



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTÉLIER

Réunion publique

5 avril 2022



# ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION

## Rappel du processus

### Le projet de PLU :

- Les objectifs du PADD
- La traduction réglementaire
- L'évaluation environnementale

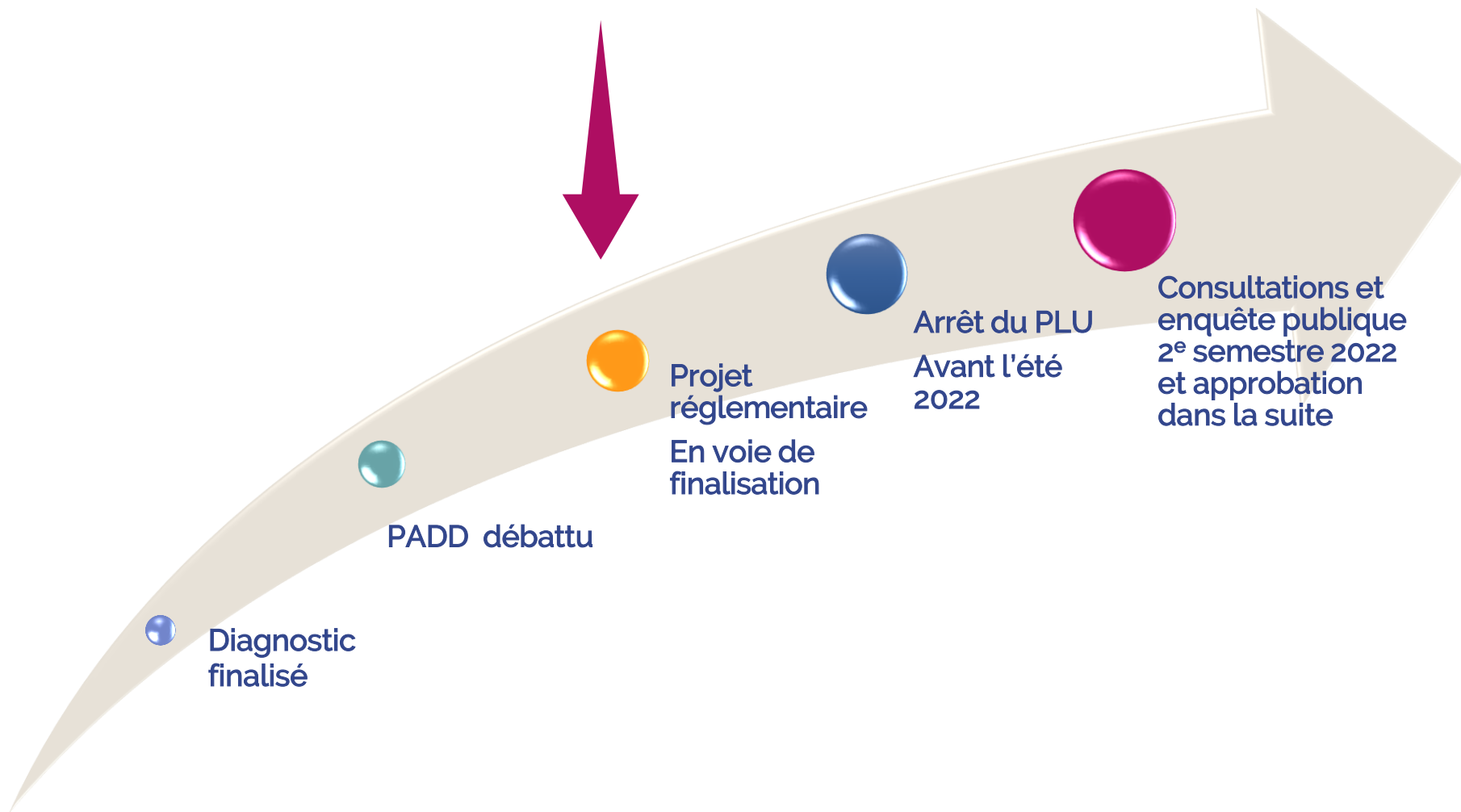




## RAPPEL DU PROCESSUS

# LES PRINCIPALES ÉTAPES

Le calendrier





## LES OBJECTIFS DU PADD

# LE PROJET DE TERRITOIRE OU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un projet global de territoire devant traiter des thématiques suivantes :

Développement démographique et résidentiel,

Développement économique et touristique

Fonctionnement urbain et mobilité

Aménagement et équipement

Préservation des milieux naturels et des paysages

Protection de l'activité agricole...

Il doit aussi fixer des objectifs chiffrés de réduction de consommation foncière de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

# LA STRUCTURE DU PADD

## **ORIENTATION N°1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE ROLE DE CENTRALITE DE LA COMMUNE**

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

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'ATTRACTIVITE 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 : PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITE 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

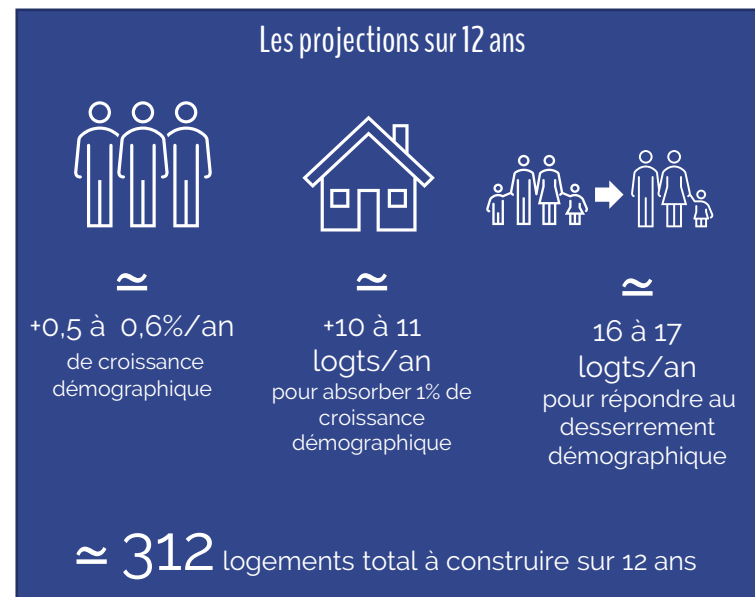
Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

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

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

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

- **Maintenir un accueil de populations et limiter les dynamiques de vieillissement**
- **Permettre par les capacités foncières mises en place, de produire sur une douzaine d'année un volume de logements correspondant à environ 26 logts par an (en cohérence avec le SCOT et le PLH)**
- **Assurer ces objectifs de construction en valorisant les secteurs stratégiques de développement en priorité sur le bourg : les tènements de taille significative dans le bourg (OAP), divisions parcellaires dans le respect des formes urbaines et des cohérences paysagères**
- **Deux secteurs de développement limité : Fauconnières (zone inondable) et les Bois (aucun équipement présent ou programmé dans le temps du PLU),**





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

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

- **Permettre le renforcement et l'évolution des équipements existants afin de répondre aux différents besoins de la population**
- **Accompagner le développement démographique par de nouveaux équipements de proximité en cas de besoins et faciliter les équipements de rayonnement supra communal**
- **Les premiers besoins fléchés : CTM, Centre de secours, services médicaux**
- **Mettre en adéquation le développement avec les capacités des réseaux (Difficultés secteur des Bois aux réseaux d'assainissement absents, voiries limitées...)**



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

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

- **Prévoir une mixité des formes urbaines et du type d'habitat dans la réalisation des futures opérations de construction de logements**
- **Encourager la production, la rénovation et la qualité de l'offre en logements sociaux de la commune**
- **Renforcer l'offre en matière de logements spécifiques à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite**
- **La promotion d'un habitat durable et respectueux de l'environnement**

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

- **Adapter la consommation d'espace aux besoins de développement démographique et économique et à la capacité des sites à recevoir une densification**
- **Interdire l'urbanisation dispersée des terres agricoles et naturelles tout en permettant l'évolution des constructions déjà présentes**
- **Favoriser les actions facilitant la remise sur le marché des logements vacants (mais peu d'enjeux 3% de vacance seulement)**
- **Programmer le développement de la commune : les OAP sont phasées dans le temps**

### Les objectifs chiffrés

- **Une densité moyenne de 32 logts/ha sur les sites d'OAP**
- **Une densité moyenne 15 logts/ha sur les dents creuses et divisions potentielles et les bois**

## ORIENTATION N ° 1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE ROLE DE CENTRALITE 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

- Poursuivre les aménagements de la voirie et les équipements nécessaires à une meilleure gestion des flux automobiles (réduction de vitesse favorables aux modes doux)
- Organiser la commune avec des modes actifs pour créer une véritable trame de parcours favorable aux liens inter-quartiers et l'accès à la zone d'activité (réduire la maille urbaine, intégrer projet départemental d'aménagement des voies cyclables ...)
- Inciter à une autre mobilité (Favoriser branchements électriques, renforcement des TC, stationnements vélos....)
- Renforcer la mixité des fonctions à l'échelle de la commune (poursuivre l'accueil des activités économiques diversifiées pour développer l'emploi localement )



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

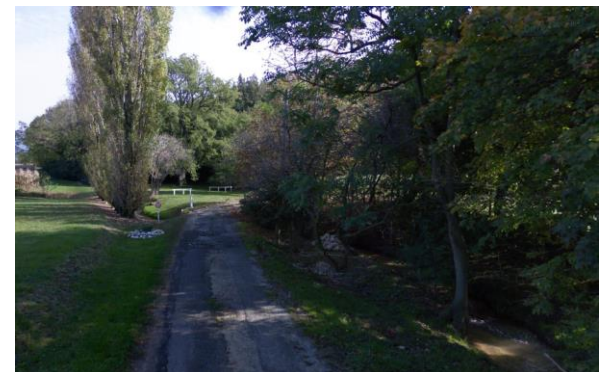
Objectif 2-1 : Pérenniser et développer l'attractivité économique

- Répondre aux besoins du développement économique et renforcer les possibilités d'accueil (ZAE n'a plus de capacités pour répondre aux besoins) => une extension prévue
- Soutenir le commerce de la centralité élargie à la RD538 : protection de linéaires marchands, confortement du pôle commercial sur la RD538, améliorer la qualité des espaces de chalandise et l'accessibilité modes doux des commerces



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

- Appuyer les activités touristiques ou de loisirs sur les qualités du territoire : valoriser et permettre le développement des activités sur les sites historiques possédant un potentiel touristique (comme le centre historique), faciliter la découverte des milieux naturels et des paysages
- Soutenir et accompagner le développement des initiatives permettant le développement de l'activité touristique : renforcer et diversifier l'offre d'hébergements touristiques, une offre hôtelière renforcée, valoriser et développer des circuits tous modes ....



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

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

- Préserver le caractère singulier du centre-historique : formes urbaines, façades remarquables, espaces végétalisés accompagnant les anciens remparts
- Affirmer les éléments de trame verte et bleue qui parcourent le centre comme socles de la qualité du cadre de vie des habitants notamment aux abords de la Limaçole
- Maintenir l'ambiance végétale de l'espace bâti : protection des éléments végétaux (parcs clos...) le maintien d'une proportion significative d'espaces végétalisés dans les secteurs pavillonnaires, poursuite de l'aménagement de parcs publics, végétalisation renforcée des aménagements...



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

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

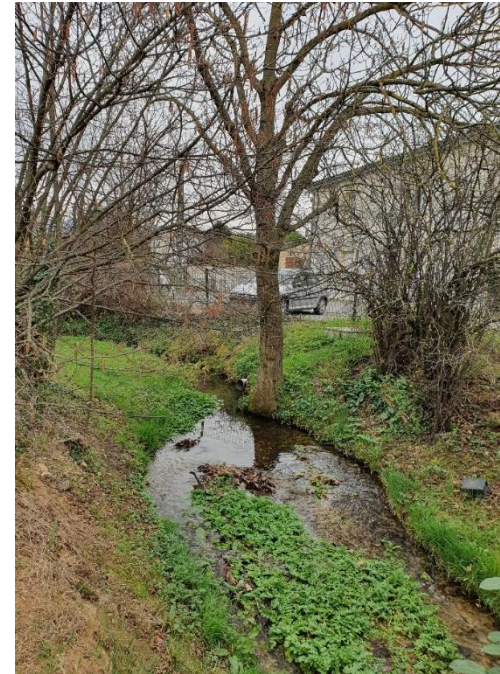
- Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique
- Préserver et faire vivre le patrimoine historique majeur reconnu (vigilance sur la qualité des réhabilitations du centre historique, et encourager les activités qualitatives dans le patrimoine historique)
- Préserver les éléments constituant le patrimoine bâti remarquable de la commune (traduction par l'emploi de l'article L151-23 et des zones Np et Up) : belles demeures et leurs parcs rue du stade par exemple
- Intégrer les constructions nouvelles dans le socle patrimonial de la commune



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

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

- **Préserver les éléments structurants du paysage : espaces naturels, coulées vertes, boisements du quartier des Bois**
- **Protéger les éléments remarquables végétaux (par leur densité ou par leur qualité) qui ponctuent et jalonnent le paysage urbain**
- **Préserver les points de vue remarquables sur la commune**
- **Aménager et développer la commune dans le respect de sa qualité paysagère (transitions paysagères des espaces urbains en limite des zones A et N**



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

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

- **Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire corridors du Guimand et de la Limaçole, espaces de perméabilité des zones agricoles, identification des ZH, bois, haies etc.**
- **Ne pas impacter la ressource en eau (raccordement des développements, gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives aux réseaux**
- **Vivre avec les risques et les nuisances : intégration du futur PPRI, éloigner les constructions des risques feux de forêt, prévoir des bandes tampons entre les futurs développement et les sources de nuisances (Voies départementales par ex)**
- **S'engager dans la transition énergétique : EnR, constructions bioclimatiques...**
- **Rechercher une limitation des impacts du changement climatique : végétalisation accrue des développements, développement d'îlots de fraîcheur « refuges », ventilation des îlots....**



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

- **Pas de contraintes à l'installation ou l'extension des exploitations agricoles professionnelles**
- **Préservation du foncier agricole**
- **Permettre la diversification économiques des exploitations en favorisant des activités qui ont pour socle l'exploitation (agrotourisme, ENR, ateliers de transformation et vente directe...)**
- **Valoriser et renforcer les filières locales,**
- **Valoriser les boisements dans la multiplicité de leurs usages ; récréatif et écologique en priorité, ceux-ci n'ayant pas de réelle valeur de production économique sur la commune.**





## LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

# LE DOSSIER RÉGLEMENTAIRE...



## ZONES U (URBAINES)

RÉSEAUX ET  
INFRASTRUCTURES  
SUFFISANTS AU  
DROIT DE LA  
PARCELLE DE LA  
CONSTRUCTION  
POUR LE  
DÉVELOPPEMENT  
OUVERT PAR LE  
PLU



## ZONES AU (A URBANISER)

OBLIGATOIREMENT  
OUVERTES SI LES  
RÉSEAUX SONT  
SUFFISANTS AU  
DROIT DE LA ZONE  
AU

**(Constructibles  
immédiatement)**

OU FERMÉES SI LES  
RÉSEAUX SONT  
INSUFFISANTS AU  
DROIT DE LA ZONE  
AU

**(Modification du  
PLU nécessaire  
pour ouvrir la zone)**



## ZONES A (AGRICOLLES)

RÉSERVÉES POUR  
LES BESOINS  
ÉCONOMIQUES DES  
EXPLOITATIONS  
AGRICOLLES



## ZONES N (NATURELLES)

SECTEURS DE  
PROTECTION DES  
PAYSAGES ET DES  
MILIEUX  
NATURELS OU  
PRÉSENCE DE  
RISQUES

# LE ZONAGE

## Les zones urbaines et à urbaniser

- Ua** Secteur de centralité historique multifonctionnelle
  - Uah** Sous-secteur correspondant à la centralité historique de Fauconnières
- Ub** Secteur de centralité élargie
- Uc** Secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaire
  - Uch** Sous-secteur permettant des hauteurs plus élevées
- Ud** Secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines pavillonnaires à très faible imperméabilisation
- Ue** Secteur principalement dédiés aux équipement d'intérêt collectif et services publics
- Ui** Secteur principalement dédiés aux activités économiques non commerciales
- Up** Secteur correspondant aux sites urbains à fort intérêt patrimonial et paysager
- 1AUa** Secteur ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat
- 2AUi** Secteur fermé à l'urbanisation à vocation principale économique

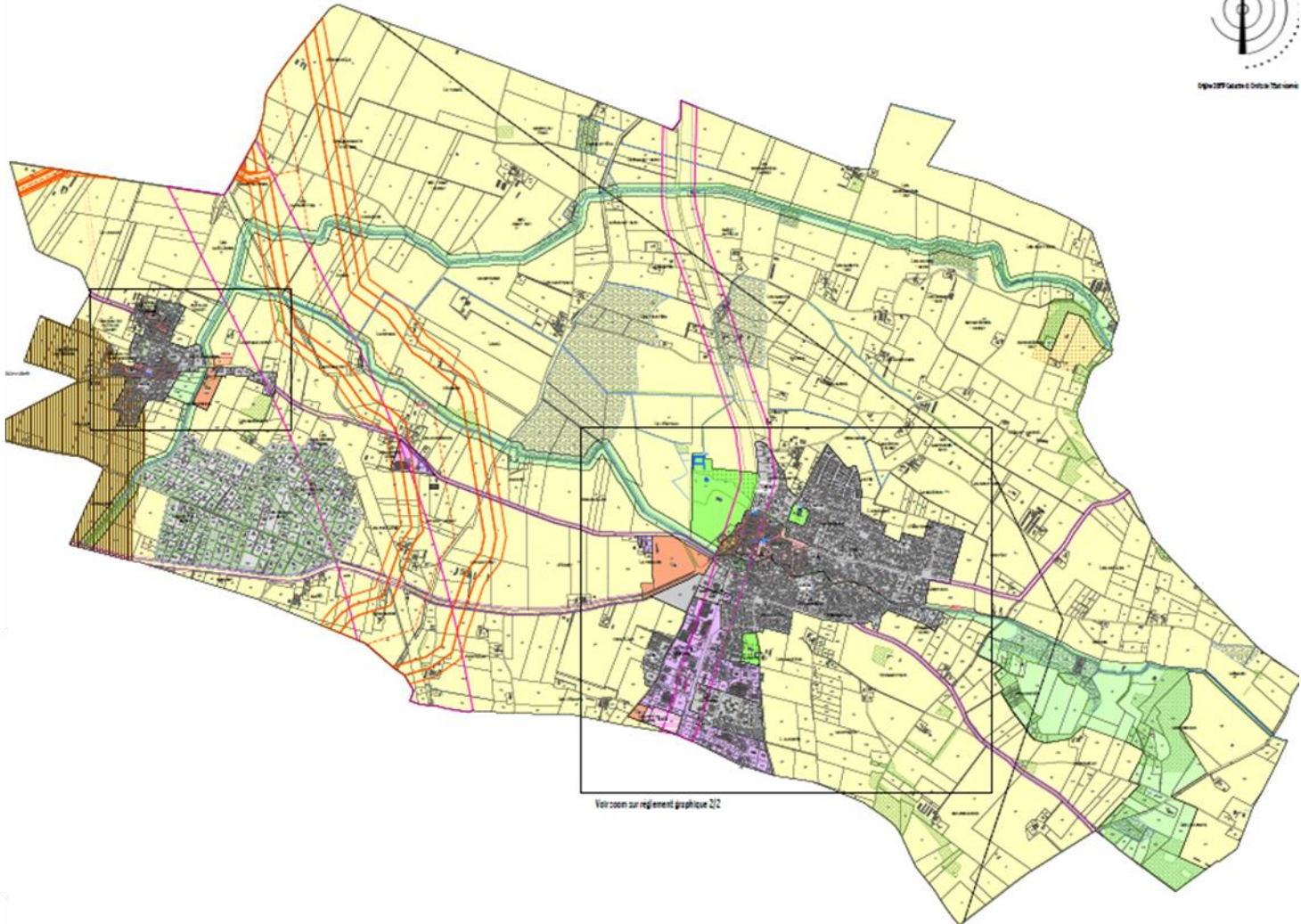
Le droit de préemption urbain est en vigueur sur toutes les zones U et AU du PLU.

## Les zones naturelles et agricoles

- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle
- Np** Zone naturelle patrimoniale
- NL** Zone naturelle de loisirs

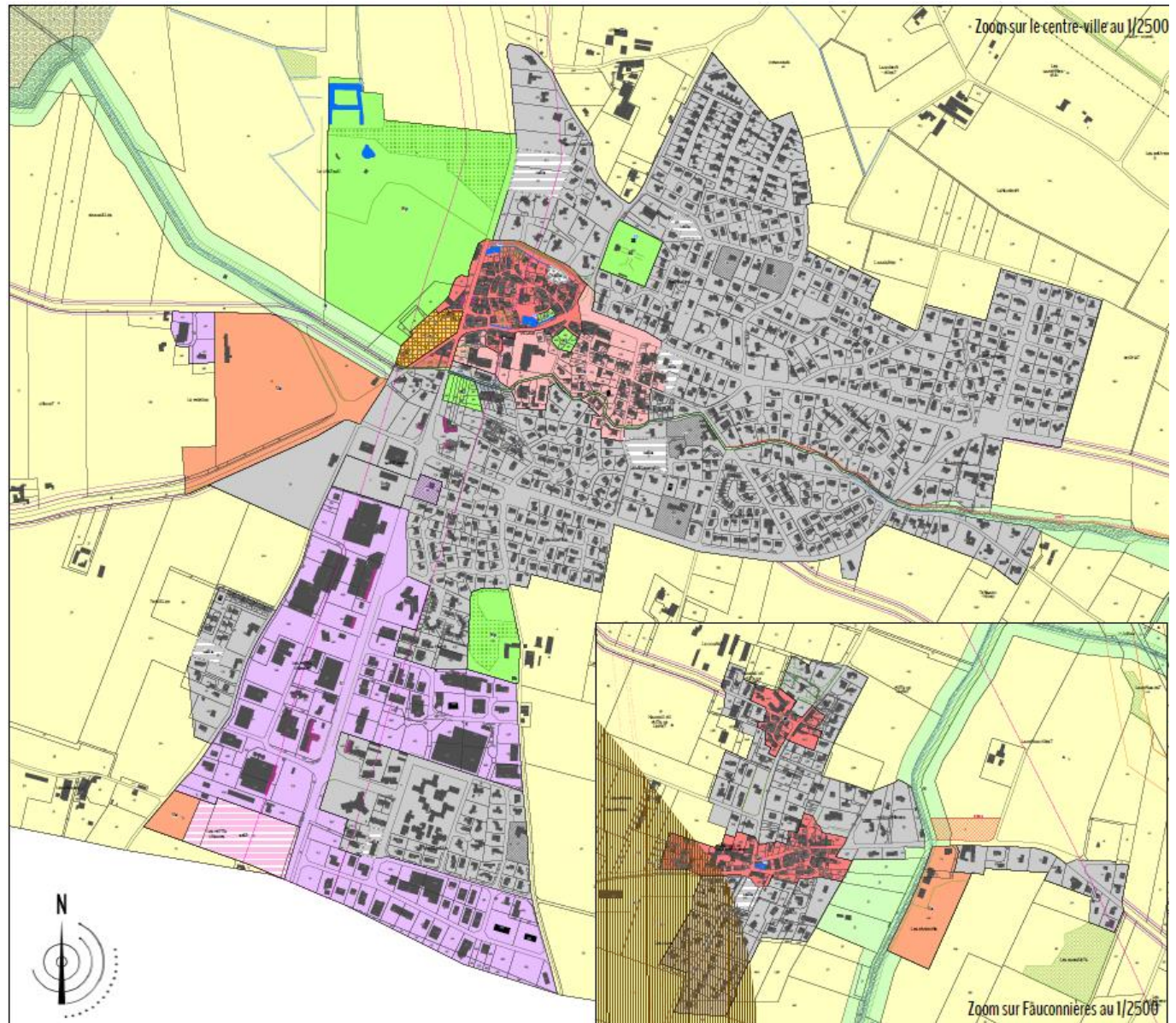
# LE ZONAGE

L'ensemble de la commune



# LE ZONAGE

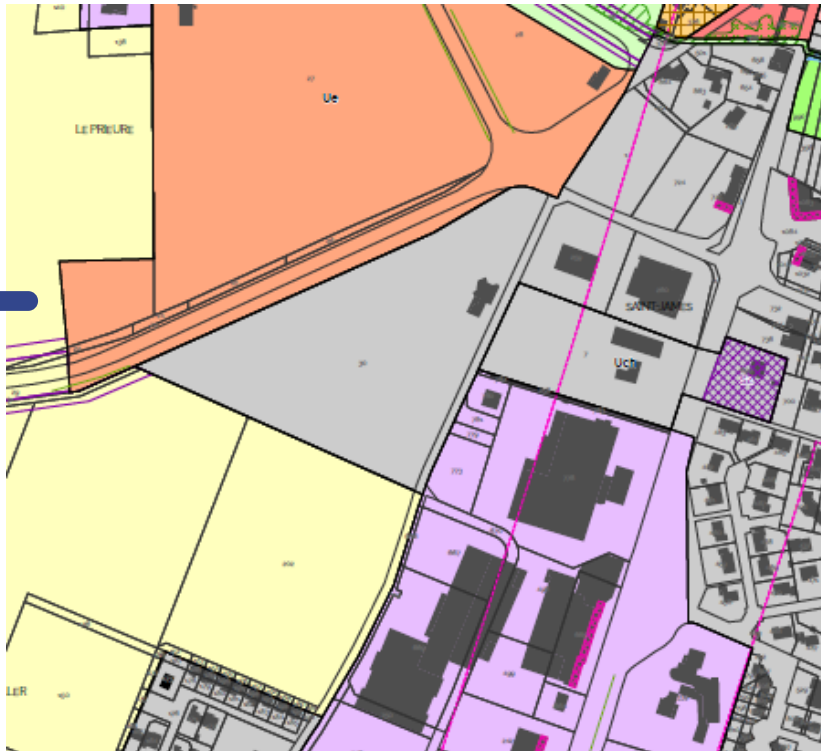
Le centre et Fauconnières



# LE ZONAGE

Peu dévotions par rapport au PLU en vigueur

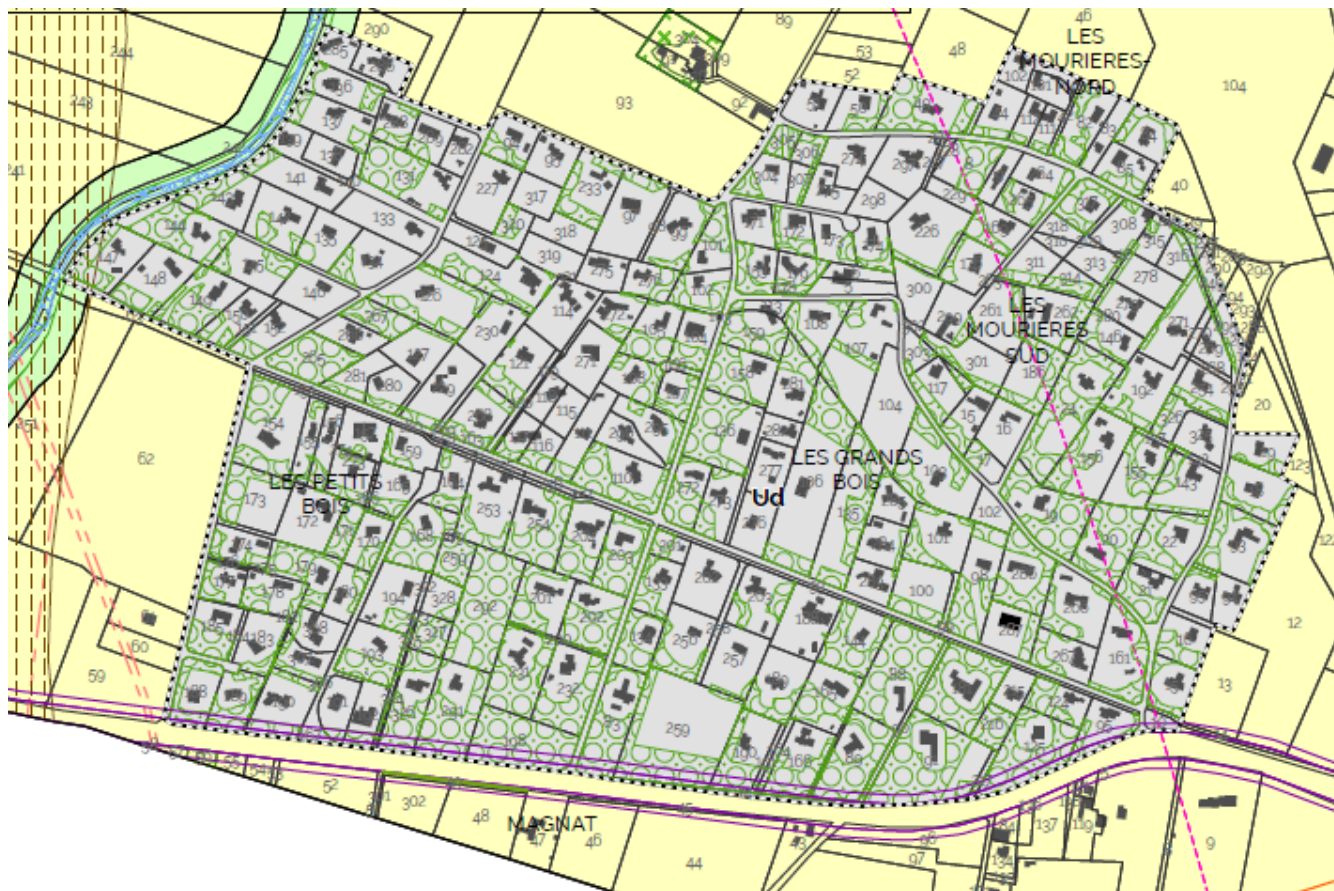
**Extension de la zone d'équipements à côté du stade pour accueillir le centre de secours**



# LE ZONAGE

Peu dévotions par rapport au PLU

**Secteur des bois en zone Ud avec forte protection de la végétation par espaces boisés classés**



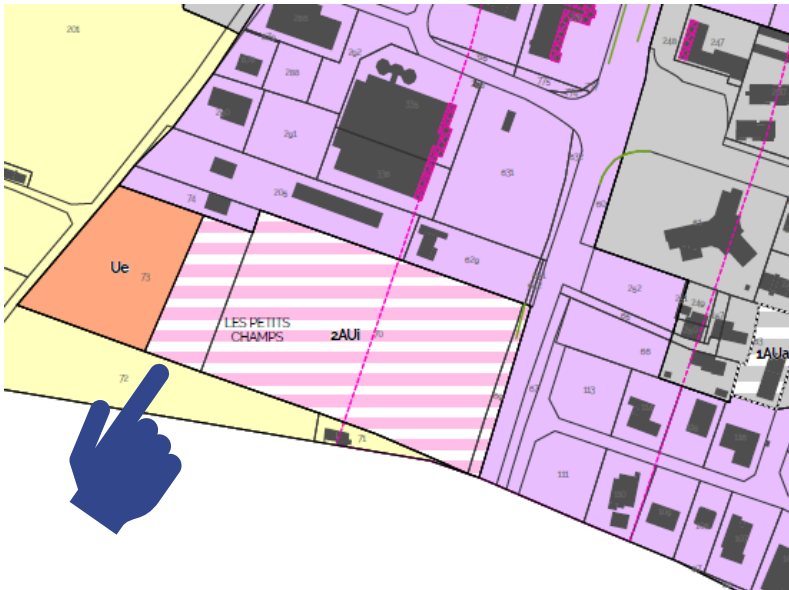


# LE ZONAGE

Peu dévolutions par rapport au PLU

## Au sud du bourg :

- Une extension de la zone d'activités (2AUi)
- Et mise en place d'une zone Ue destinée à l'accueil du centre technique municipal



# LE RÈGLEMENT

Les différentes zone du PLU et les règles principales

Zone	Type d'implantations	Hauteurs	Végétalisation
<b>Ua (centre historique) et Uah (secteur historique de Fauconnières)</b>	À l'alignement et sur au moins une limite latérale	R+2+combles max dans le centre et R+1+c à Fauconnières	5% de la parcelle
<b>Ub : centralité élargie</b>	À l'alignement ou retrait minimum 4m de la voie, en retrait de 3m des limites séparatives ou en limite avec contiguïté bâtie	R+2+combles max	Entre 35% et 60% de la surface de la parcelle selon sa taille avec un minimum de 175 m <sup>2</sup>
<b>Uc : secteur à dominante résidentielle de formes urbaines dominantes pavillonnaires. un sous-secteur Uch de hauteur plus élevée</b>	À l'alignement ou retrait minimum 4m, , en retrait de 3m des limites séparatives ou en limite avec contiguïté bâtie	R+1+combles max en Uc et R+2+combles en Uch	Entre 35% et 60% de la surface de la parcelle selon sa taille avec un minimum de 175 m <sup>2</sup>
<b>Ud : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines pavillonnaires à très faible imperméabilisation</b>	Retrait minimal 8 m de la voie et 10m des limites séparatives	R+1+combles max	Entre 60% et 80% de la surface de la parcelle selon sa taille avec un minimum de 500 m <sup>2</sup>
<b>Ue : dominante équipements</b>	Implantation libre	Non réglementé	
<b>Ui : développement économique</b>	Retrait minimal de 3m de la voie et 4 m des limites de la zone Ui	10m à l'égout du toit	
<b>Up : secteur correspondant aux sites urbains à fort intérêt patrimonial et paysager</b>	Retrait minimal de 4m de la voie et des limites séparatives	Limitation à la hauteur existante	

# LE RÈGLEMENT

Focus sur les zones A et N

**Dans les zones agricoles et naturelles toutes les habitations peuvent évoluer, sont autorisés :**

**L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.**

**L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :**

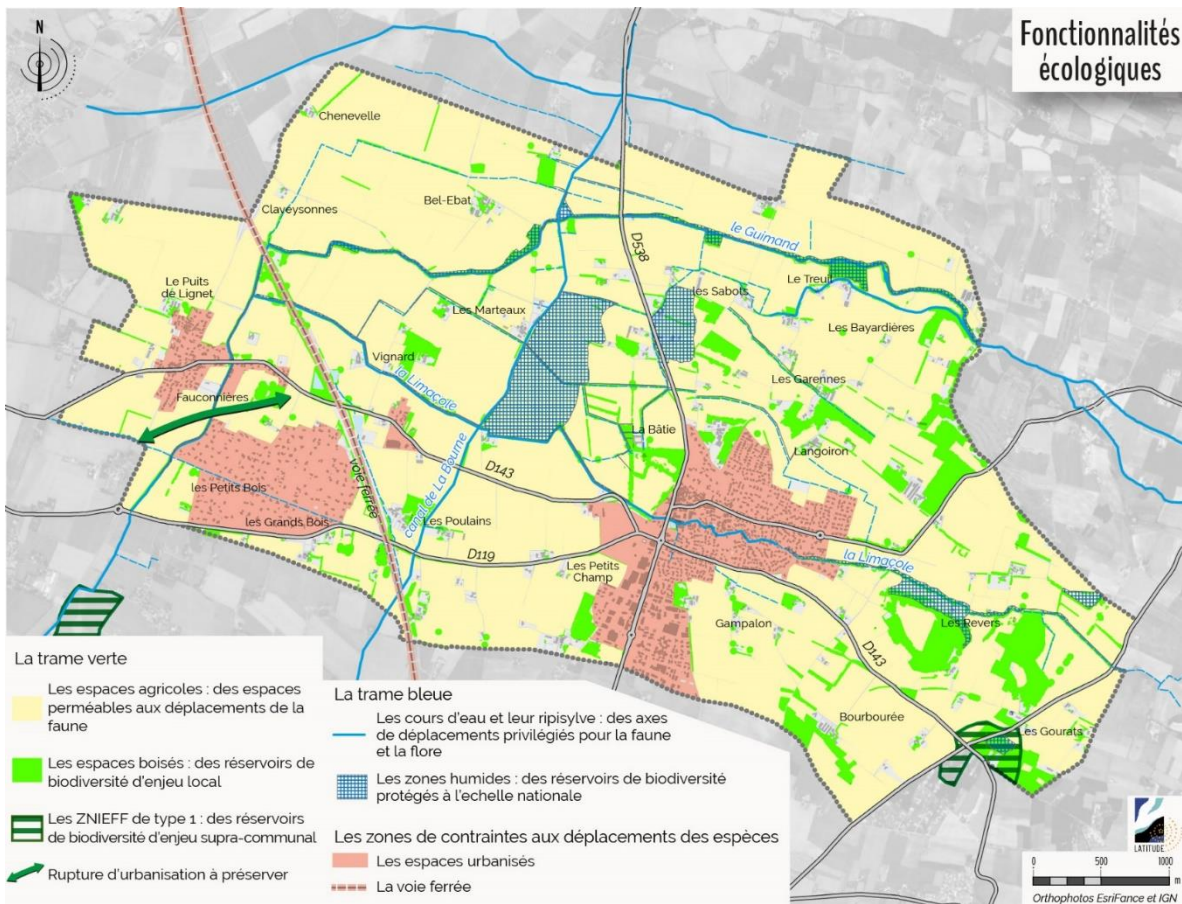
- **Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension, et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50m<sup>2</sup>.**

**Pour les habitations existantes :**

- **les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés au point le plus éloigné de l'annexe considérée)**
- **les piscines limitées à 50m<sup>2</sup> de surface de bassin et situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au point le plus éloigné du bord du bassin.**

# LE RÈGLEMENT

La prise en compte de la trame verte et bleue



La zone naturelle est mise en place sur l'ensemble des sites à fort enjeu paysager ou écologique :

- La continuité du cours d'eau, les bois,
- Les milieux humides : le réseau hydrographique et les milieux associés proches des cours d'eau (zones humides, ripisylves) ;

=> Les sites à enjeux écologiques forts identifiés sont tous intégrés à la zone naturelle.

De plus identification au titre des éléments remarquables écologiques ou du paysage (L151-23 ou 19 du CU) les éléments supports de la fonctionnalité écologique :

- Les corridors autour du Guimand et de la Limaçole (L151-23)
- Les éléments supports de la trame verte urbaine et rurale : parcs, jardins, boisements de l'espace urbain haies, boisements et boqueteaux de l'espace rural. (article L151-19 ou EBC),

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Rappels

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements



Elles s'imposent à l'aménageur dans un rapport de compatibilité

ELLES SONT OBLIGATOIRES SUR LES SITES DE DÉVELOPPEMENT : ZONES AU OUVERTES À L'URBANISATION OU ZONES U AVEC UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT PARTICULIER

Dans le PLU de Montélier pour les secteurs d'habitat elles concernent :

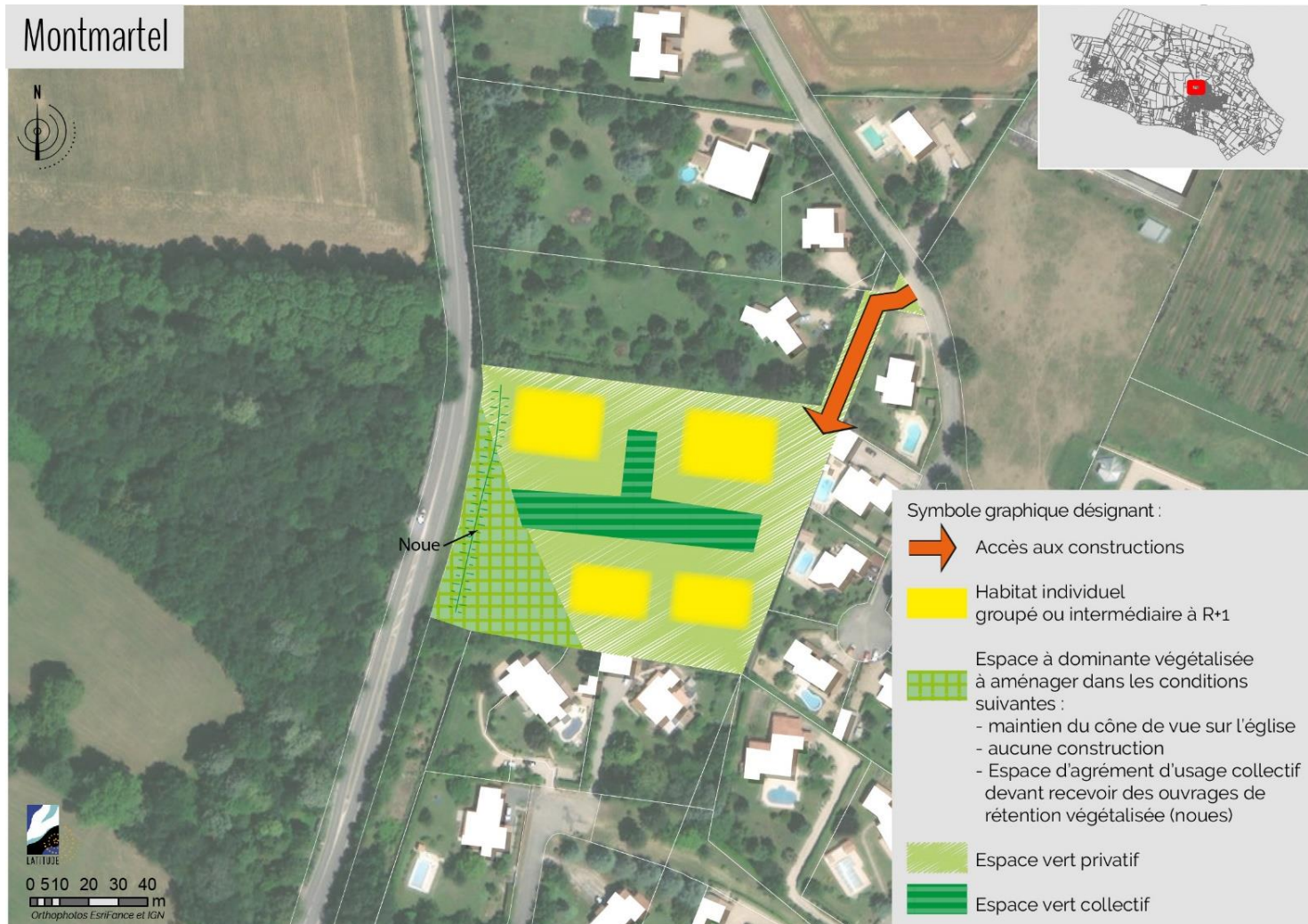
- Montmartel
- Libération
- Résistance-Vercors
- Les Bouviers
- Le Bourg
- Les Tilleuls
- Champs des Ormes
- Le Clos
- Le quartier des Bois (intégralité de la zone Ud)

Une mise à jour par rapport au PLU en vigueur:

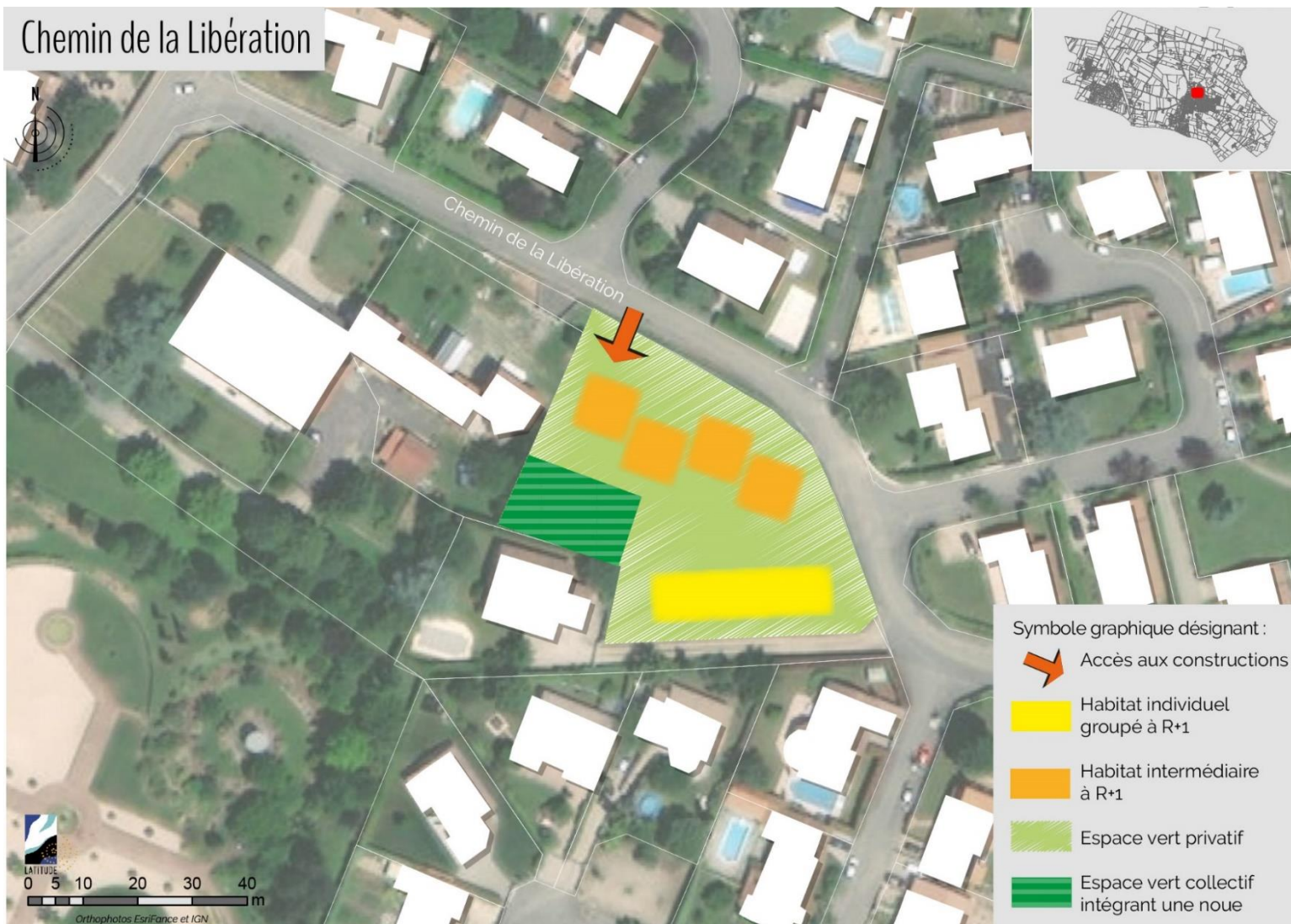
- Suppression des OAP sur les secteurs où elles ont été réalisées
- Maintien partiel où elles ont été réalisées en partie
- Ajout du secteur des Bois



# LES SITES D'OAP



# LES SITES D'OAP

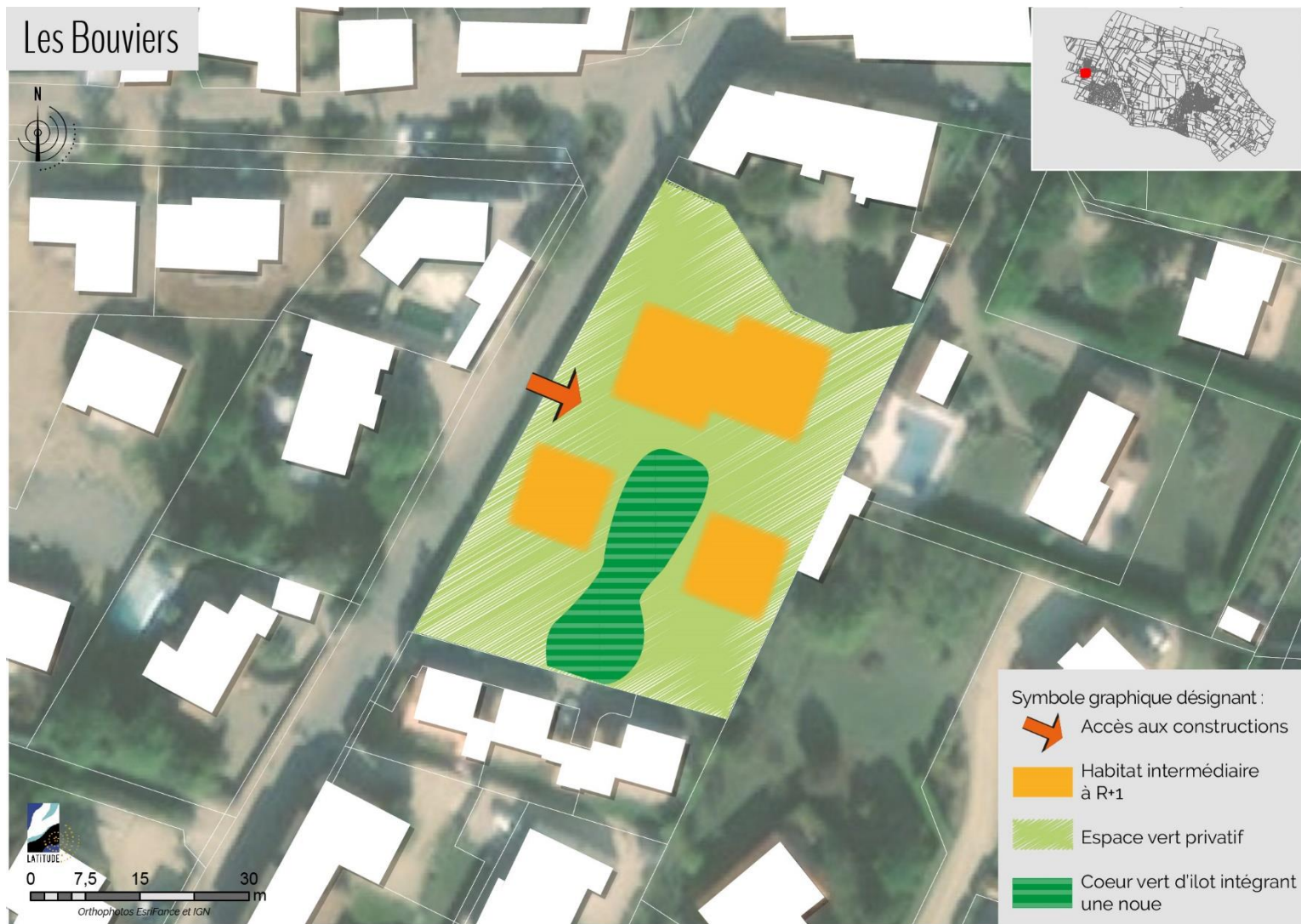


# LES SITES D'OAP

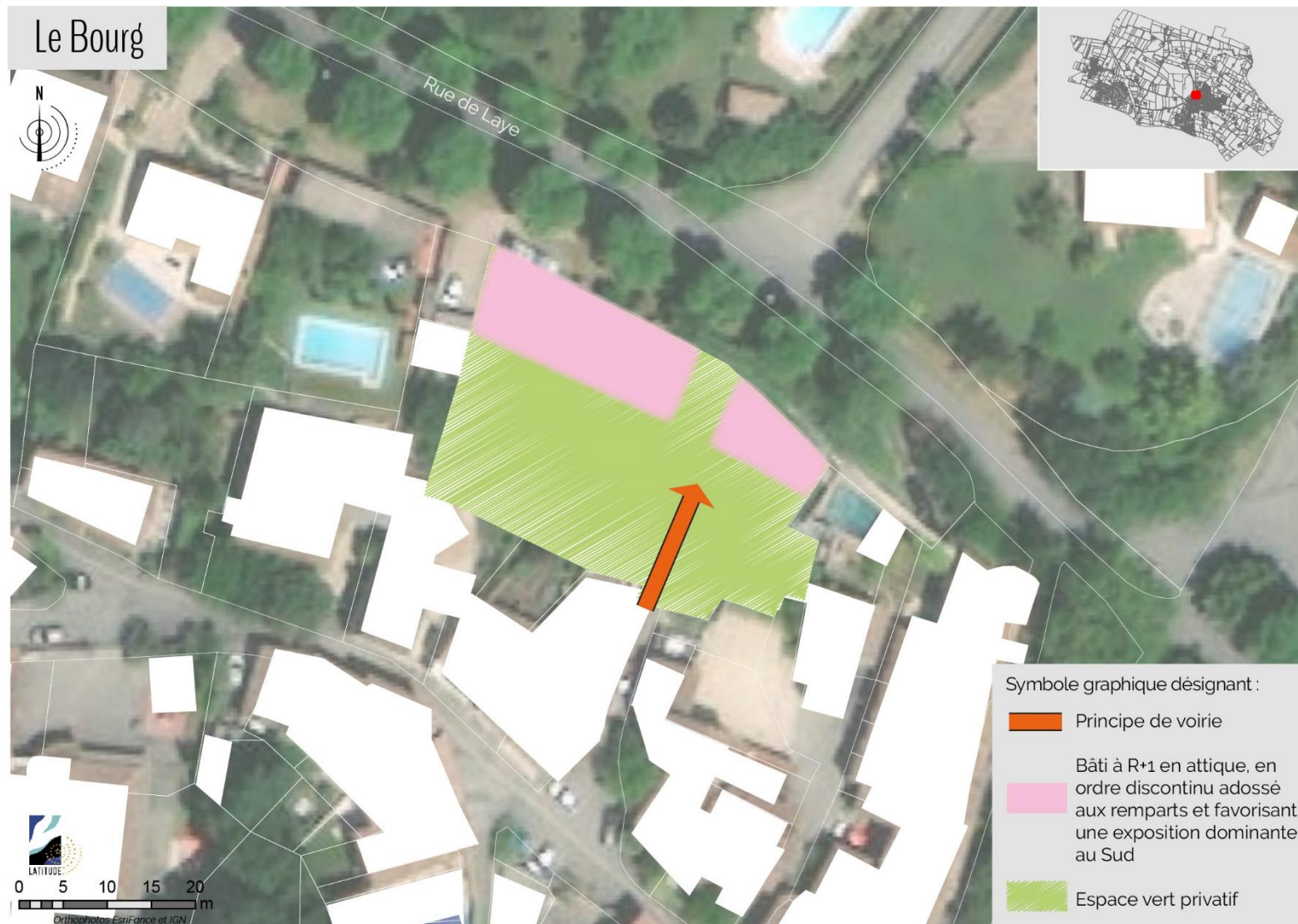




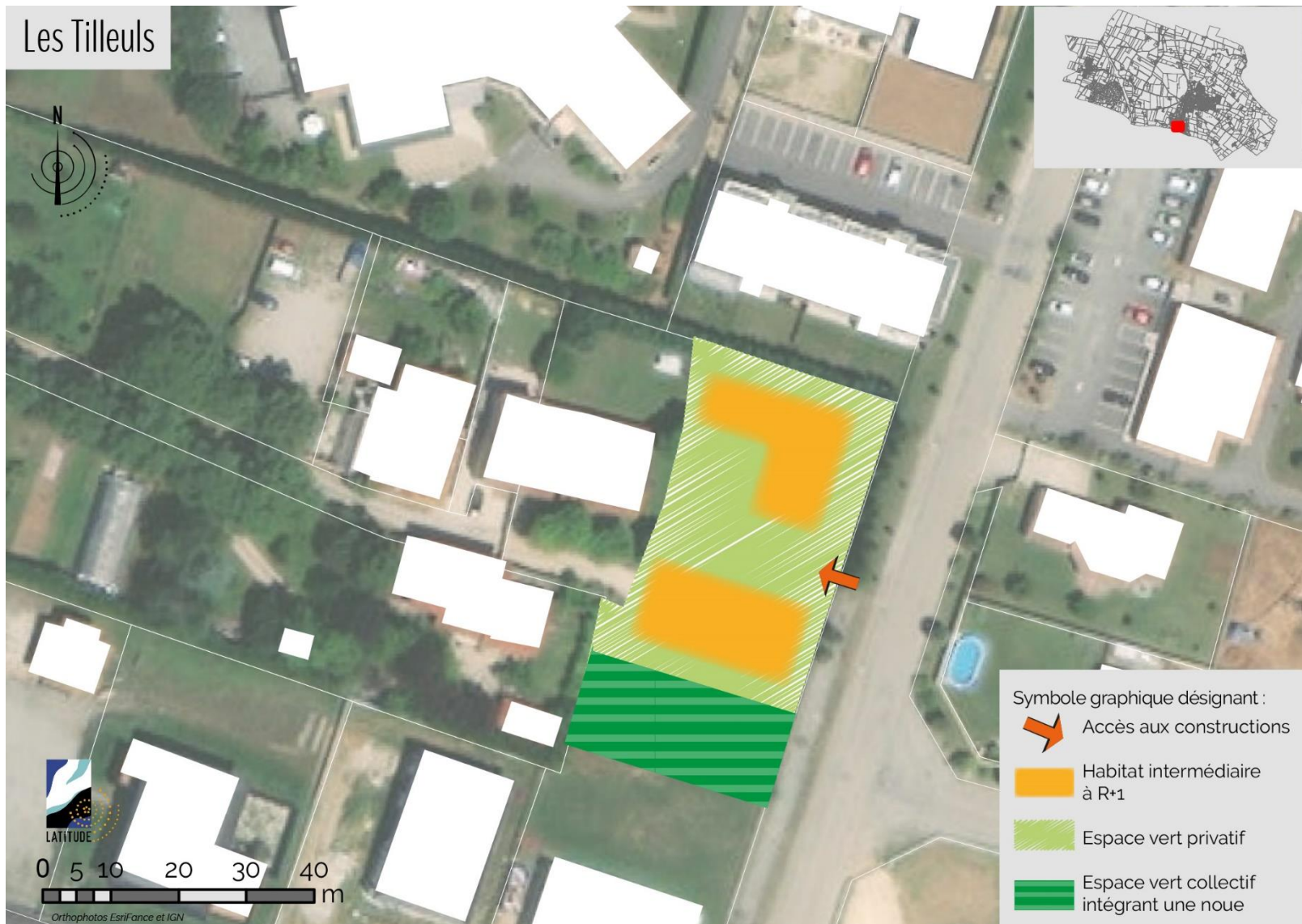
# LES SITES D'OAP



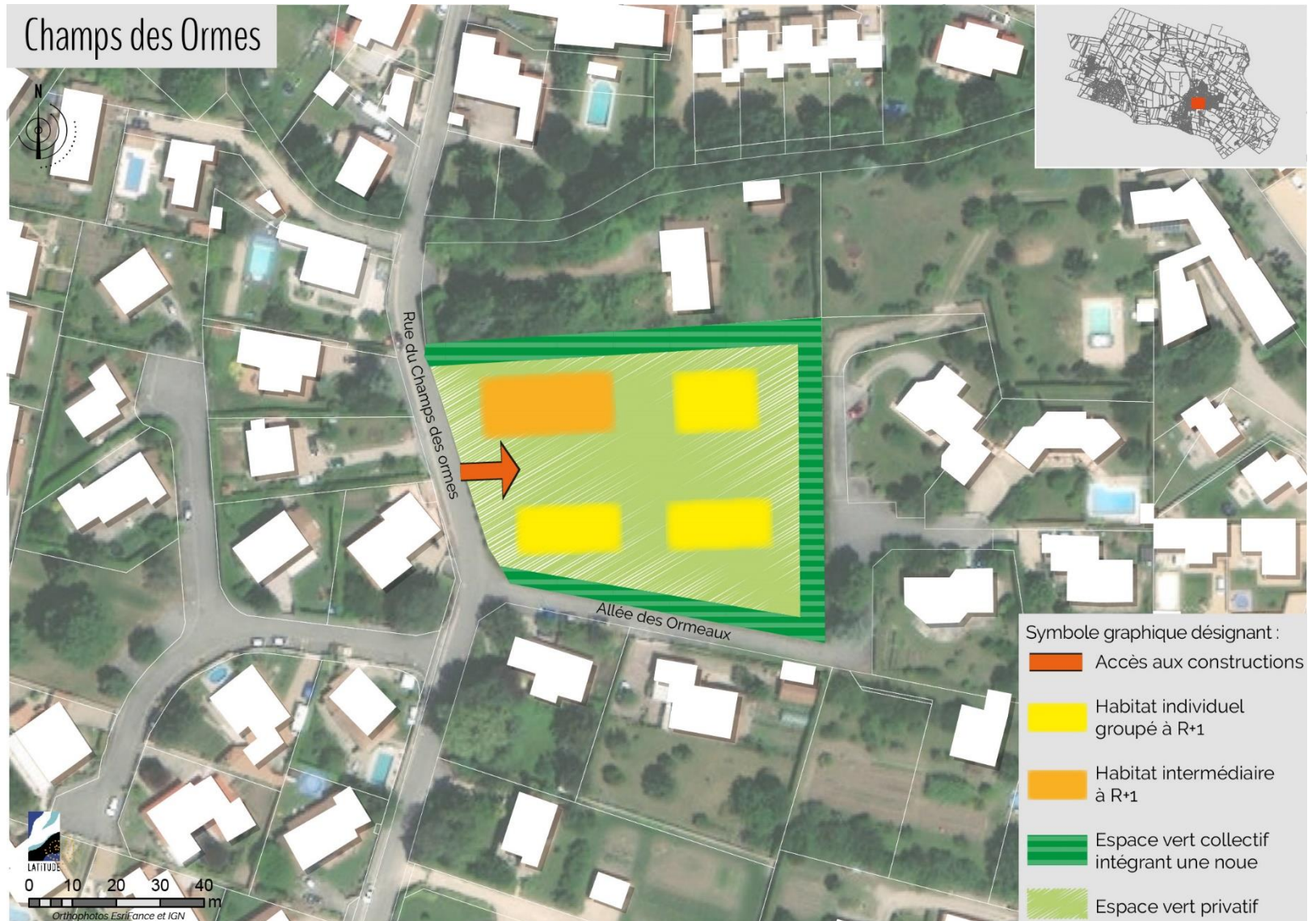
# LES SITES D'OAP



# LES SITES D'OAP



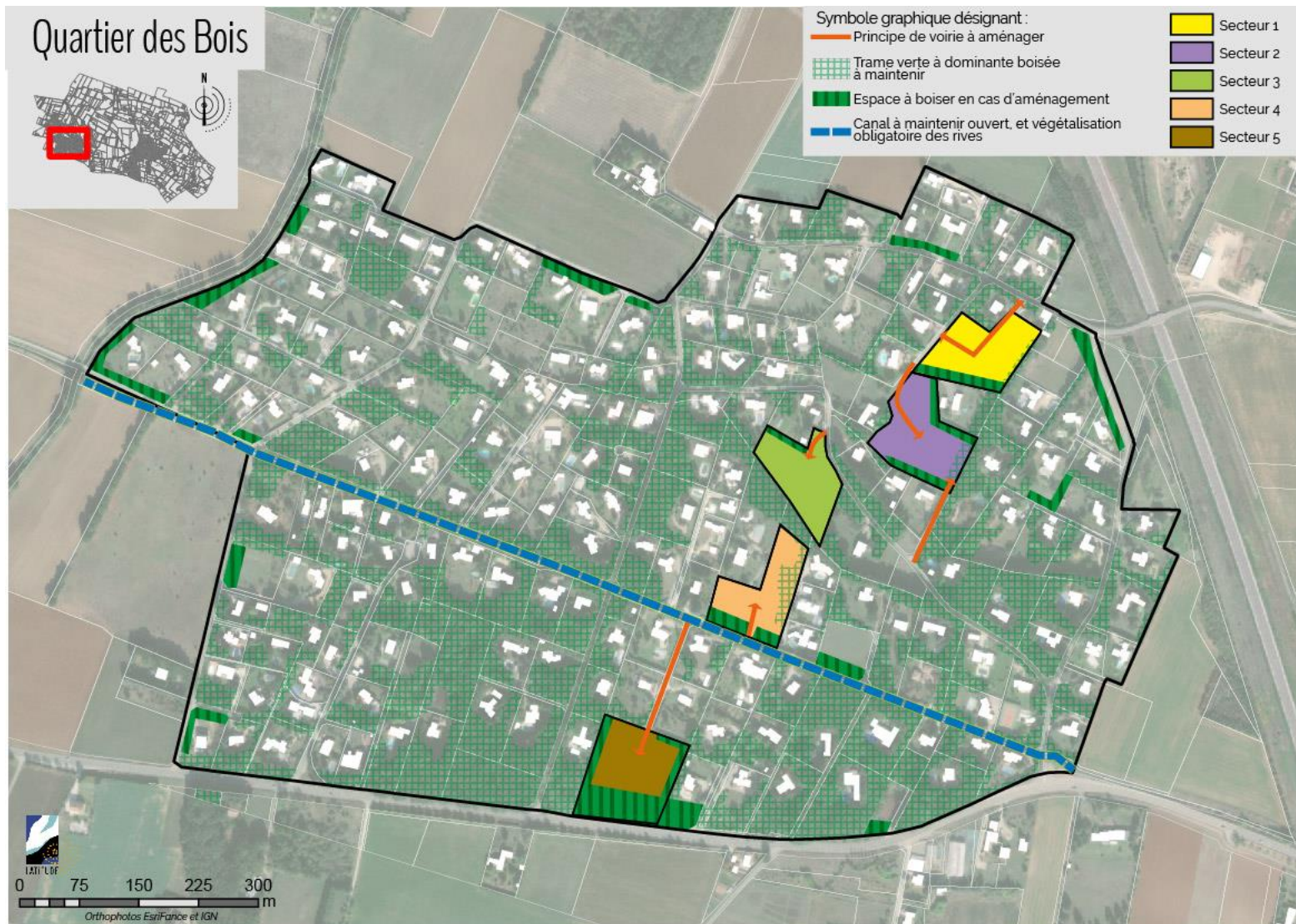
# LES SITES D'OAP



# LES SITES D'OAP



# LES SITES D'OAP





# L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

# UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN COURS

Rendue obligatoire par l'autorité environnementale régionale (MRAE)

**Elle évalue les impacts du PLU dans tous les champs de l'environnement :**

- **Consommation foncière**
- **Impact sur les milieux naturels, les paysages et le patrimoine**
- **Impacts sur la mobilité**
- **Impacts sur l'économie agricole**
- **Impacts sur la ressource en eau**
- **Prise en compte des problématiques du climat et de l'énergie**
- **Prise en compte des risques et des nuisances**
- ...





MERCI!

LATITUDE

04 74 01 21 46 · [contact@latitude-uep.com](mailto:contact@latitude-uep.com)  
86 route du Fiatet 69210 Sain Bel

[www.latitude-uep.fr](http://www.latitude-uep.fr)