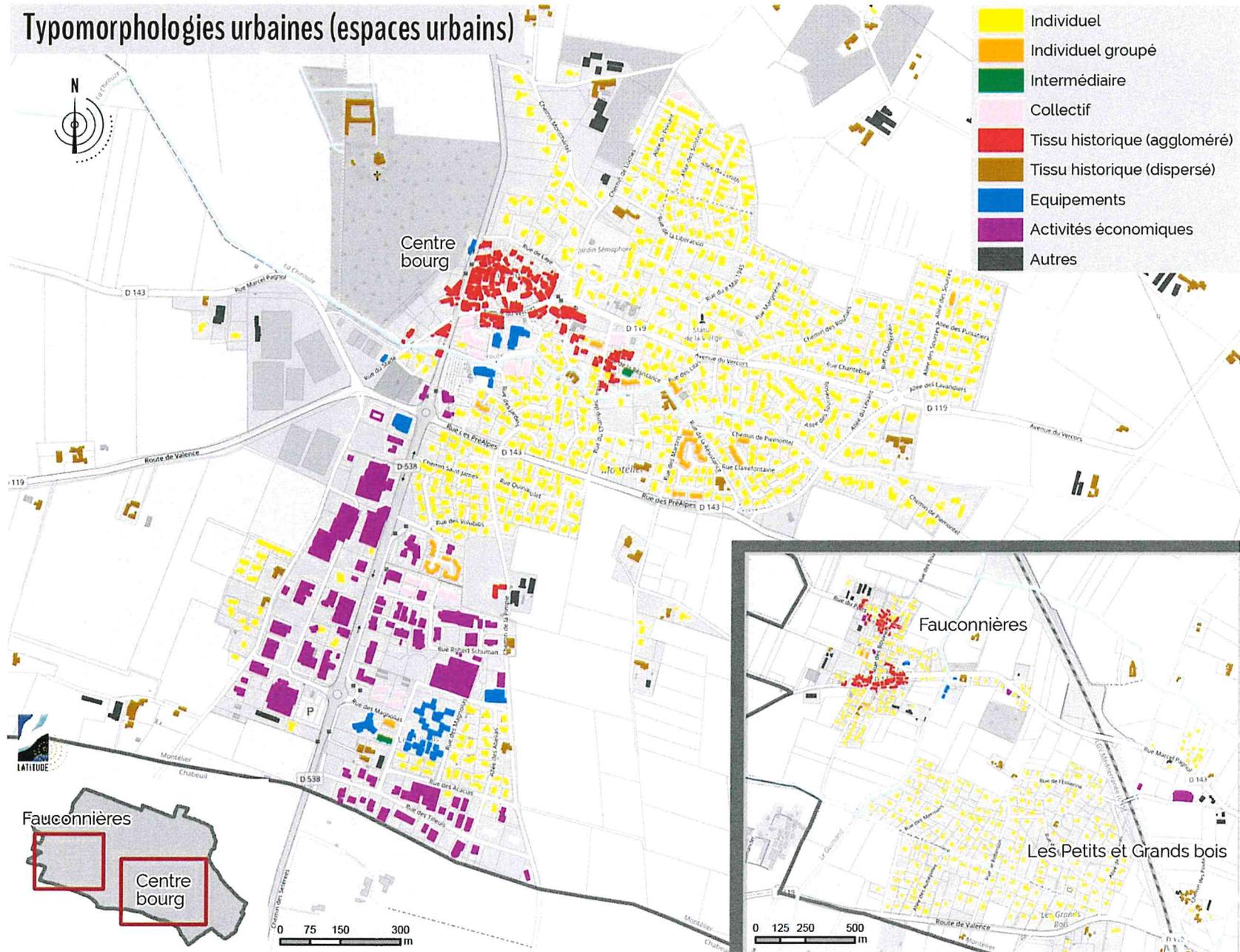
Les arrières de la ZAE sont occupés par des opérations d'habitat collectif et la maison de retraite qui amorcent la multifonctionnalité de ces espaces au Sud du bourg. Pour les équipements les caractéristiques sont un peu différentes : si l'implantation est souvent en retrait, dans le centre elle est à l'alignement (le long de l'esplanade).

La trame verte : très ponctuelle pour les activités économiques apparaît beaucoup plus présente pour les équipements selon la nature des équipements.

Typomorphologies urbaines à l'échelle communale



Typomorphologies urbaines (espaces urbains)



Hauteur du bâti

Hauteur en mètres

- 0 à 3 mètres
- 3 à 4 mètres
- 4 à 5 mètres
- 5 à 6 mètres
- 6 à 7 mètres
- 7 à 8 mètres
- 8 mètres et plus
- Autre

