



**COMMUNE DE MONTELEGER**  
 Département de la Drôme  
**MODIFICATION N° 1 DU  
 PLAN LOCAL D'URBANISME**  
 Pièce 4 – Projet  
 d'Aménagement et de  
 Développement Durable

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Approbation
<b>Révision du PLU</b>	07/09/2010	18/12/2014 28/05/2015	30/09/2015 au 30/10/2015	14/12/2015
<b>Modification simplifiée n°1</b>	25/01/2017	-	-	12/06/2017
<b>Modification N°1</b>	28/02/2017	-	19/05/2017 au 19/06/2017	12/07/2017



## Table des matières

PREAMBULE	4
UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE MAITRISEE	5
ORIENTATION 1.1 - AVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNABLE	6
ORIENTATION 1.2- CREER UNE OFFRE DE LOGEMENTS EQUILIBREE ET DE QUALITE	6
ORIENTATION 1.3- IDENTIFIER ET STRUCTURER L'ESPACE DISPONIBLE AUTOUR DU VILLAGE	7
PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE	8
ORIENTATION 2.2 - MAINTENIR UNE COUPURE VERTE ENTRE MONTELEGER ET BEAUMONT LES VALENCE	9
ORIENTATION 2.3 - RENFORCER LA CENTRALITE DU CENTRE BOURG	9
ORIENTATION 2.4- PROTEGER L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER	9
ORIENTATION 2.5- PRESERVER LES RESSOURCES, LIMITER LES POLLUTIONS ET GERER LE RISQUE NATUREL	10
PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET PRESERVATION/REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	11
ORIENTATION 3.1- PRESERVER LE POTENTIEL ECOLOGIQUE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE	12
ORIENTATION 3.2 - PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES BOISES, LES ZONES HUMIDES, LE PATRIMOINE PAYSAGER	12
ORIENTATION 3.3 - LIMITER/INTERDIRE/ENCADRER LA DENSIFICATION DES SECTEURS URBAINS SITUES DANS LES ESPACES SENSIBLES EN MATIERE DE PAYSAGE	14
FAVORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE MONTELEGER	15
ORIENTATION 4.1- RESTRUCTURER LA ZONE D'ACTIVITES DE BEAUVERT	16
ORIENTATION 4.2- PERMETTRE L'ACCUEIL D'ARTISANAT DE PETITES SURFACES ET DE COMMERCES A PROXIMITE DU CENTRE VILLAGE	16
ORIENTATION 4.3- DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE EN FAVORISANT LES STRUCTURES D'ACCUEIL DITES DE TOURISME VERT	16
ORIENTATION 4.4- PRESERVER ET CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE	16

## Table des matières

METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS	17
ORIENTATION 5.1- REDONNER UNE IDENTITE VILLAGEOISE AU CENTRE ANCIEN PAR UN REAMENAGEMENT DE LA TRAVERSEE	18
ORIENTATION 5.2- MAILLER LE TERRITOIRE PAR DES CHEMINEMENTS DOUX	18
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	21
ORIENTATION 6.1- LES OBJECTIFS CHIFFRES	22
ORIENTATION 6.2- MOINS D'ESPACE CONSOMME ET MIEUX CONSOMME	24

## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme repose sur une approche globale et durable du territoire de MONTELEGER.

Les notions de projet urbain, de valorisation et de préservation sont au coeur du PLU et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables(PADD).

Ce dernier constitue la colonne vertébrale du document d'urbanisme. Il retranscrit la politique de développement et les intentions de la commune.

Le PADD en application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

*«définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

Ainsi, le PADD cherche à définir le cadre d'un développement maîtrisé qui puisse concilier développement économique et social et préservation d'un environnement de qualité ainsi qu'assurer à tous les habitants un cadre de vie agréable.

Le PADD s'appuie sur les résultats du diagnostic et les enjeux qui en ont été tirés par la municipalité. Il fera l'objet d'un débat en conseil municipal.

Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers, mais les orientations ayant un effet sur les modalités d'occupation et d'utilisation des sols trouvent leur transcription dans les orientations d'aménagement de quartier, le règlement du PLU et ses documents graphiques.

Ces derniers, qui doivent être cohérents avec les orientations du PADD, sont par contre opposables à « toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements.

L'ensemble des dispositions, actions, démarches d'aménagement, de préservation et de valorisation, définies par le PLU concourt à tisser et valoriser l'identité territoriale de MONTELEGER.

# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE MAITRISEE**

## ORIENTATION 1.1 - AVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNABLE

La commune de Montéléger souhaite un accroissement de la population à un seuil maximal de + 1.1% de croissance annuelle à l'horizon 2023. Ce scénario correspond à une baisse de la dynamique démographique qu'a connue la commune sur la dernière période intercensitaire 1999-2009 (Données INSEE-2.1% annuel). Cependant, elle se trouve en cohérence avec la croissance démographique constatée sur le périmètre de la Communauté de Communes Confluences Drôme- Ardèche.

Cet accroissement est à appliquer à la population hors établissements d'accueil de type IME. Cette population des IME est estimée à environ 302 individus. En conséquence, en 2009, la population permanente est de 1568 habitants et estimé à 1704 habitants permanents en 2013.

Il porte à l'horizon 2023, la population montélégeoise à 1901 habitants.

Il s'agit, en effet, de ménager le territoire, de prendre en compte les capacités d'accueil des équipements publics (notamment le groupe scolaire), de concilier contraintes naturelles et environnementales et assurer l'accueil de nouveaux ménages.

## ORIENTATION 1.2- CREER UNE OFFRE DE LOGEMENTS EQUILIBREE ET DE QUALITE

Les perspectives établies à l'issue du diagnostic conduisent à prévoir la production d'environ **112 logements** sur les 10 prochaines années.

- 84 logements hors desserrement des ménages
- 28 logements supplémentaires sont à produire sur la période du PLU pour satisfaire les besoins dûs au phénomène de desserrement des ménages.

Cette production doit s'accompagner d'une recherche de qualité des logements, en étant attentif à :

- **Réduire les déséquilibres actuels des formes urbaines** où le tout pavillonnaire domine.

Il s'agit donc de favoriser les opérations mixtes dans les nouveaux secteurs constructibles (petits collectifs, maisons groupées, maisons de ville, ...);

La commune souhaite donc répartir la typologie des constructions de la manière suivante sur les futures zones d'urbanisation à vocation d'habitat:

- 60% de maisons individuelles purs
- 10% de maisons individuelles groupés
- 30 % de petit collectif
- **Privilégier la qualité architecturale du bâti et son intégration dans l'environnement;**
- **Privilégier les économies d'énergie.**

## ORIENTATION 1.3- IDENTIFIER ET STRUCTURER L'ESPACE DISPONIBLE AUTOUR DU VILLAGE

L'étalement urbain est générateur de multiples problèmes :

- mitage de l'espace naturel et agricole,
- difficulté de réalisation et d'entretien des voies publiques,
- investissements importants à mobiliser en infrastructures.

- **Identifier les grands secteurs** privilégiés de développement des quartiers de la commune en mobilisant à court et à moyen terme de nouvelles réserves foncières autour du village.

Il s'agit de **recentrer l'urbanisation autour du centre village** pour d'une part, limiter l'étalement urbain et d'autre part renforcer la centralité villageoise.

- **Favoriser la résorption des dents creuses et densifier** les zones urbaines en y adaptant le règlement.

# ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE MAITRISEES



# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE**

## ORIENTATION 2.2 - MAINTENIR UNE COUPURE VERTE ENTRE MONTELEGER ET BEAUMONT LES VALENCE

- **Rompre avec le continuum urbain avec Beaumont les Valence** par la création d'une coupure paysagère en limite communale dans le secteur d'urbanisation future du RODET.

## ORIENTATION 2.3 - RENFORCER LA CENTRALITE DU CENTRE BOURG

- **Réaménagement de la traversée du village** avec la création d'un espace public fédérateur en coeur de village et rompre avec la logique routière de la traversée du centre village.



## ORIENTATION 2.4- PROTEGER L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

- **Conserver les plages agraires comme ouvertures sur le grand paysage**

La commune de Montéléger est implantée dans une vallée agricole où dominent élevages et cultures céréalières et où la végétation est souvent associée aux cours d'eau. Depuis ces plages agraires, les vues sont ouvertes vers le grand paysage : Plateau de Lautagne, les collines de Soyons (château de Crussol), Massif des trois becs.

Afin de préserver ces vues, il est indispensable de préserver de toute urbanisation ces plages agraires.

- **Protéger les alignements d'arbres structurants** de la plaines agricole, le long des axes routiers.

La présence d'alignements d'arbres de type haies brise vent crée dans la plaine agricole, une sensation de relief qu'il convient de maintenir par une protection adaptée.



Par ailleurs, le caractère champêtre de l'entrée de ville nord (boisements de part et d'autre de la route créant une ambiance plus intimiste) au niveau de l'IME de Lorient, doit être préservé.



## ORIENTATION 2.5- PRESERVER LES RESSOURCES, LIMITER LES POLLUTIONS ET GERER LE RISQUE NATUREL

- **Prise en compte du risque d'inondation du Pétochin** dans la délimitation des zones d'urbanisation futures

- **Limiter le ruissellement des eaux pluviales** dans les nouvelles zones d'urbanisation.

La problématique de ruissellement des eaux pluviales est importante sur la commune notamment sur le secteur des Gamelles. Il est donc impératif de ne pas aggraver la situation et de prendre en compte ce risque dans les nouveaux secteurs d'urbanisation.

Un schéma d'eaux pluviales sera élaboré et annexé au Plan Local d'Urbanisme. Le règlement du PLU permettra également de limiter l'imperméabilisation des sols, de traiter les eaux pluviales par des dispositifs adaptés (noues paysagères, bassin de rétention,...)



# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS  
ET PRESERVATION/REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

La commune dispose d'un environnement très riche, composé de diverses unités écologiques : la plaine agricole, les boisements, le Pétochin, la Véore, ...

Le PLU s'attachera à définir les modalités adaptées de protection et de mise en valeur des sites identifiés. Il cherchera aussi à préserver et développer un capital écologique plus diffus : boisements, ruisseaux, parc paysager, coeur d'îlot paysager, ... éléments qui, sans être aussi prégnant en terme de paysage, participent au maintien de la biodiversité à l'échelle de la commune.

### **ORIENTATION 3.1- PRESERVER LE POTENTIEL ECOLOGIQUE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE**

#### **- Préserver et mettre en valeur le corridor végétal le long du Pétochin et ses bras secondaires tels que la Loye et la Granette**

Le Pétochin, affluent de la Véore sillonne la commune du sud vers le nord. Le caractère inondable du vallon du Pétochin l'a préservé de toute urbanisation, permettant de maintenir, à hauteur du village, un micro paysage à caractère naturel. C'est une entité paysagère et écologique forte de la commune de Montéléger constituée de plusieurs bras secondaires : La Loye et la Granette. Son caractère inondable lui assure un certain devenir qui doit rester compatible avec sa qualité paysagère et écologique, laquelle doit être confortée pour retrouver une lisibilité cohérente.

Le syndicat de la Véore en lien avec la commune de Montéléger a lancé la remise en état écologique du Pétochin.

La commune souhaite donc protéger cette trame verte et bleue, vecteur de biodiversité tout en permettant sa valorisation, sa découverte par un cheminement doux le long du Pétochin. Cette protection permettra également de favoriser le déplacement de la faune et de la flore jusqu'à l'espace naturel sensible du Parc de Lorient.

#### **- Préserver le corridor écologique de la Veore reconnu enjeu régional.**

### **ORIENTATION 3.2 - PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES BOISES, LES ZONES HUMIDES, LE PATRIMOINE PAYSAGER**

#### **- Protéger les collines boisées de toute urbanisation et classer les haies, talus les plus importants sur le plan écologique**

Le couvert forestier est relativement parsemé sur le territoire communal. Ces boisements se concentrent principalement sur des espaces collinaires à proximité du centre ancien. Certains de ces espaces ont déjà été «grignotés» par l'urbanisation. Ces zones boisées apportent une sensation de relief dans le paysage de la plaine. Ils sont également importants sur le plan écologique.

Le PLU s'attachera à protéger ces entités boisées par un classement en Espace Boisé Classé.

#### **- Définir des modes de protection adaptés aux zones humides identifiées sur la commune.**

Cette protection dans le zonage du PLU, assurera la préservation des continuités

hydrologiques.

**- Protéger et mettre en valeur l'Espace Naturel Sensible du Parc de Lorient**

Le Parc de Lorient est un espace vert de qualité, reconnu dans toute l'agglomération valentinoise et également reconnu comme



étant d'intérêt écologique.

Il est donc important d'assurer sa pérennité dans le cadre du PLU par un classement



**- Développer le patrimoine vert et promouvoir sa diversité** en développant des espaces publics/commons de qualité dans les nouveaux quartiers par un règlement adapté.

**- Préserver la qualité paysagère du territoire**

Afin d'éviter l'interpénétration entre espaces naturels et espaces urbanisés, une attention particulière sera apportée aux franges d'urbanisation afin d'assurer une insertion des constructions nouvelles respectueuses du site.

Une réglementation sur les clôtures ou des obligations de plantations en limite des espaces naturels pourront par exemple assurer cette insertion.

### ORIENTATION 3.3 - LIMITER/INTERDIRE/ENCADRER LA DENSIFICATION DES SECTEURS URBAINS SITUES DANS LES ESPACES SENSIBLES EN MATIERE DE PAYSAGE.

Sont notamment concernés, et feront l'objet d'une attention particulière, les espaces suivants :

**- les reliefs et boisements, notamment au sud du village.**

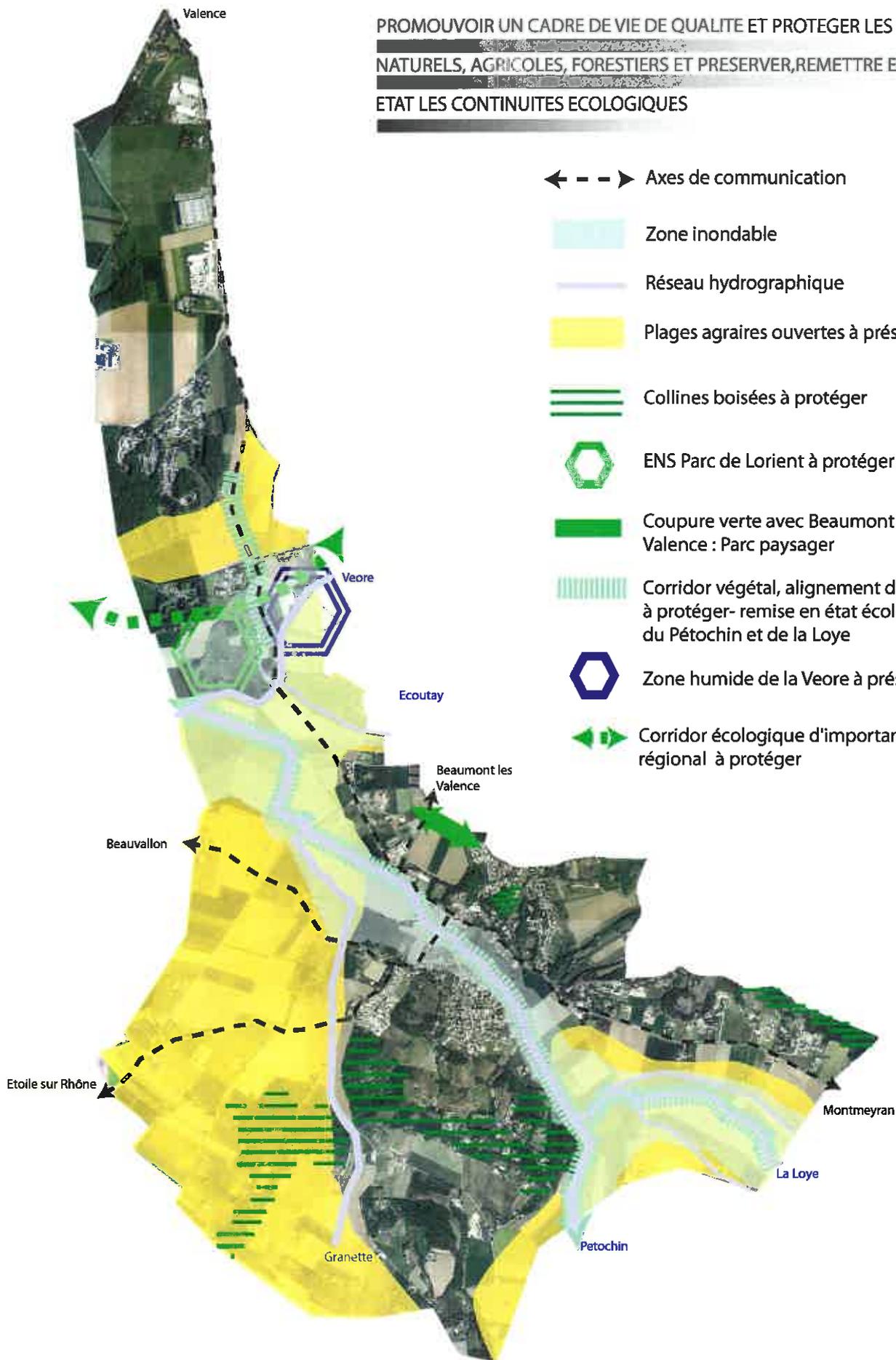
Dans ces secteurs déjà urbanisés, un règlement particulier sera instauré. Ce règlement limitera notamment la densité des nouveaux bâtiments, et imposera de pérenniser le paysage actuellement arboré de ces espaces.



**- les plages agraires plus particulièrement la zone du Rodet** qui permet d'assurer une coupure verte forte avec la commune voisine de Beaumont- lès- Valence. Ce secteur sera urbanisé en partie haute, en continuité de l'existant et au plus près du château pour une superficie maximale de 2 hectares.



**PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET PROTEGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET PRESERVER, REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**



← - - - - - → Axes de communication

 Zone inondable

 Réseau hydrographique

 Plages agraires ouvertes à préserver

 Collines boisées à protéger

 ENS Parc de Lorient à protéger

 Coupure verte avec Beaumont les Valence : Parc paysager

 Corridor végétal, alignement d'arbres à protéger- remise en état écologique du Pétochin et de la Loye

 Zone humide de la Veore à préserver

 Corridor écologique d'importance régional à protéger

# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**FAVORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE MONTELEGER**

## ORIENTATION 4.1- RESTRUCTURER LA ZONE D'ACTIVITES DE BEAUVERT

La commune souhaite redessiner l'emprise de la zone d'activités de Beauvert prévue dans le POS afin de rétrocéder certaines parcelles en limite de la commune de Portes-lès-Valence à l'agriculture.

Cette superficie permettrait de répondre aux nombreuses demandes d'installations d'entreprises.

Celle-ci doit s'intégrer dans le paysage ouvert de la plaine par un schéma d'aménagement d'ensemble structurant la zone et en favorisant la qualité architecturale du bâti par un règlement adapté.

## ORIENTATION 4.2- PERMETTRE L'ACCUEIL D'ARTISANAT DE PETITES SURFACES ET DE COMMERCE A PROXIMITE DU CENTRE VILLAGE



La commune souhaite développer l'accueil d'activités d'artisanat et de commerces à proximité du centre village en veillant à leur insertion dans l'espace urbain : limitation des nuisances, qualité des abords, qualité architecturale,...

La zone en entrée de ville nord, derrière l'espace Cathelin offre un potentiel d'urbanisation intéressant.

## ORIENTATION 4.3- DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE EN FAVORISANT LES STRUCTURES D'ACCUEIL DITES DE TOURISME VERT

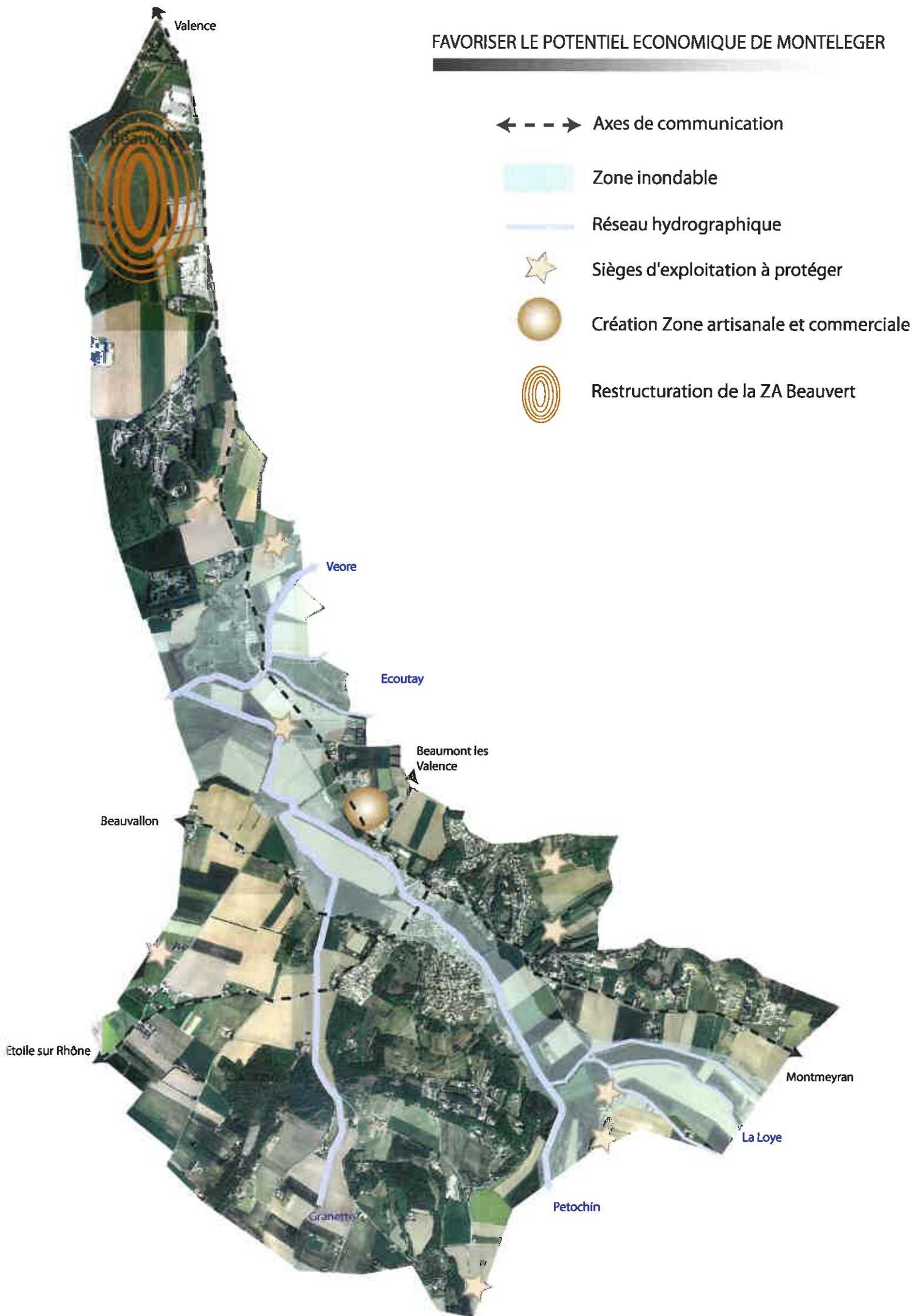
La commune est faiblement dotée en structures d'accueil touristiques. Elle souhaite favoriser le développement de ces dernières en lien avec le tourisme vert (vélotourisme, parc de Lorient, équitation,...) sur son territoire.

## ORIENTATION 4.4- PRESERVER ET CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture est la filière économique historique sur Montéléger, elle est un moteur économique important qui doit être pris en compte par le maintien d'espaces agricoles sur des territoires naturels identifiés à fort enjeu.

- **Pérenniser les terres agricoles** à fort enjeu par un classement adapté au PLU
- **Favoriser les activités agricoles** en permettant l'installation de nouvelles exploitations agricoles en limitant les interférences entre habitat et les élevages, en guidant l'insertion dans le paysage des bâtiments agricoles.
- **Permettre la diversification de l'agriculture** en favorisant le développement d'activités complémentaires notamment en lien avec l'activité touristique (camping à la ferme, aires naturelles, gîtes et chambres d'hôtes,...)

# FAVORISER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE MONTELEGER



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS**

## ORIENTATION 5.1- REDONNER UNE IDENTITE VILLAGEOISE AU CENTRE ANCIEN PAR UN REAMENAGEMENT DE LA TRAVERSEE

La traversée du village revêt un caractère très routier, la commune souhaite redonner une identité villageoise à son centre ancien par la création de cheminements doux, d'un parvis pour l'église, d'une réorganisation du stationnement et la création d'un espace public fédérateur pour accueillir les manifestations tout au long de l'année.



## ORIENTATION 5.2- MAILLER LE TERRITOIRE PAR DES CHEMINEMENTS DOUX

La commune souhaite poursuivre sa politique de sécurisation des déplacements sur Montéléger depuis les zones d'habitat vers les équipements publics (plus particulièrement le groupe scolaire) et promouvoir des déplacements plus économes en gaz à effet de serre (GES).

- **Un cheminement piétonnier le long des berges du Pétochin** sera mis en place dans le cadre de la remise en état écologique du Pétochin afin de relier le centre village, la salle des fêtes Cathelin et le Parc de Lorient.

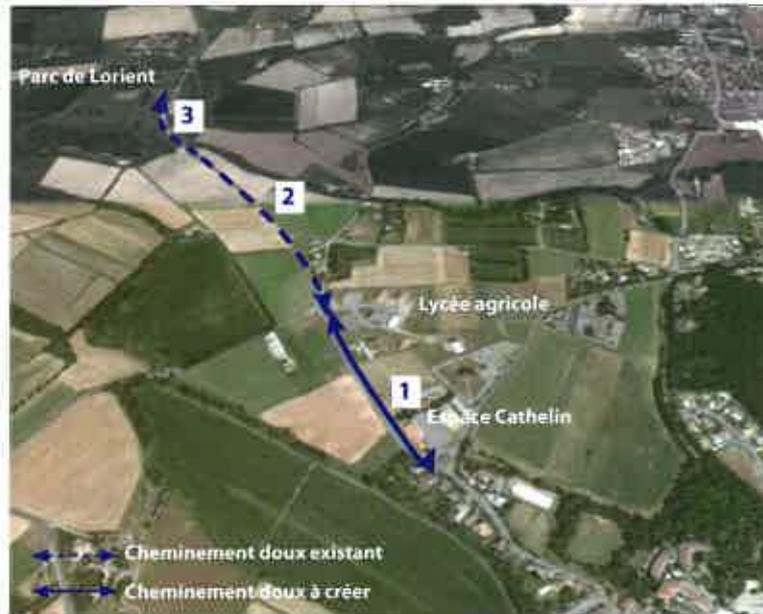
- **Dans le cadre du réaménagement de la traversée du centre ancien**, des cheminements cycles et piétons seront créés au niveau de la Poste et de l'Eglise. Une passerelle dédiée aux modes doux sera créée pour permettre la traversée du Pétochin pour rejoindre l'école, les espaces de jeux et les commerces en évitant de prendre le pont non sécurisé.



# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS

- Poursuivre les efforts de création de cheminements doux dans une logique et une dynamique intercommunale notamment par la poursuite du cheminement mixte au niveau du lycée permettra la liaison avec la voie verte Parc de Lorient et la Via Rhona.



- Réaménagement de la montée du Château avec un cheminement piéton pour assurer une liaison sécurisée depuis et vers le centre ancien (réaménagement de la traversée du village) et permettant la liaison au chemin rural derrière le Rodet pour aboutir sur la commune de Beaumont les Valence.



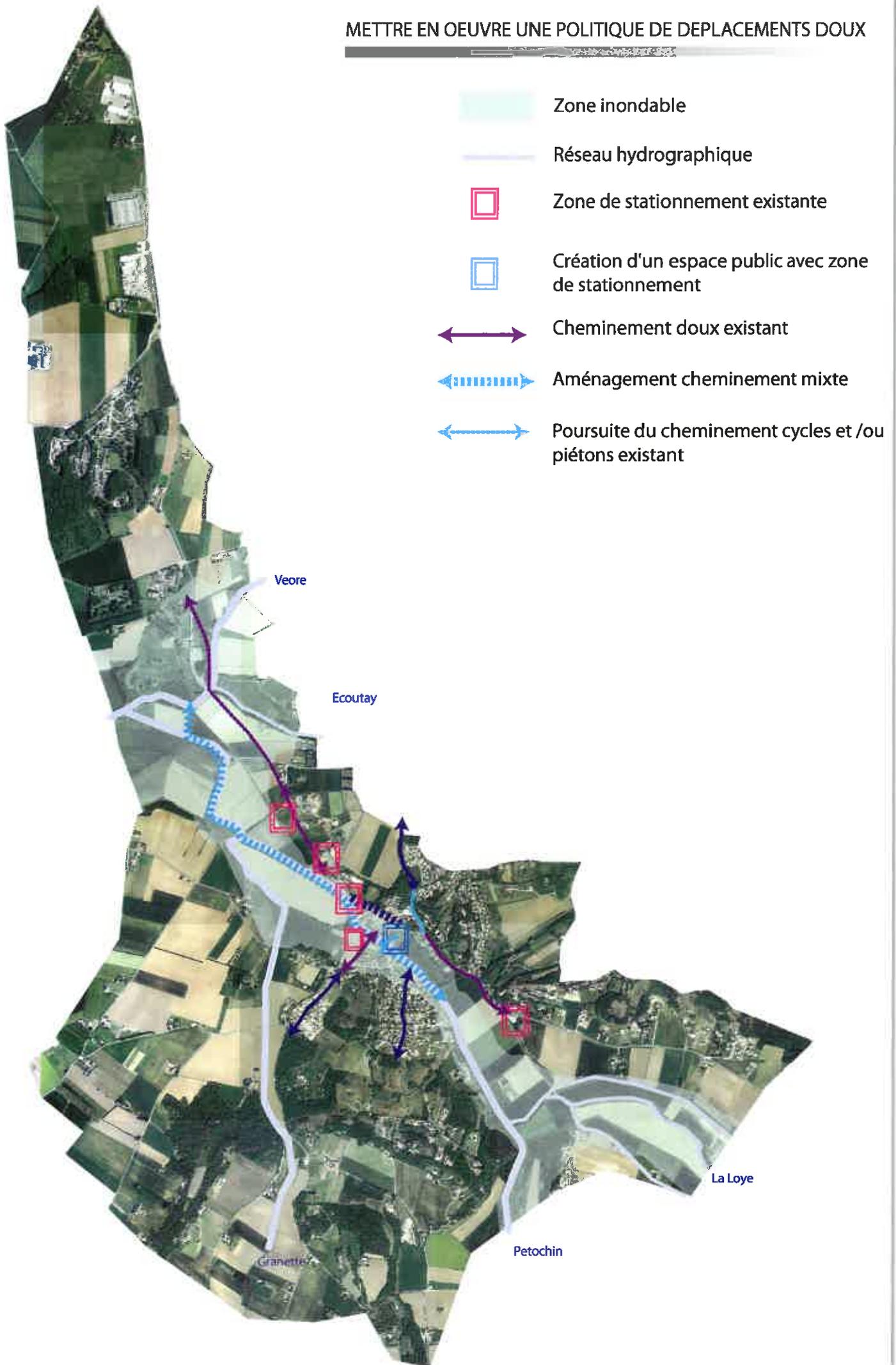
### ORIENTATION 5.3- REORGANISER LE STATIONNEMENT EN CENTRE VILLAGE

Le projet de réaménagement de la traversée du centre village intègre la réalisation d'un espace de stationnement en arrière de la place du Lavoisier, permettant de compléter l'offre de stationnement.

Les places de stationnement sur le cours des Platanes sont réorganisées pour donner plus de place aux déplacements doux et dégager les façades des constructions.



# METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS DOUX



# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE  
ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

## ORIENTATION 6.1- LES OBJECTIFS CHIFFRES

Afin de répondre aux besoins en logements à l'horizon 2022 de la population résidente supplémentaire et en respectant la mixité des typologies d'habitat souhaitée par la commune soit :

- 60% de maisons individuelles pures
- 10% de maisons individuelles groupées
- 30 % de petit collectif

La commune doit mobiliser 6.4 hectares de foncier constructible pour l'habitat dans son projet de PLU (y compris espaces interstitiels dits «dents creuses» et extensions urbaines)

- L'utilisation des espaces interstitiels

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restante dans le tissu d'environ 1.2 ha (zones urbaines).

Afin d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions supérieures (actuellement la densité des zones UD disposant d'espaces résiduels est de l'ordre de 5 logt/ha), les deux principaux espaces résiduels feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Secteur Le Clot- côte des Monédières - 0.5 ha
- Secteur lotissement Serre d'Orfeuille - 0.5 ha

- Renouveau urbain

L'IME des Colombes situé route de Montmeyran doit faire l'objet d'un transfert en raison des problèmes d'accessibilité et de mise aux normes des bâtiments pour l'accueil des patients. Afin de valoriser cet espace, à proximité du centre village, le secteur est classé en zone constructible à vocation d'habitat.

- La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

Le présent projet de PADD prévoit, une extension de l'urbanisation réduite par rapport au POS.

Le total des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine existante, représente environ 11 hectares au POS répartis comme tels :

- Secteur du Rodet 8.5 hectares
- Secteur Les Gamelles 1.2 hectares
- Secteur St Amand 1.3 hectares

La commune souhaite réduire la zone d'urbanisation du Rodet pour conserver les terres agricoles et préserver la coupure verte avec la commune limitrophe de Beaumont les Valence.

En conséquence, la commune souhaite une extension de son urbanisation répartie de la manière suivante :

- Secteur du Rodet 2 hectares dédiée à l'accueil des seniors en lien avec la maison de retraite du Château

- Secteur les Gamelles 1.6 hectares
- Secteur St Amand 1.4 hectares

Chaque secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

S'ajoute à ces surfaces, le secteur d'activité de Beauvert pour une superficie de 29.2 hectares dédiés aux activités économiques, qui fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La commune souhaite également développer un secteur d'activités pour le petit commerce et artisanat en entrée de ville nord sur une superficie d'environ 1.2 hectares. Cette zone fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'ensemble des zones NB du POS (34.80 hectares) est reclassé en majorité en zone N du PLU afin de ne pas densifier ces secteurs discontinus du village.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace, avec une moyenne de :

- Depuis l'approbation du POS en 1986 :

- \* 1.95 ha/an depuis l'approbation du POS en 1986 (50.74 hectares au total de consommé dans le tissu urbain et en zones NB)

- \* auxquels se sont ajoutés 24.89 hectares dédiés aux activités économiques au sein du parc d'activité de Beauvert.

- dans le cadre du PLU, soit dans les dix prochaines années :

- \* 0.88 ha/an maximum consommé en extension de l'urbanisation et en espaces interstitiels pour le développement résidentiel

- \* auxquels s'ajoutent 4.1 hectares sur 10 ans pour le développement économique de Montéléger sachant que les 29.2 hectares de la zone de Beauvert étaient déjà prévus au POS.

Il s'agira dans le cadre du PLU, de «rattraper» le retard pris pour le développement économique de la commune.

La petite zone en entrée de ville nord fait quant à elle écho aux besoins en commerce de proximité pour les montélégeois.

## **ORIENTATION 6.2- MOINS D'ESPACE CONSOMME ET MIEUX CONSOMME**

Depuis 1986, le rapport entre la construction de logements et le nombre d'hectares consommés a conduit à la réalisation de 11 logements/hectare avec de fortes variations selon les secteurs (jusqu'à 1 à 2 logements/ha en zone NB).

La densité de logements dans les nouvelles opérations devrait approcher 20 logements à l'hectare en moyenne :

- 15 logts/ha pour les constructions de type maison individuelle
- 20 logts/ha pour les constructions de type maison groupée
- 25 à 30 logts/ha pour les collectifs de type intermédiaire

La densité dans le tissu urbain devrait s'approcher de 15 logements à l'hectare en moyenne.

Ainsi, ce sont :

- Environ 70 logements qui peuvent être réalisés dans le cadre des zones AU avec la répartition suivante :
  - \* environ 42 logements en individuels purs
  - \* environ 7 logements individuels groupés
  - \* environ 21 logements collectifs de type intermédiaire
- Environ 30 logements dans le tissu existant.

## SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

