

COMMUNE DE MONTÉLIMAR
APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE



NOTE DE SYNTHÈSE

La commune de MONTÉLIMAR est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 septembre 2014 et a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis.

La Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération a engagé une procédure de modification de droit commun n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTÉLIMAR en lien étroit avec la commune.

1 – Les ambitions de cette procédure

Cette procédure concerne l'ensemble de la commune et elle a pour but de corriger des manquements et inadaptations du PLU en vigueur au regard du contexte actuel, sans pour autant remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle traite plusieurs sujets et s'articule autour d'objectifs répartis sur 3 grandes thématiques :

- Thématique 1 : commerces / activités de services et bureaux
 - Protéger le commerce de centre-ville et encadrer l'implantation des commerces en périphérie pour éviter la concurrence au dispositif « Action Cœur de Ville »
 - Encadrer le développement des bureaux en périphérie
 - Mieux maîtriser les projets économiques
 - Faire évoluer le zonage économique à la marge
- Thématique 2 : équipements / stationnements et emplacements réservés
 - Cadrer le développement de l'urbanisation tout azimuth, en particulier en périphérie, en tenant compte notamment de la suffisance des Voiries Réseaux Divers (VRD)
 - Actualiser / compléter les emplacements réservés au bénéfice de la commune de Montélimar
 - Adapter les règles de stationnement notamment en centre-ville et à proximité de la gare pour intégrer les dernières évolutions législatives et tenir compte du contexte urbain dense
- Thématique 3 : règles qualitatives et Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)
 - Renforcer la qualité des projets d'habitat et d'activités économiques
 - Préserver les espaces plantés et apporter plus de nature et de biodiversité dans les projets urbains

A la lecture du PLU en vigueur, certaines pièces du PLU sont à adapter pour atteindre ces objectifs.

De manière générale, cette procédure permet d'apporter quelques corrections diverses et permet d'assurer une mise en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 de l'Agglomération, en termes de production de logements, de production de logements sociaux, de formes urbaines et de taille de logements.

Elle porte sur les pièces graphiques et réglementaires du PLU (zonage, règlement écrit et Orientations d'Aménagement et de Programmation dites OAP).

2 – Le choix de la procédure

Cette procédure d'évolution du PLU, n'a pas pour objet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou un espace naturel sensible ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par conséquent, cette procédure n'entre pas dans le champ de la révision, mais de la modification de droit commun, dont le cadre est fixé par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Le dossier n'a pas donné lieu à l'élaboration d'une Evaluation Environnementale, l'Autorité environnementale ayant exonéré la collectivité d'Evaluation Environnementale par décision en date du 21 mai 2024. La collectivité a confirmé ce choix en date du 12 juin 2024 par la délibération du Conseil Communautaire n°5.08. Le dossier a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et a été soumis à enquête publique.

3 – Les évolutions à apporter aux pièces du PLU

La présente procédure a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation en justifiant les projets, les adaptations apportées aux pièces du PLU et la prise en compte ou la compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Adapter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques et créer de nouvelles Orientations d'Aménagement sur des secteurs à enjeux ; En effet, la procédure de modification n°4 modifie 8 OAP existantes et crée 11 nouvelles OAP sectorielles. Seule 1 OAP n'a pas fait l'objet de modifications.
- Intégrer, dans le Règlement écrit, des règles spécifiques en termes d'occupations du sol (instauration de centralités commerciales autorisant tout nouveau commerce uniquement dans ces zones ; destinations autorisées et interdites revues dans certains zonages), de gestion des eaux pluviales et de perméabilité (instauration de coefficient de biotope), de végétalisation (obligation de plantation en zone de stationnement), d'aspects extérieurs (interdiction de toiture noire), de hauteur (hauteur maximale réhaussée), de stationnement (règles de stationnement revu à la baisse autour de la gare/pole bus) etc. ;
- Modifier le Règlement graphique en créant des linéaires commerciaux dans l'écusson (rez-de-chaussée commerciaux à conserver en commerces pour participer à l'animation du centre-ville), des centralités commerciales et un Secteur d'Implantation Préférentielle (tout nouveau commerce pourra être implanté uniquement dans ces zones délimitées), en protégeant des boisements et arbres existants, en supprimant 7 Emplacements Réservés et en créant 9, etc.
- Intégrer en Annexes le nouveau périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et les derniers périmètres de protection du captage d'eau potable de la Dame.

4 – Le déroulé de la procédure

La procédure de modification de droit commun obéit aux articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Elle a été engagée par Montélimar Agglomération compétente qui a monté le dossier en étroite collaboration avec la Ville de Montélimar avec : 3 réunions techniques a minima, 10 réunions en présence d'élus, 1 réunion technique avec la DDT.

Une fois le dossier établi, la procédure s'est déroulée comme suit.

Evaluation Environnementale et concertation du public :

En application des dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme, en cas de modification d'un Plan Local d'Urbanisme, la personne publique responsable doit décider de :

- réaliser une évaluation environnementale ;
- ou ne pas réaliser une évaluation environnementale si elle estime que cette évaluation n'est pas nécessaire. Dans ce cas, la personne publique doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme, puis confirmer sa décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale par délibération motivée après l'avis émis par l'Autorité Environnementale.

Conformément aux Codes précités, la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération a transmis à l'Autorité environnementale, le 22 mars 2024, le dossier de consultation permettant de recueillir son avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale en vertu des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'Agglomération a mis en avant que la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, pour les raisons suivantes :

- Les objets de la modification ne créent pas de consommation d'espaces en extension du tissu déjà urbanisé. Aucun Emplacement Réservé n'est créé au sein des zones Agricoles ou Naturelles afin de limiter la consommation foncière.
- Cette modification vise à assurer la mise en compatibilité avec les objectifs du PLH en vigueur, à travers le renouvellement urbain et la densification du bâti. Les OAP modifiées et / ou créées ne concernent que des secteurs déjà classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser à court terme (AU1) disposant d'une desserte suffisante en voirie, en eau potable et en assainissement collectif.
En effet, la procédure n'a pas pour but d'ouvrir des zones à l'urbanisation. Elle vise à encadrer/accompagner les possibilités de densification de l'enveloppe bâtie.
- La procédure vise également à tenir compte de la desserte par les réseaux, de l'accessibilité et de la sécurité routière des secteurs et ainsi basculer certains secteurs classés en zones urbaines U ou à urbaniser à court terme 1AU vers la zone à urbaniser à long terme 2AU.
- Elle vise par ailleurs à identifier et protéger davantage d'arbres et de boisements venant renforcer la qualité du cadre de vie et participer au maintien d'une biodiversité au sein de l'enveloppe bâtie. Elle renforce la place de la nature en créant, également, des coefficients de biotope à respecter venant limiter l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux pluviales.
- Enfin, la procédure vise également à prendre en compte le projet du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) dans les secteurs de projets.

L'Autorité Environnementale a rendu son avis conforme n°2024-ARA-AC-3420 en date du 21 mai 2024 sur l'absence de nécessité de procéder à une évaluation environnementale au regard des arguments avancés par la collectivité.

L'Agglomération a ensuite pris une décision relative à la non réalisation de l'évaluation environnementale au travers de la délibération n°5.08 en date du 12 juin 2024. Ces motifs sont les suivants :

- les incidences du projet sont non significatives sur l'environnement ;
- aucune nouvelle zone constructible n'est créée ou ouverte ;
- les adaptations du Règlement, du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ne présentent aucune incidence notable sur l'environnement et la santé humaine, et au contraire, privilégient une protection de l'environnement (haies, arbres...), favorisent davantage l'infiltration des eaux pluviales, les surfaces d'espaces verts etc.

Par conséquent, aucune concertation du public préalable n'a été requise au regard de l'absence d'Evaluation Environnementale.

Notifications aux Personnes Publiques Associées et Concertées :

- Le dossier a été transmis préalablement à l'enquête publique :
 - Aux Personnes Publiques Associées et Consultées, dans le délai prévu aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le 7 février 2025.
- Suite à la notification du dossier, les avis suivants ont été réceptionnés :
 - L'avis favorable sous réserves de la Direction Départementale des Territoire (DDT) de la Drôme en date du 11 mars 2025 ;
 - L'avis favorable avec une réserve du Département de la Drôme en date du 13 mars 2025 ;
 - L'avis de la mairie du Teil en date du 13 février 2025 ;
 - L'avis de l'aménageur de la ZAC « Les Terrasses de Maubec » GGL en date du 5 mars 2025.

Ouverture de l'enquête publique :

- Par décision n°E24000155/38 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble rédigé en date du 18/09/2024, Monsieur Jean BIZET a été désigné comme commissaire enquêteur ;
- Par arrêté intercommunautaire n°2024.11.67A signé en date du 5 février 2025, l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de MONTELMAR a été prescrite ;
- Les avis d'ouverture d'enquête publique ont été publiés dans deux journaux locaux, La Tribune et Le Dauphiné Libéré, les 13 février 2025 et 6 mars 2025. Ils ont également été affichés pendant toute la durée de l'enquête publique :
 - A la Maison des Services Publics (siège de MONTELMAR-AGGLOMERATION) ;
 - A la Maison Intercommunale des Projets de MONTELMAR-AGGLOMERATION ;
 - A la Mairie de la Commune de MONTELMAR (Hôtel de Ville) ;
 - Sur les sites internet de la Commune et de l'Agglomération ;
 - Sur la page du réseau social Facebook de l'Agglomération ;
 - A l'entrée de ces équipements publics : théâtre Emile Loubet, piscine Aloha et médiathèque intercommunale.
- Une information a été également communiquée via les panneaux lumineux de la Ville de Montélimar.

Tenue de l'enquête publique :

- L'enquête publique s'est tenue entre le 5 mars 2025 (9h00) et le 26 mars 2025 (17h00) ;
- Tout au long de l'enquête, le dossier était consultable par le public en Mairie de MONTELMAR (en papier), à la Maison Intercommunale des Projets de MONTELMAR-AGGLOMERATION (en papier et en version numérique), ainsi que sur un registre dématérialisé ; un registre d'expression papier était disponible en mairie et à la Maison Intercommunale des Projets de l'Agglomération, en plus du registre d'expression dématérialisé.
- Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences les 5 mars, 12 mars, 22 mars et 26 mars, avec l'accueil de 58 personnes.
- Le dossier en version dématérialisée a reçu 1 737 visiteurs uniques dont 894 ayant téléchargé au moins un document.

Observations lors de l'enquête publique, PV de synthèse :

- Au total, 95 contributions ont été émises, tous canaux confondus.
- Le Commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique à la Communauté d'Agglomération MONTELMAR-AGGLOMERATION en date du 7 avril 2025 ;
- La Communauté d'Agglomération a transmis un mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse en date du 17 avril 2025.

Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur a transmis son rapport ainsi que ses conclusions et avis à la Communauté d'Agglomération en date du 25 avril 2025. Ces documents sont disponibles pendant un an sur le

registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5842>), à la MONTÉLIMAR / MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION située 2 rue du 45^{ème} MONTÉLIMAR (à côté de l'office de tourisme, à la Maison inter MONTÉLIMAR-AGGLOMERATION) et en Préfecture.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une réserve qui concerne la réalisation de l'OAP n°4 Les Combes :

« Après avoir noté la prudence du porteur de projet qui dit clairement : « Au regard de l'importance des problématiques et en réponse aux nombreuses observations liées à ce sujet au secteur Combes/Grèzes, la collectivité pourra repousser l'échéance de l'éventuelle urbanisation de ce secteur après 2027 (post PLH) et pourra conditionner cette éventuelle urbanisation à la création par la collectivité des 2 bassins de rétention (pour faire en sorte de résoudre en amont ces problématiques de ruissellement d'eaux pluviales) et à l'aménagement du chemin des Grèzes (pour limiter les risques routiers, intégrer les modes doux et les sécuriser en amont) ».

N'étant pas en possession du PPRI de Montélimar en cours de réalisation afin d'apprécier la teneur de l'étude qui a précédé à son établissement et si des études complémentaires (bassin versant, déversement du canal d'arrosage, apport d'eau des réseaux de pluviales et de la zone de Fortuneau ...) seront nécessaires et ne connaissant pas l'étude qui a défini les 2 bassins de rétention permettant de juger de leur efficacité, je formule une réserve concernant la réalisation de l'OAP 4 des Combes, car dans l'hypothèse où la constructibilité serait possible la densité de construction n'est pas prévisible en l'état actuel des connaissances. »

En outre, le commissaire enquêteur a émis 5 recommandations :

« Recommandation 1 : EBC et EVP : Si l'on ne peut que louer la volonté du porteur de projet de définir de nombreux Espaces Boisés Classés (EBC) et d'Espaces Verts Protégés (EVP), et si on ne veut pas échouer dans cette démarche j'avais jugé comme impératif de prévenir chaque propriétaire de ses droits et devoirs issus de ce classement (connaissance de la charte), après adoption de la modification. Cette recommandation étant difficile et coûteuse à mettre en place selon la réponse du porteur de projet, je propose de prévoir la mise en place de panneaux d'information dans chaque quartier (dans chacune des 10 polarités commerciales de quartier par exemple). Ces panneaux serviront non seulement à prévenir le public concerné et à afficher la charte d'entretien d'une part et aussi à communiquer toute information lors de réunions de quartier animées par M. le maire de la ville.

Recommandation 2 : OAP et ER : Compte tenu de la difficulté d'aménager les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans des conditions de circulation de ces futurs OAP vers les axes principaux de la ville je préconise que dans le phasage de réalisation des OAP on commence d'abord par aménager les Emplacements Réservés (ER) prévus et les accès secondaires aux OAP.

Recommandation 3 : OAP 5 – Route de Saint-Paul Nord : L'OAP décrivant un principe d'aménagement, je propose que la zone B comprenant éventuellement un espace vert jouxtant la route de Saint Paul Nord soit séparé de celle-ci par une haie d'arbre ou un mur pour que cet espace vert profite aux habitants de l'OAP avant tout et ne soit pas un lieu de passage pour les personnes hors quartier. Ceci afin que les habitants conservent une certaine intimité et puisse laisser en confiance leurs enfants s'amuser.

Recommandation 4 : Développements futurs des OAP sud et de Maubec. Il y aura lieu de veiller aux besoins des populations futures en termes d'école ou autres services public et éviter que Maubec devienne un second centre-ville éloigné du centre-ville actuel.

Recommandation 5 : Passages piétons réalisés dans le cadre de la modification au niveau des diverses OAP. Il est souhaitable pour des raisons de sécurité que, compte tenu des conditions de circulation engendrées par la mise en place des ER et l'accroissement de population dans les OAP, de soigner la visibilité des passages piétons, car j'ai constaté que dans certains endroits de la ville (autour de la gare, route de Valence, Bd de l'Europe) certains passages piétons étaient assez mal signalés (prévoir par exemple des passages luminescents en plus des panneaux et traçage au sol par exemple). »

Prise en compte des avis et observations :

Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, les observations du public et les conclusions du Commissaire enquêteur ont été pris en compte comme suit :

- Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées :

- Direction Départementale des Territoires (DDT) : En date du 11 mars 2025, la Direction Départementale des Territoires (DDT) a émis un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes :
 - Concernant la mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 : La modification mise en œuvre par la commune permet, sans avoir à réviser intégralement le PLU, de se rapprocher des objectifs du PLH. Une densité un peu plus élevée sur les OAP aurait permis d'atteindre les 40 logements/ha prévus dans le PLH. La commune devra renforcer encore la production de logements sociaux afin d'atteindre le volume fixé par le PLH, soit 572 logements en 2027... Une part plus importante de petits logements aurait pu être envisagée permettant de répondre aux besoins des étudiants et des apprentis.
 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe un objectif de 572 logements sociaux à produire, sur Montélimar et sur la période comprise entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2027. Selon les bilans annuels de ce document de programmation, 187 logements sociaux ont été produits (Permis de construire accordés + opération d'Amélioration/Acquisition) entre début 2021 et fin 2024. La différence de logement sociaux étant de 28 logements dans la version d'enquête publique entre les objectifs du PLH 2021-2027 et les objectifs affichés dans les OAP, cette différence serait de 116 logements sociaux dans la version d'approbation (basculement après 2027 des OAP Combes-Grèzes et OAP route de Saint-Paul Nord). Toutefois, au regard de la programmation des bailleurs sociaux affichée en 2025 ou dans les années précédentes et discutée avec les Services de l'Etat, ces logements sociaux manquants dans les OAP pourront être produits au sein du bâti existant ou dans le tissu urbain existant non soumis à OAP. Sont notamment prévus :
 - préemption par Montélimar Agglomération Habitat fin 2024 d'un bâti avec terrain qui va permettre la réalisation de 6 logements sociaux au 1 chemin du Moulin ;
 - construction (Permis de construire délivré) par Drôme Aménagement Habitat en démolition/reconstruction de 20 logements sociaux au 1 place Marx Dormoy appelé Relais de l'Empereur ;
 - construction de Montélimar Agglomération Habitat sur l'ancienne route du Teil de 36 logements sociaux,
 - projet de construction par Montélimar Agglomération Habitat de 19 logements sociaux rue de Saint-Didier,
 - projet de démolition/reconstruction par Montélimar Agglomération Habitat de l'ancienne polyclinique des Pins avec 28 logements sociaux projetés (permis de démolir déposé),
 - projet de construction par ADIS au sein du secteur Plaine des Champs de 51 logements sociaux.
 - La production de logements sociaux possible dans la version d'approbation sera toujours compatible avec les objectifs de production de logements sociaux du PLH, au vu des projets des bailleurs sociaux en secteur d'OAP.
 - Concernant la prise en compte du risque inondation : Habitat empiétant sur la zone inondable dans le secteur n°2 de l'OAP n°13 (Route de Valence/Avenue Saint Lazare). Et vigilance sur l'OAP n°4 (Les Combes) pour la protection des biens et des personnes.
 - La superposition du zonage du projet PPRI et de l'OAP sera vérifiée et adaptée en conséquence dans la version d'approbation, pour lever la réserve émise par les services de l'Etat.
- Département de la Drôme : En date du 13 mars 2025, le département a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'une observation. L'Emplacement Réservé (ER) n°49, au bénéfice de la commune, a été inscrit pour la « création d'un giratoire et sécurisation des modes doux chemin de Ravaly / boulevard des Présidents », (RD 540A). Les deux espaces sur le plan de zonage ne sont pas cohérents avec l'aménagement d'un carrefour. Il s'agirait d'une erreur, l'ER 49 concernerait uniquement la sécurisation des modes doux. Dans le cadre de l'aménagement du

carrefour Chemin de Ravaly / Boulevard des Présidents
il conviendrait de rectifier l'intitulé de cet emplacement

- Cette remarque pertinente sera prise en compte lors de l'élaboration de l'ER n°49 sera rectifié en ce sens : « sécurisation des modes doux chemin de Ravaly/Boulevard des Présidents » sans modification de la superficie.

- o L'aménageur/constructeur de la ZAC « Les Terrasses de Maubec », GGL, demande au travers de son avis consultatif en date du 5 mars 2025 d'autoriser la sous destination "restauration" en zone AUM1nc (secteur Pythagore de la ZAC Maubec) et de diminuer le nombre de places de stationnement en AUM1 à 1 place pour studio, T1 et T2.
 - La question du stationnement nécessite d'être repensée en intégralité car il n'est pas légal d'imposer une règle de stationnement en fonction des typologies de logements. Ces éléments seront étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de MONTELMAR-AGGLOMERATION.

Les conclusions du Commissaire enquêteur : la réserve est prise en compte et intégrée dans la version d'approbation.

- Au regard de l'importance des problématiques et des nombreuses observations liées à ce sujet au secteur Combes/Grèzes, la collectivité repoussera, dans la version d'approbation du PLU, l'échéance de l'éventuelle urbanisation de ce secteur après 2027 et lorsque les problématiques de ruissellement d'eaux pluviales auront été résolues par la création de 2 bassins de rétention.
- Cette évolution du dossier permet de lever la réserve émise par le commissaire enquêteur.

Au sujet des cinq recommandations du Commissaire enquêteur, celles-ci seront transmises aux services compétents (service voiries, service éducation, service mobilités, etc.)

En outre, certaines observations émises lors de l'enquête publique ont été prises en compte après analyse bien qu'elles n'aient pas été soulevées ni par les PPA ni par le Commissaire Enquêteur, à savoir :

- OAP Route de Saint-Paul Nord : le dossier d'approbation bascule la 1^{ère} tranche à urbaniser après 2027 (comme les 2 autres tranches) soit un report dans le temps de 140 logements et 56 logements locatifs sociaux et avec la condition que les voies inscrites en Emplacement Réservé n°5 et 48 soient réalisées avant l'urbanisation de ce secteur pour permettre de répondre à la crainte de la population riveraine d'engorgement des routes de Marseille et de Saint-Paul avec l'augmentation du flux routier.
Il est à noter que la Ville a mené une étude prospective sur ses écoles qui ne met pas en avant le besoin de créer une nouvelle école sur le secteur Sud de la Ville, l'évolution de la carte scolaire étant suffisante. Par ailleurs, les sujets de sécurité piétonne ou d'aménagement d'espaces verts sont des sujets opérationnels qui ne relèvent pas de l'urbanisme et de la planification.
Nota Bene : bien que deux secteurs à urbaniser sont basculés après 2027 (OAP Combes-Grèzes et OAP route de Saint-Paul Nord), pour un total de 270 logements dont 89 logements sociaux, la production de logements et de logements sociaux reste compatible avec les objectifs du PLH dans la version d'approbation. En effet, la production de logements sociaux pourra avoir lieu au sein de secteur en dehors des OAP, dans le diffus, en respect de la programmation des bailleurs sociaux affichée en 2025 ou dans les années précédentes et discutée avec les Services de l'Etat.
- Répartition des logements sociaux : certaines répartitions sont revues pour mieux répartir géographiquement la production de logements sociaux pendant la durée du PLH 2021-2027 (OAP route de St Paul Sud-Est) dans le dossier d'approbation.
- Emplacement Réservé (ER) : l'ER n°5 est redessiné dans le dossier d'approbation pour prendre en compte les réflexions sur la future voie à créer.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation d'OAP sont légèrement adaptés au regard de la route de St Paul Sud) ou assouplis en matière (OAP Pelican).
- Zonage constructible – secteur Catalins : certaines parcelles déclassées en zone à urbanisée fermée (AU) dans la version d'enquête publique sont rebasculées en zone constructible (UD) au regard de l'existence des voiries et réseaux à proximité immédiate et de leur localisation dans un linéaire déjà bâti (parcelles ZH 501 pp et ZH 717 pp). Toutefois, les parcelles en cœur d'îlot sont conservées en zone à urbaniser fermée (AU).
- Des sujets plus techniques ont aussi été pris en compte dans le dossier d'approbation, à savoir
 - o Le périmètre de dérogation de places de stationnement (L.151-36 du Code de l'urbanisme) est redessiné « au compas » autour de la gare
 - o Les règles ICPE en UC sont adaptées pour être identique à la zone UB
 - o Concernant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et la pondération de certains matériaux perméables, cette dernière est ajustée au regard du retour d'expérience de collectivité voisine.
 - o Une dérogation à la règle de 40% de logements bi-orientés ou traversants pour les opérations composées en grande majorité de petits logements inférieurs à 35 m² est ajoutée.

En revanche, d'autres sujets n'ont pas fait l'objet de modifications au regard des politiques menées :

- Route de Marseille et Route de St Paul Sud : des Permis de Construire ayant été autorisés précédemment, les droits à bâtir existent et ils peuvent être mis en œuvre. Par conséquent, aucune adaptation d'OAP au regard de ces projets n'est pas apportée dans le dossier d'approbation.
- Centralités commerciales et Secteur d'Implantation Préférentielle (SIP) de commerces : au regard du nombre conséquent de surfaces commerciales existantes sur la commune et du risque élevé de friches commerciales à venir en raison des évolutions sociétales, les périmètres des centralités et du SIP ne sont pas agrandis. Il est à noter, qu'en dehors de ces centralités et SIP, tout commerce de détail existant conserve sa destination « artisanat et commerces de détails » même en cas de changement de propriétaire. Toutefois, les extensions de commerces sont interdites et si un commerce se transforme en une autre destination, le local ne pourra pas redevenir « artisanat et commerces de détails ».
- Espaces verts protégés (EVP) : au regard de l'importance des végétaux en ville pour la biodiversité et la santé humaine (mentale et physique), aucun EVP n'a été réduit. Des justifications sur la méthode sont complétées dans le dossier d'approbation.

Le dossier de modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de MONTELMAR est ainsi modifié à la marge pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et consultées, des observations du public et des conclusions du Commissaire enquêteur.

Approbation et opposabilité

- Le dossier de modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de MONTELMAR est prêt à être approuvé au Conseil communautaire du 11 juin 2025.
- Une fois approuvé, le dossier complet de modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de MONTELMAR sera consultable à la Direction de l'Urbanisme de MONTELMAR / MONTELMAR-AGGLOMÉRATION, à la Préfecture, sur le site internet de l'Agglomération et sur le Géoportail de l'urbanisme.
- Il sera opposable dès les formalités de publicité (affichage, insertion dans journal, recueil des actes administratifs et versement du dossier d'approbation sur le Géoportail de l'Urbanisme) effectuées et le délai de regard du préfet passé (1 mois), en l'absence de SCoT opposable sur le territoire.