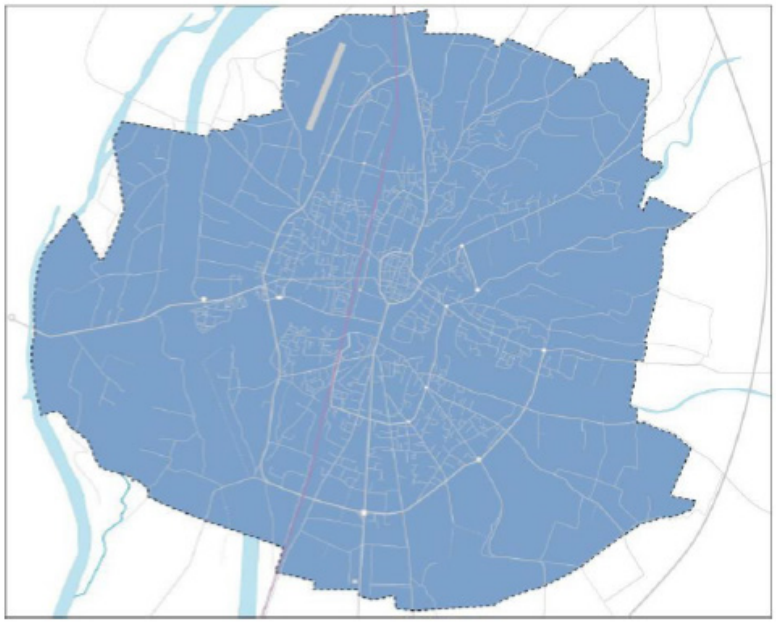
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

Montélimar Agglomération
RHÔNE & PROVENCE

VILLE DE MONTÉLIMAR

PLAN LOCAL D'URBANISME



3b - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE SECTEURS

Modification n°4 du PLU // dossier d'approbation

Juin 2025

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

PLU approuvé le : 15 septembre 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 7 mars 2016
Mise en compatibilité n°1 approuvée le : 15 mars 2017
Modification n°1 approuvée le : 29 octobre 2018
Modification n°2 approuvée le : 10 mars 2021
Modification n°3 approuvée le : 21 juin 2023
Mise en compatibilité n°2 approuvée le : 20 février 2023
Modification n°4 : approuvée le : 11 juin 2025

Mises à jour :
- 29 août 2016
- 17 juillet 2017
- 20 novembre 2017

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

AVANT-PROPOS

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) ou le Règlement et les Annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP
« comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). »

Elles peuvent :

«1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; (...)».

La ville de Montélimar a défini 20 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

La présente procédure de modification n°4 du PLU entraîne la modification de 8 OAP et la création de 11 nouvelles OAP.

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

SOMMAIRE

Dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP sectorielle p.6

OAP n°1 : Maubec/Boulevard des Présidents p.24

OAP n°2 : ZAC du Plateau p.27

OAP n°3 : Les Clées p.31

OAP n°4 : Les Combes p.34

OAP n°5 : Route de Saint-Paul Nord p.39

OAP n°6 : Boulevard de l'Europe p.45

OAP n°7 : Sarda p.49

OAP n°8 : Les Berges du Jabron p.54

OAP n°9 : Fontjarus Petit Pélican / Route de Saint-Paul p.58

OAP n°10 : Secteur Ravaly /Les Champs.....p.62

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

OAP n°11 : Fust Meyer p.67

OAP n°12 : Route de Marseille/Avenue Jean Jaurès p.72

OAP n°13 : Route de Valence/Avenue St Lazare.....p.86

OAP n°14 : Fortuneau Nord (ZAE) p.97

OAP n°15 : Anciens abattoirs p.104

OAP n°16 : Beausseret p.109

OAP n°17 : Route de Saint-Paul Sud-Est.....p.113

OAP n°18 : Route de Saint Paul Sud p.117

OAP n°19 : Pélican p.120

OAP n°20 : Avenue Saint Didier.....p125

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

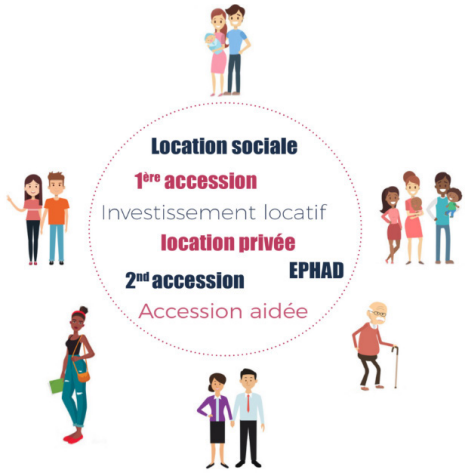
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP « HABITAT»

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS : *exemple de typologie d'habitat et recommandations*

Le PLU vise, en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 de Montélimar Agglomération à densifier le tissu bâti et à assurer une diversification des formes bâties.

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit permettre de répondre à cet enjeu. Des densités brutes* minimum sont définies au global sur l'opération selon les secteurs.

Au-delà d'une densification, il s'agit de **permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et ainsi proposer une diversité de logements répondant à des besoins pluriels pour tous les âges de la vie et structurations familiales** (locations sociales, logements adaptés aux personnes âgées, habitat partagé, petits logements...).



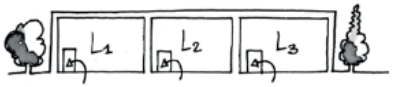
Plusieurs types de formes urbaines sont proposées dans les OAP :

L'habitat individuel et individuel groupé

On appelle habitat individuel un habitat unifamilial, c'est à dire où ne réside qu'une seule famille.
- Une maison individuelle « pure » est une maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.
- L'habitat individuel « groupé » correspond à un ensemble d'au moins deux maisons mitoyennes. Chaque bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.









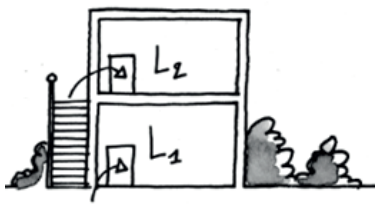
** densité brute : il s'agit du nombre de logements par hectare attendu en prenant en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré (sont exclus du calcul les équipements à portée plus large que celle de l'opération).*

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP « HABITAT»

L'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.







L'habitat collectif

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. L'accès est commun.







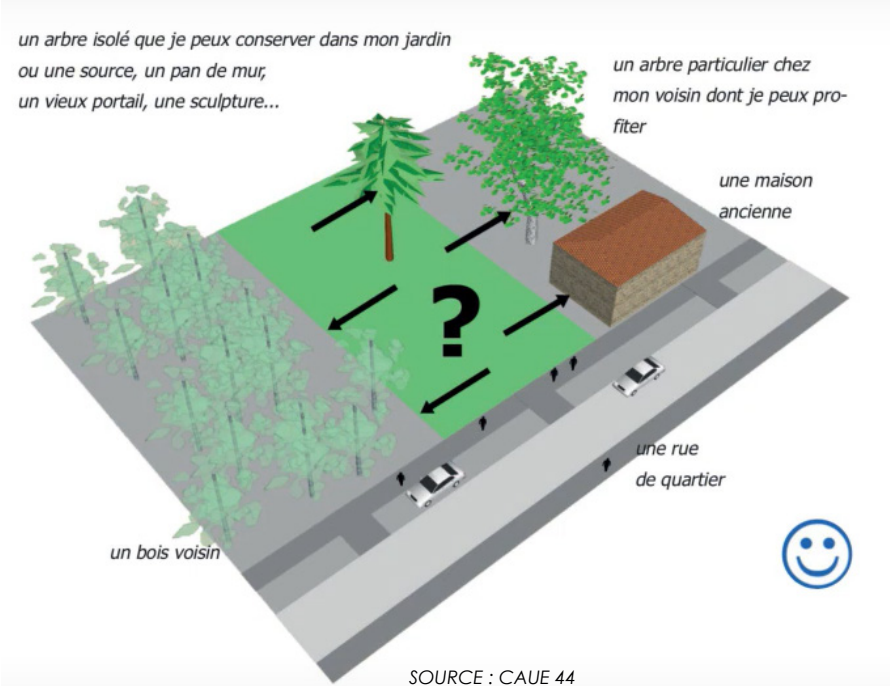
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

PRISE EN COMPTE DU TERRAIN

Les projets d'aménagement doivent prendre en compte le terrain: sa topographie mais également ses composantes, comme la présence d'arbres existants, murets, éléments architecturaux ....

Les projets devront veiller à préserver et valoriser les éléments paysagers et bâtis caractéristiques.



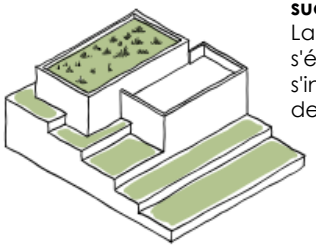
SOURCE : CAUE 44

Construire avec la pente

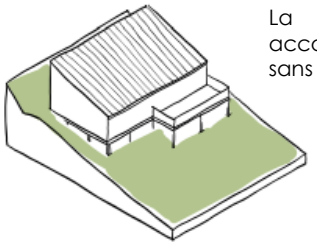
SOURCE : CAUE 13

Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats. Afin de veiller à l'intégration de la future construction, il est indispensable de construire avec la pente en respectant le terrain naturel. La construction devra donc s'adapter à la pente et non l'inverse.

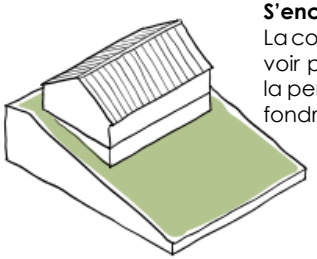
Il s'agira de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais. En règle générale, le sens dominant de la construction, le sens du faîtage, devra être parallèle aux courbes de niveau.
Pour éviter l'impact de la voirie interne, on privilégiera un stationnement des véhicules en limite de terrain, au plus près de la rue.



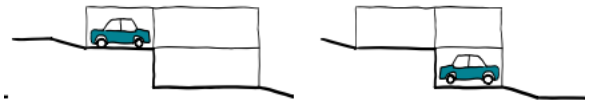
S'installer sur une succession de terrasses
La construction peut s'étager dans la pente et s'installer sur une succession de terrasses



Accompagner la pente
La construction peut accompagner la pente sans en modifier le profil.



S'encastrer dans la pente
La construction peut s'adosser voir presque s'encastrer dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau.



Intégration du stationnemnent dans la construction

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

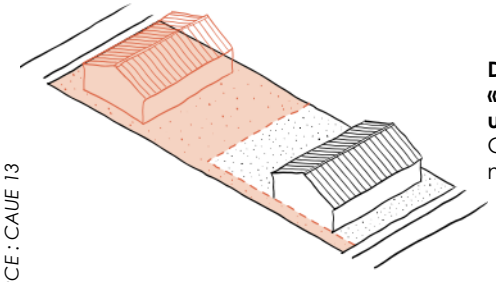
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

DIVISIONS PARCELLAIRES

La division parcellaire consiste à détacher un ou plusieurs lots constructibles d'une parcelle déjà bâtie. Si cette opération participe à la modération de la consommation d'espaces, elle n'est pas réalisable partout. Elle doit tenir compte du site et du paysage existant de manière à ce que la nouvelle construction puisse s'intégrer de façon cohérente dans la parcelle d'origine et dans le quartier.

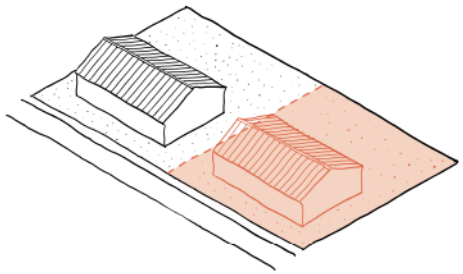
Il s'agit alors :

- d'**évaluer la capacité du terrain à se diviser**



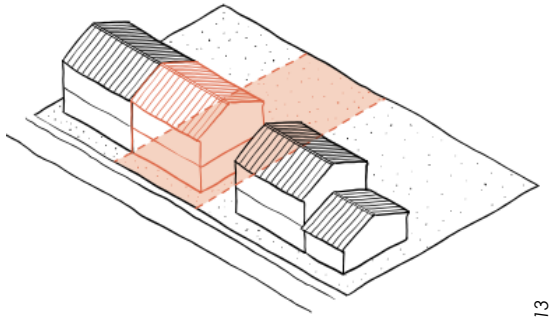
SOURCE : CAUE 13

Division d'une parcelle longue et étroite «en drapeau» avec accès commun unique mutualisé.
Construction en fond de parcelle pour ménager un jardin au sud.

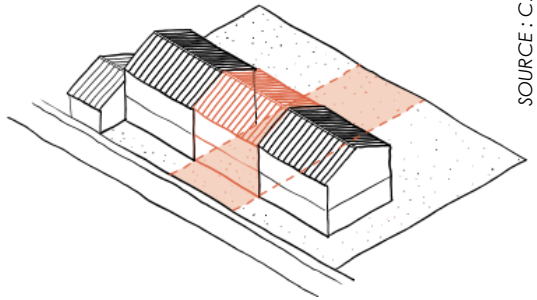


Division d'une parcelle large
Implantation du bâti respectant les alignements et le sens du faîtage de la construction existante.

Division d'une petite parcelle en secteur dense
Construction nouvelle en mitoyenneté de la maison existante



Mise en commun de la bande de 4 mètres de prospect entre deux maisons voisines.
Création d'une nouvelle parcelle de 8 mètres de large et construction d'une maison mitoyenne.



SOURCE : CAUE 13

- de **bien s'implanter sur le nouveau terrain**

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

Plusieurs principes doivent être respectés et guider le nouveau projet. Le plus souvent, il est préférable de s'implanter au plus près de la rue pour aménager un véritable accès, donner une adresse au lot et éviter de créer une voie en impasse. Ensuite, le nouveau projet doit s'inscrire dans l'environnement urbain, sans le dénaturer. Pour cela, il devra respecter les lignes de force du site : l'implantation et l'orientation des constructions, les alignements bâtis, la direction des faitages…

Il s'agit également de respecter l'intimité de chacun en limitant les vis-à-vis au sein de la nouvelle opération et avec les logements existants et les fonds voisins.



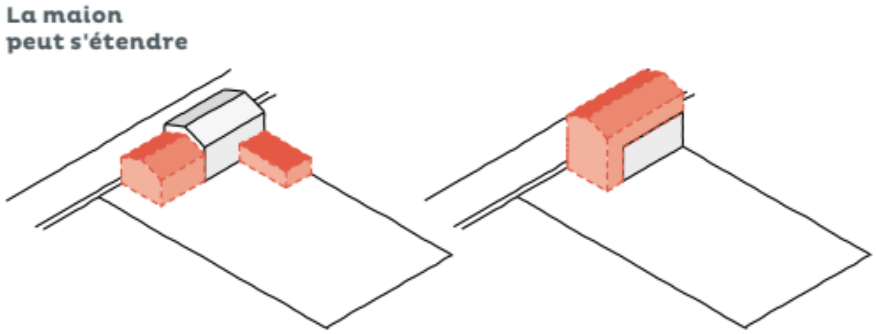
SOURCE : CAUE 13

La notice descriptive du projet, le volet paysager, les photographies de loin et de près du permis de construire expliciteront l'état des lieux et mettront en avant les partis pris permettant de répondre à ces dispositions générales.

OPTIMISATION DU FONCIER

Dans un contexte de densification du bâti et raréfaction des disponibilités foncières, il convient d'être vigilant à l'usage du foncier et notamment à l'implantation des constructions sur une parcelle.

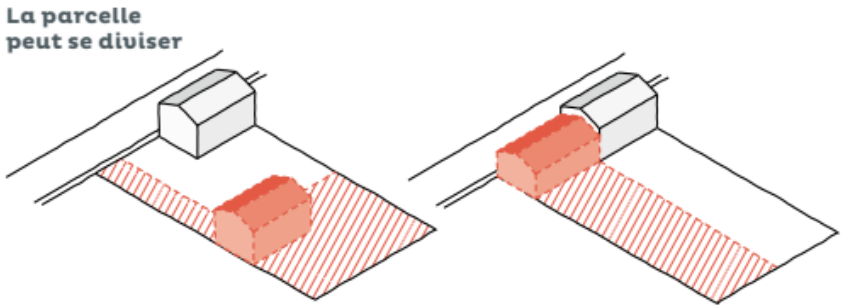
Aussi, au sein des différents secteurs d'OAP, il est demandé l'optimisation du foncier. Il s'agit d'une part de permettre d'éventuelles extensions futures mais également de veiller à la qualité de vie : optimisation de la surface de jardin ; limitation des vis-à-vis ; réduction des consommation d'énergies...etc.



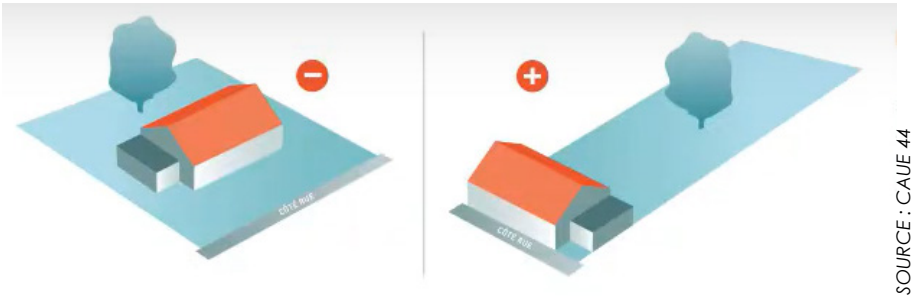
SOURCE : CAUE 13

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP



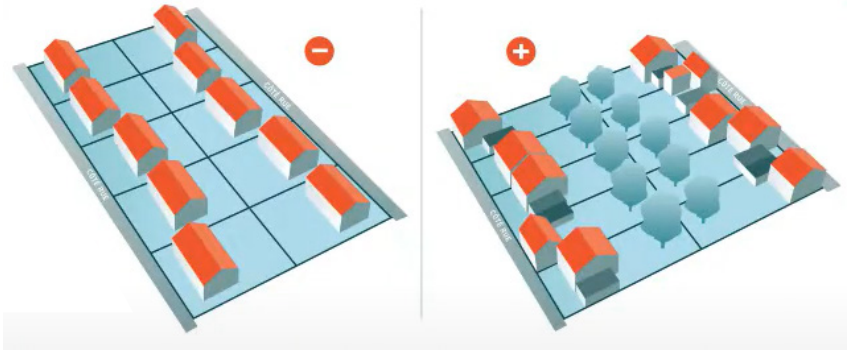
SOURCE : CAUE 13



SOURCE : CAUE 44

- vis-à-vis sur tous les côtés
- jardin morcelé
- plantations d'arbres compliquée
-consommation énergétique importante

- pas de vis-à-vis arrière
- jardin d'un seul tenant
- limites définies
- moins de linéaires de clôtures
- possibilité de plantations plus faciles



SOURCE : CAUE 44

- proximité/absence d'intimité/vis-à-vis, uniformité
- perception des volumes des bâtiments
- consommation énergétique importante
- jardin très réduit

- éloignement, intimité, pas de vis-à-vis, des décalages
- moins de coût linéaires de clôtures
- économie d'énergie due à la mitoyenneté
- cadre de vie renforcé

Au-delà d'une optimisation du foncier en veillant à bien positionner sa construction sur son terrain, une autre solution peut être envisagée, notamment pour les constructions existantes : la surélévation.

L'extension d'une construction existante peut présenter un impact important sur l'emprise du jardin. La surélévation permet alors de préserver l'occupation de l'espace au sol.



SOURCE : CAUE 49

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Face à une ressource en eau de plus en plus rare et à des phénomènes météorologiques plus intenses (précipitations de plus en plus intenses), notre façon de gérer les eaux de pluie doit évoluer.
Cette gestion concerne aussi bien la collectivité (aménagement des espaces publics) que les particuliers et aménageurs/ promoteurs.

Il s'agit de :

- gérer toutes les eaux de surfaces imperméabilisées (voies/ accès ; toitures ; surfaces de stationnement...)

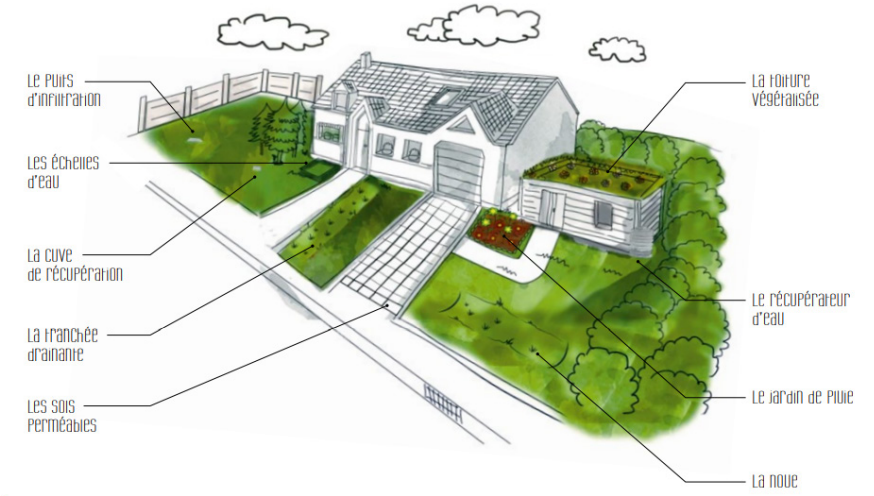
- mettre fin au « tout tuyaux »

L'extension du réseau mais également son entretien représentent un coût important pour les collectivités. Les réseaux aggravent le phénomène d'inondation en accélérant les écoulements. Ils participent également à la dégradation de la qualité de l'eau en concentrant les polluants.

- privilégier une gestion intégrée, réalisée au plus près du point de chute de la goutte d'eau.

Il s'agit de favoriser l'infiltration dans le sol chaque fois que la nature du terrain le permet*. Ainsi, l'eau est épurée naturellement et participe à la recharge des nappes souterraines. Plusieurs techniques de stockage et d'infiltration sont réalisables et permettent de participer à la qualité du cadre de vie.

Comment intégrer les eaux pluviales chez soi ?



Source : ADOPTA

Deux types de dispositifs permettent de gérer les eaux pluviales :
- ceux permettant l'infiltration
- ceux permettant leur stockage temporaire

Les dispositifs d'infiltration *(liste non exhaustive)*

Ces derniers sont nombreux.

- L'infiltration : il s'agit de laisser s'écouler l'eau dans le jardin lorsque la nature du sol le permet.

** Il convient de préciser que le territoire communal est concerné par la présence de terrain argileux. Dans ces secteurs, l'infiltration pourra être dérogée sous réserve de la réalisation d'une étude.*

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

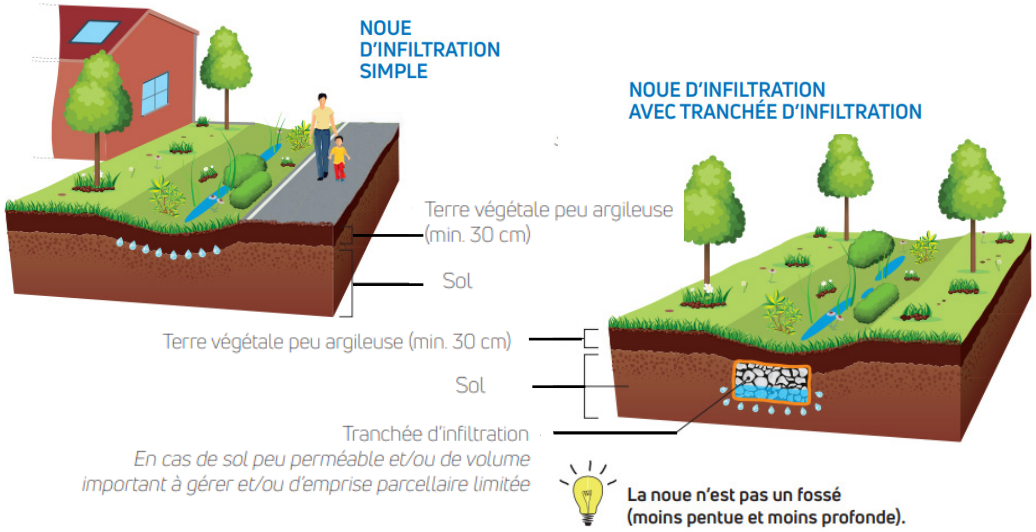
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP



- Les noues végétalisées : il s'agit d'un espace linéaire planté présentant une légère dépression afin de recevoir les eaux pluviales, issues d'un ruissellement direct (voirie, cheminement piéton) ou indirect (toitures).

Les eaux pluviales sont infiltrées sur place et contribuent au rechargement des nappes phréatiques. Si les conditions ne sont pas propices à l'infiltration (risque de pollutions, terrain peu propice), la noue stocke temporairement les eaux avant de les renvoyer à débit limité et différé (de préférence) vers le milieu naturel sous conditions ou vers un dispositif de stockage.

Grâce à l'eau, la noue est un espace propice au développement d'une végétation riche et diversifiée. Elle peut être plantée de vivaces et graminées, mais également d'arbustes et d'arbres (cornouillers, saules, aulnes) qui apprécient les sols frais.



Source : ADOPTA

- les jardins de pluie : il s'agit d'un espace végétalisé de forme libre et de faible profondeur. Il infiltre et stocke temporairement les eaux pluviales de voiries, de trottoirs et/ou de toitures.
Il peut devenir jardin d'agrément s'il est planté d'essences locales (comestibles, mellifères,…). Il contribue à la création d'îlots de fraîcheur en ville et favorise le développement de la biodiversité.





Source : ADOPTA

- l'échelle d'eau : il s'agit d'un système de récupération des eaux de pluie qui fonctionne par gravité. Ce principe d'aménagement s'adapte à des terrains plats mais aussi en pente. Les eaux de pluie (toitures, ruissellement direct ou indirecte) sont stockées dans plusieurs modules sans fond, placés en cascade, se remplissant successivement.



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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

Ces modules peuvent être plantés d'arbustes afin de constituer des haies bocagères favorisant la biodiversité et dessinant des limites parcellaires qualitatives.

- les puits d'infiltration : il s'agit d'ouvrage permettant le rejet d'eaux pluviales dans une couche de terrain perméable, non saturée par l'eau de la nappe phréatique.
Ces derniers sont notamment nécessaires à la jonction du domaine privé et du domaine public lorsque le domaine privé est plus élevé que le domaine public.

Les dispositifs de stockage *(liste non exhaustive)*

- le parc inondable : il s'agit d'un espace planté qui peut accueillir les eaux pluviales afin de se prémunir des risques d'inondations. Un espace défini s'inonde temporairement, infiltre sur place et/ou stocke les eaux avant de les rejeter vers le milieu naturel ou le réseau sous conditions.





Source : ADOPTA

Le parc inondable est polymorphe : une grande prairie au sein d'un parc urbain, des terrains de sports, un boisement en creux planté. L'objectif est d'utiliser toutes formes d'espaces comme tampons lors d'événements pluvieux.

Ce parc est multi-fonctionnel : jeux, promenades, rencontres, etc., il s'inonde lors de fortes pluies, avant de redevenir un lieu praticable. L'aménagement de passerelles ou de cheminements sur digues permet de déambuler à travers un paysage changeant, véritable écrin de biodiversité durant toutes les saisons de l'année.

- les espaces d'eau permanent : ils constituent des bassins de stockage des eaux pluviales, naturels ou artificiels, prenant la forme de jardins d'eau, de mares, d'étangs,… Ils recueillent les eaux par ruissellement direct ou indirect.





Source : ADOPTA

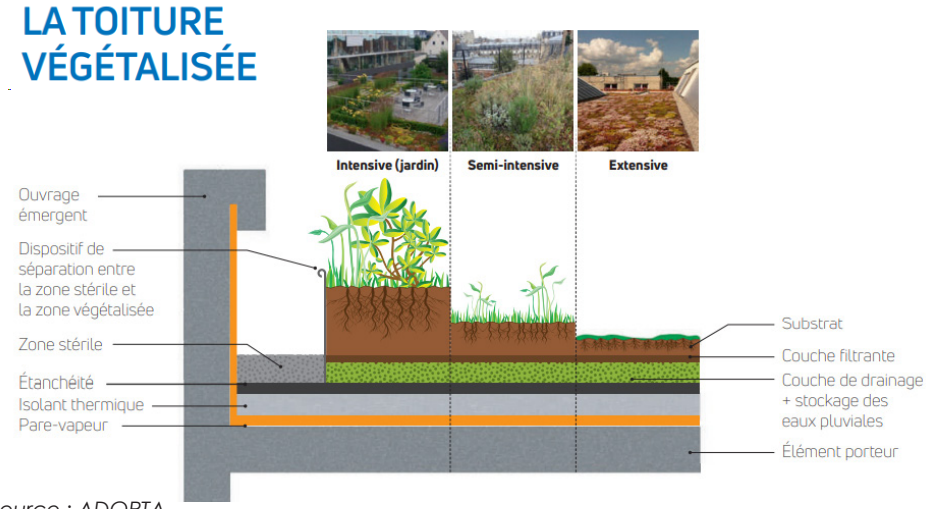
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

- les toitures végétalisées : il s'agit d'un toit d'un bâtiment recouvert d'une surface végétale. Cette toiture verte a plusieurs atouts. Elle stocke une partie des eaux pluviales qui sera absorbée ou évapotranspirée par les végétaux. Elle permet une meilleure isolation thermique, acoustique, et prolonge la durée de vie du toit. Elle offre un lieu privilégié de biodiversité, aide à lutter contre les îlots de chaleur et les inondations tout en améliorant le cadre de vie.

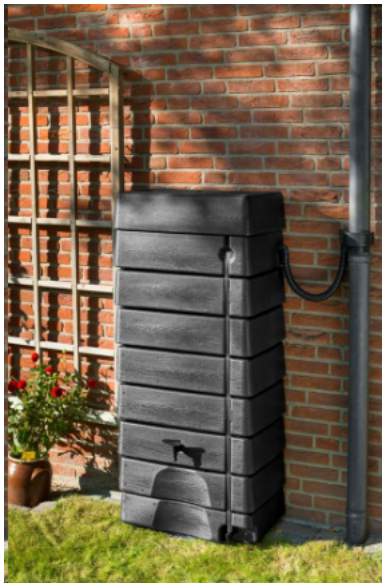
Il existe trois types de végétalisation possibles :

- Extensive : substrat réduit sur lequel se développent des sédums,
- Semi-extensive : substrat moyen sur lequel poussent des graminées et vivaces,
- Intensive : substrat épais où l'on peut planter arbustes et petits arbres, (avec une prise en compte de leurs besoins et développement).



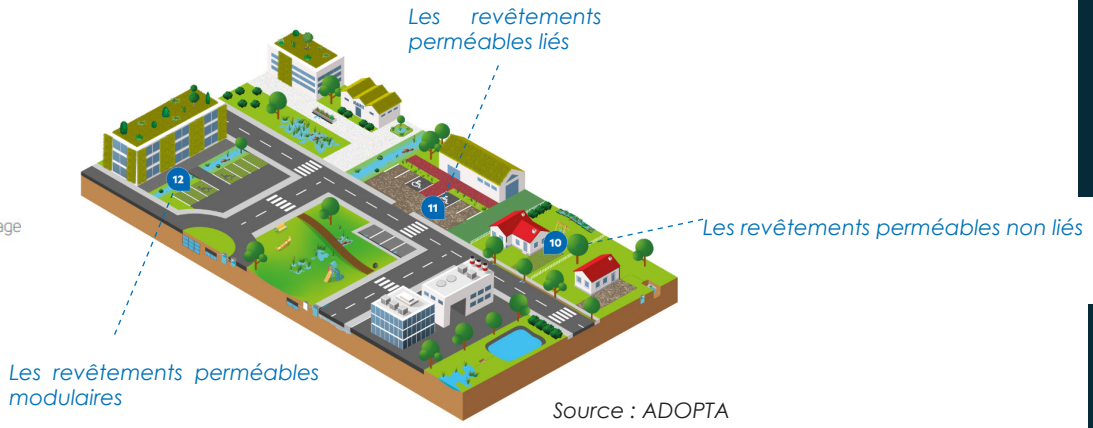
Source : ADOPTA

- le stockage en cuve ou en citerne: directement reliées aux gouttières, disposées en surface pour les petites volumes ou enterrées pour les gros volumes, les cuves ou citernes collectent l'eau de pluie et constituent des réserves pour l'arrosage du jardin ; les sanitaires de maisons individuelles ou encore le ménage des parties communes des logements collectifs.



Zoom sur les revêtements perméables

Au-delà de ces dispositifs, les projets d'aménagement devront veiller à limiter l'imperméabilisation en ayant recours à des techniques permettant l'infiltration des eaux de pluie.



Source : ADOPTA

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

Les revêtements perméables sont des matériaux qui permettent de conserver des espaces circulables ou praticables sans imperméabiliser complètement le sol. Ils ont la capacité d'infiltrer les eaux pluviales en surface, de les stocker dans leur corps de chaussée avant de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol de préférence, ou de les renvoyer à débit limité et différé vers un réseau.

Trois grandes familles de revêtements peuvent être utilisés :

- les non liés

Ils rassemblent plusieurs types de matériaux, meubles ou non, tels que les mélanges terre-pierre ou les éléments de granulométrie discontinue. Ils se composent d'un mélange minéral ou organique respectant les obligations de résistance mécanique de la structure porteuse. Ils laissent l'eau s'infiltrer sur toute leur surface.





- les liés

Il s'agit de matrices de constitutions minérales diverses auxquelles sont adjoints des liants. Leurs granulométries discontinues, en créant du vide dans la structure, les rendent perméables.

Exemple : enrobé poreux ; résine drainante; béton poreux....

- les modulaires

Ils se décomposent en deux catégories : les dalles alvéolaires ou les pavés. Composés d'éléments structurels assemblés les uns aux autres, ils dessinent un calepinage et laissent l'eau s'infiltrer, soit par leur propre structure poreuse, soit par leurs joints ouverts.



La notice descriptive du projet détaillera les surfaces imperméabilisées à 100% (construction, voie...), celles imperméabilisées partiellement et celles de pleine terre.
Elle explicitera les solutions étudiées et in fini le parti pris retenu pour la gestion des eaux pluviales permettant de répondre à ces dispositions générales.
Le plan masse identifiera et localisera tous les dispositifs mis en place.

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

PROMOUVOIR DES LOGEMENTS DURABLES : DEVELOPPER LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME

Au sein des différents secteurs d'OAP, les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants touten s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser autant que possible des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie (se reporter aux pages précédentes) ;

- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie;

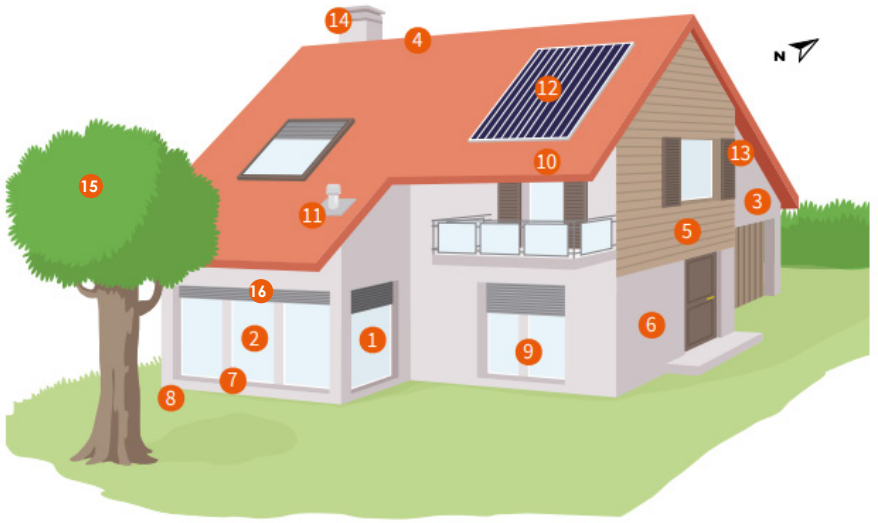
- utiliser des énergies renouvelables, solaires et des énergies recyclées ;

- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques l'hiver mais tout en se protégeant des épisodes caniulaires l'été.

Plan et insertion
1 Surface minimale pour les baies vitrées
2 Baies vitrées au sud
3 Espaces tampons (garage, buanderie…) au nord
4 Bâtiment compact

Construction
5 Traitement des ponts thermiques
6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
7 Étanchéité à l'air de l'enveloppe
8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique
9 Fenêtres à double vitrage
10 Protections solaires intégrées à la construction

Équipements
11 Ventilation permanente (simple flux, double flux…)
12 Recours aux énergies renouvelables
13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)
14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire
15 - Arbres (ombre en été)
16 - Casque au dessus des ouvertures Sud et Ouest



Source : ADEME

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE VEGETALISATION

Les différentes OAP sectorielles doivent permettre au-delà de répondre aux objectifs de production de logements et aux enjeux de développement économique et des équipements/services de **participer à l'amélioration du cadre de vie.**

La préservation du végétal mais également son développement au sein de la ville participe à cet objectif.

Les éléments ci-dessous ont pour but d'**accompagner les particuliers et porteurs de projets dans le développement de la nature en ville.**

Préserver le tissu végétal existant

Si les OAP visent à densifier le tissu bâti existant dans un objectif de modération de la consommation d'espace, les opérations ne doivent pas pour autant se faire au détriment de la préservation du cadre de vie.
Aussi, les opérations prendront en compte l'existant et s'adapteront au contexte végétal pour limiter toute atteinte sur les espaces végétalisés. Les arbres et notamment ceux présentant une essence remarquable ou une taille importante devront être préservés autant que possible.

Participer au développement du végétal en Ville

Au-delà d'une préservation de l'existant, les OAP permettent également de développer le végétal via de nouvelles plantations, respectant le Code Civil.

Les éléments ci-dessous ont pour but d'**accompagner les particuliers et porteurs de projets dans le développement de la nature en ville.**

Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...).» (source : CAUE44)

Les essences choisies veillleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

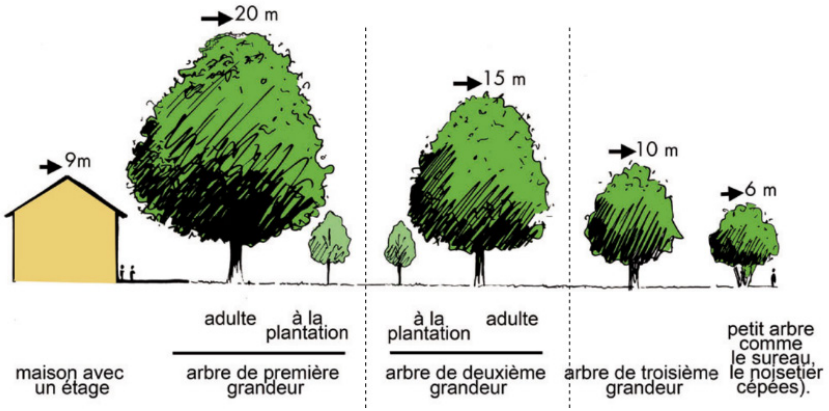
Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre.

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

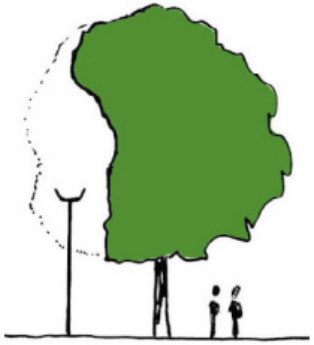
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



source : CAUE44

Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

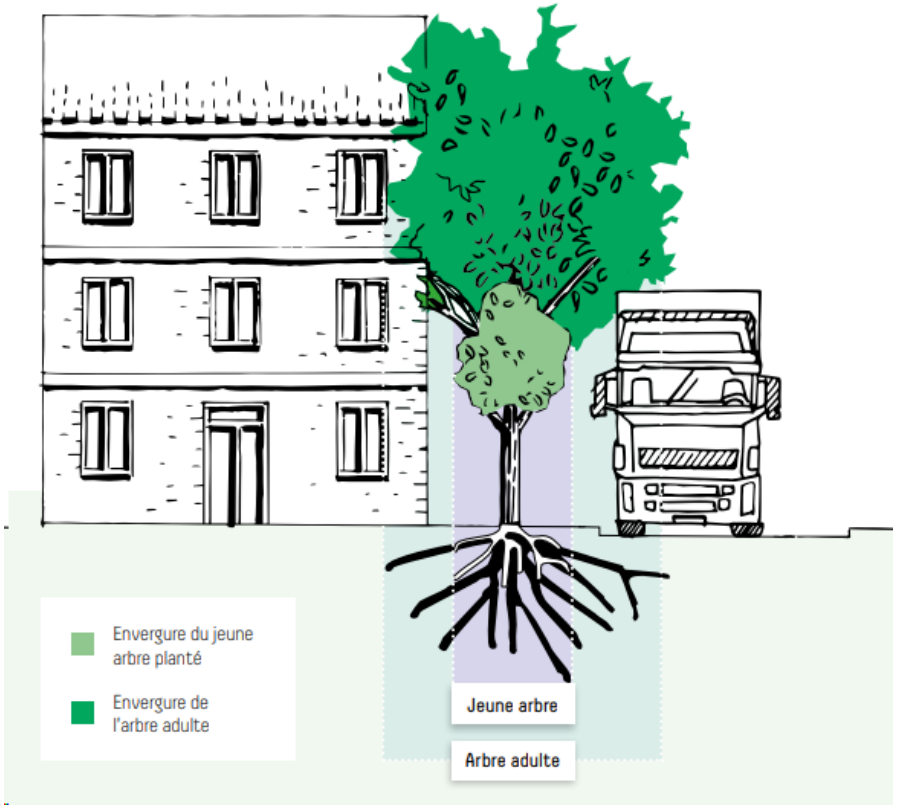
Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.



source : CAUE44

Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions. En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.

Un arbre se développe dans l'espace aérien et souterrain !
Son développement doit être pris en compte dans chaque projet de plantation.



source : Grenoble Alpes Métropole

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire. Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

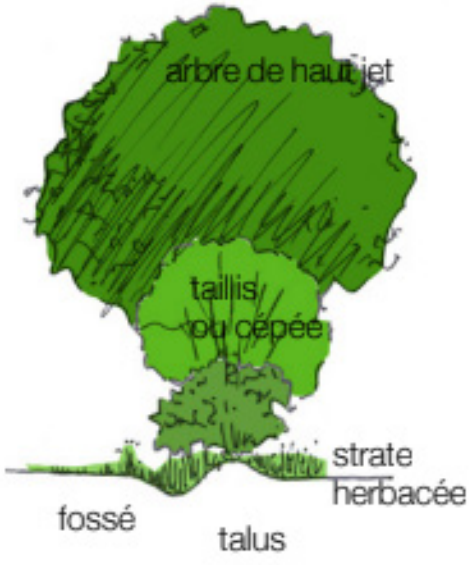
Les volumes ci-dessous ainsi que ceux exprimés en m² dans le règlement écrit sont à respecter.

Type d'arbre	Volume **optimal** de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume **minimal** de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m³	4m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m³	4m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m³	5m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

source : Grenoble Alpes Métropole

Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité en Ville

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place.
La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.



Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.

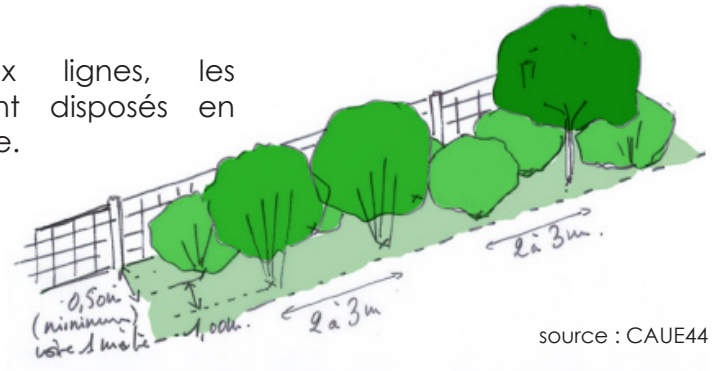
Se reporter à la liste des essences recommandées ; annexée au règlement écrit du PLU

Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes. En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.



source : CAUE44

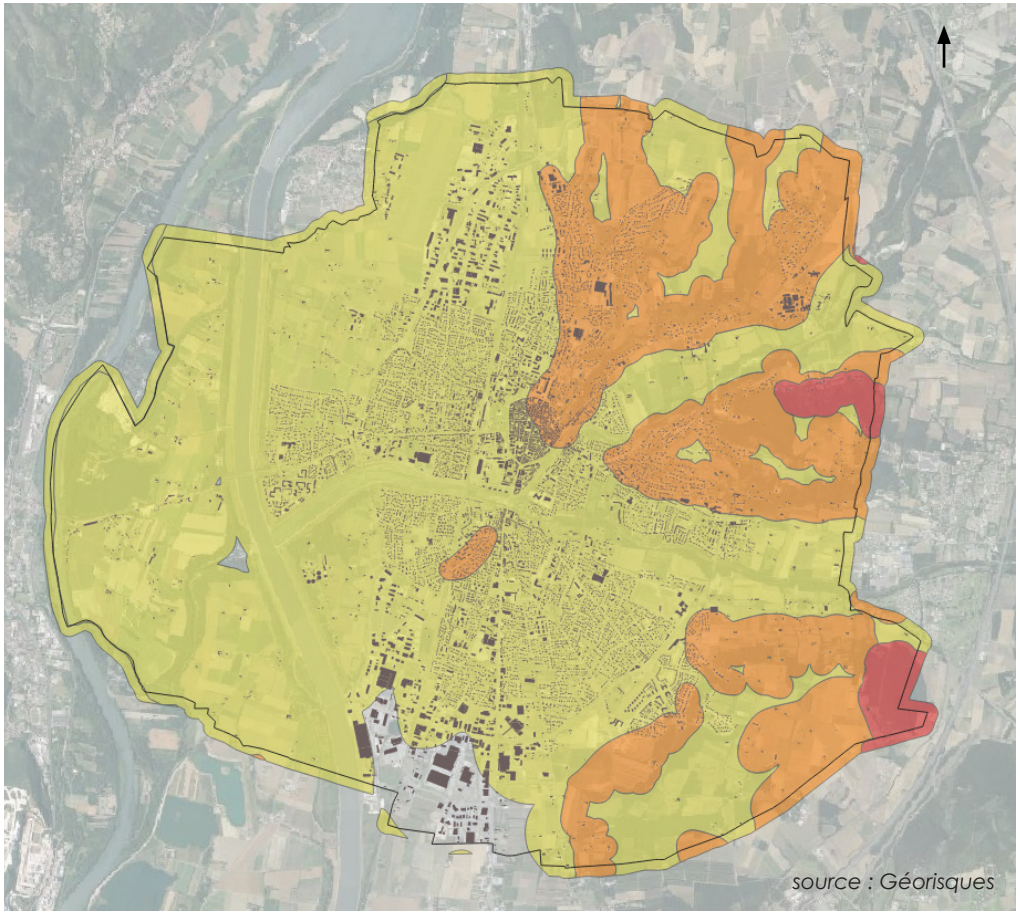
La notice descriptive du projet avec son volet paysager identifiera et localisera précisément la végétation et les sujets présents. Elle explicitera la manière dont le projet s'est adapté à la végétation existante et comment il intensifie cette dernière en réponse aux présentes dispositions générales.

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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : les bonnes pratiques

Aléa retrait-gonflement des argiles - Montélimar



Aléa faible Aléa moyen Aléa fort

La commune de Montélimar est concernée par des niveaux d'exposition faible à fort du risque retrait-gonflement des argiles *(cf. carte ci-jointe)*.

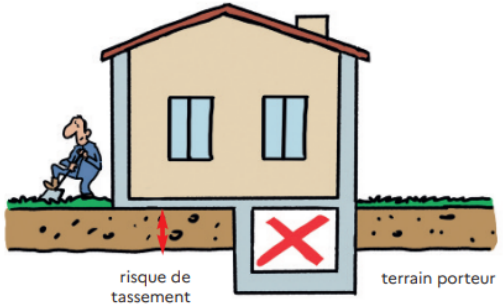
A ce titre, le décret n°8019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol pour la vente et la construction d'habitation sur certaines zones d'exposition.

Au-delà de ces exigences réglementaires, **plusieurs bonnes pratiques permettent de limiter les incidences de ce phénomène.** Les éléments ci-dessous sont extrait du guide « construire en terrain argileux » réalisé par le Gouvernement (juin 2021).

- **Adapter les fondations**

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

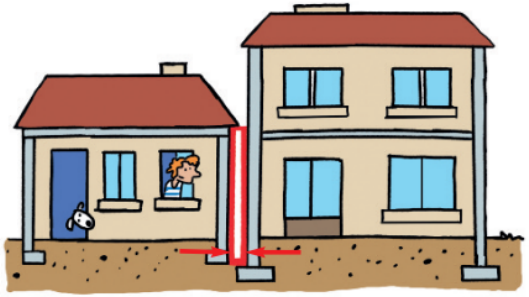
✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



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

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

✔Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

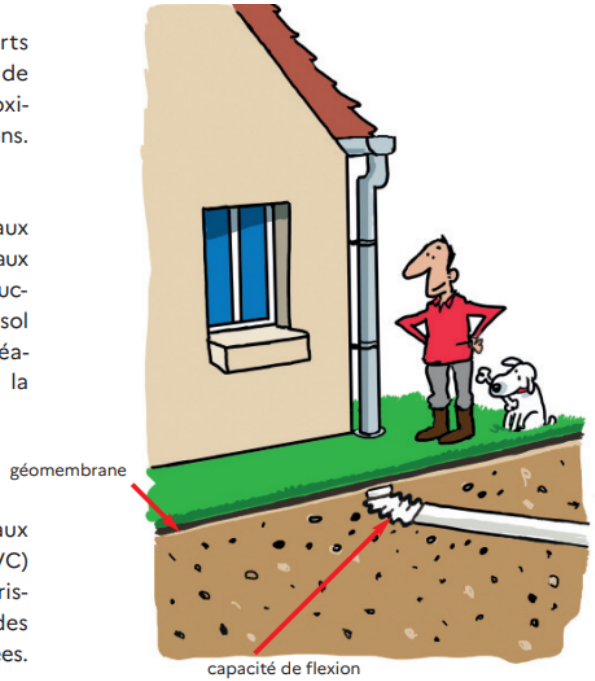


• **Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction**

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

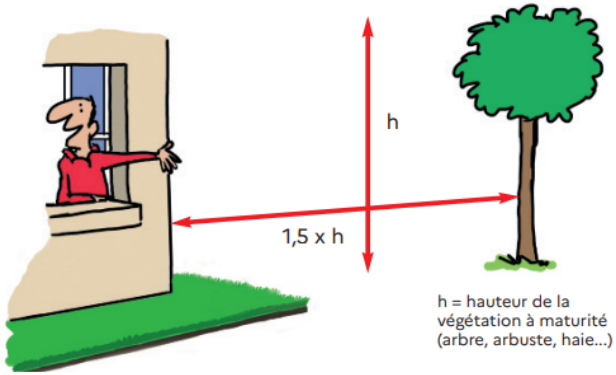
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

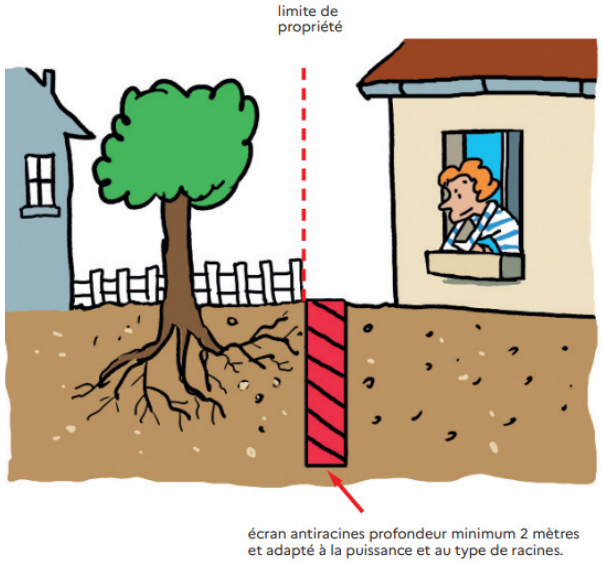


• **Limiter l'action de la végétation environnante**

✔Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



✔Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.



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

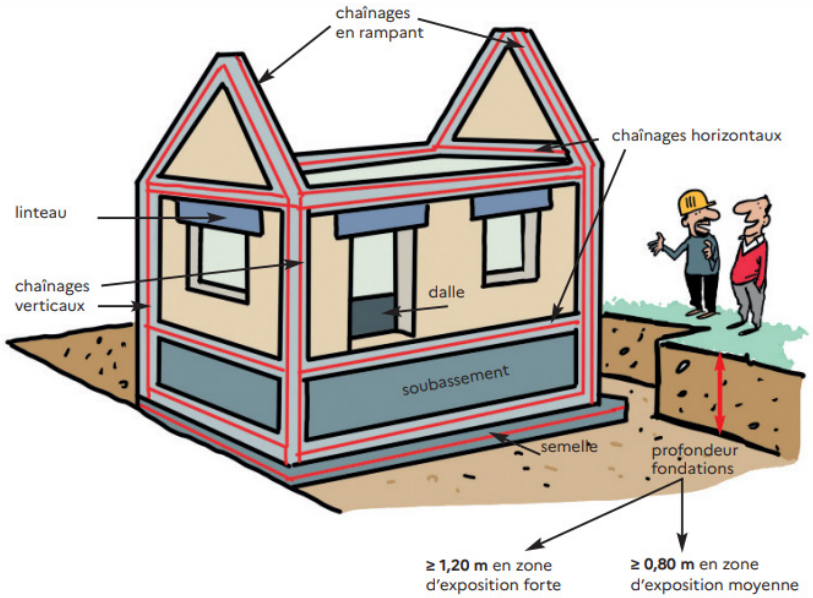
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

• Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

• POUR LES CONSTRUCTIONS EN MAÇONNERIE ET EN BÉTON



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.

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

1- MAUBEC / Boulevards des Présidents

La ZAC de MAUBEC a été initiée par la Ville de Montélimar. Elle fait l'objet d'une concession d'aménagement privée sur la base du dossier de réalisation approuvé en juin 2009.

Situées au Sud-Est du territoire communal, la ZAC prévoit la construction de 2 000 logements à termes. Le programme comprend également des services et commerces de proximité ainsi que des équipements publics (école, crèche, maison de quartier).

La programmation présente une mixité de formes urbaines (collectifs, maisons de ville, maisons individuelles) assurant la construction de logements répondant à des besoins diversifiés. Au moins 25% des logements créés seront des logements locatifs sociaux.

Les activités et commerces sont principalement regroupée en entrée Nord de la ZAC, afin de répondre aux besoins des habitants mais également de s'ouvrir sur les quartiers riverains. Sur le reste des espaces situés en bordure du Boulevard des Présidents, les implantations à vocation commerciale sont interdites afin de présenter en bordure de cet axe communal structurant un front bâti varié et séquencé.

Le périmètre s'étend sur 155 ha, dont 87,5 ha sont réellement dédiés à la création de logements. En effet, outre la viabilisation des équipements de superstructure, la ZAC comprend de grands espaces verts, permettant en partie la gestion des eaux pluviales dans des bassins, et la préservation d'un corridor écologique boisé (44 ha non imperméabilisés prévus au dossier loi sur l'eau).

Son urbanisation est prévue en 3 tranches, selon l'avancée de la commercialisation des terrains.

Elle est structurée autour de trois axes principaux :
- deux voies s'accrochent au Boulevard des Présidents, axe majeur de la commune permettant un accès aisé à la ZAC. Ces voies seront plantées d'arbres d'alignement.
- une voie transversale structurant l'opération en reliant les différentes tranches.

Les principaux boisements sont conservés (voir cartographie ci-après), notamment le long du corridor écologique traversant la ZAC du Nord au Sud.

Une bande non bâtie, paysagée, est prévue autour de l'Abbaye de Maubec et de la chapelle, afin d'assurer une interface paysagères entre les nouvelles constructions de la ZAC et ces bâtis anciens de caractère.

Les abords de la ZAC, le long des voies définissant son périmètre, feront l'objet d'un traitement paysager, pouvant intégrer gestion des eaux pluviales et constructions, dans des espaces verts de qualité.

Le Boulevard des Présidents constitue une partie de la ceinture périphérique de Montélimar. Axe à grande circulation, en entrée de ville, il nécessite un traitement de qualité. L'aménagement de part et d'autre de la voie répond à une volontée d'image urbaine soignée.

Des reculs de 30 et 40 mètres par rapport à l'axe de la voie sont

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

1- MAUBEC / Boulevards des Présidents

prescrits au règlement graphique.

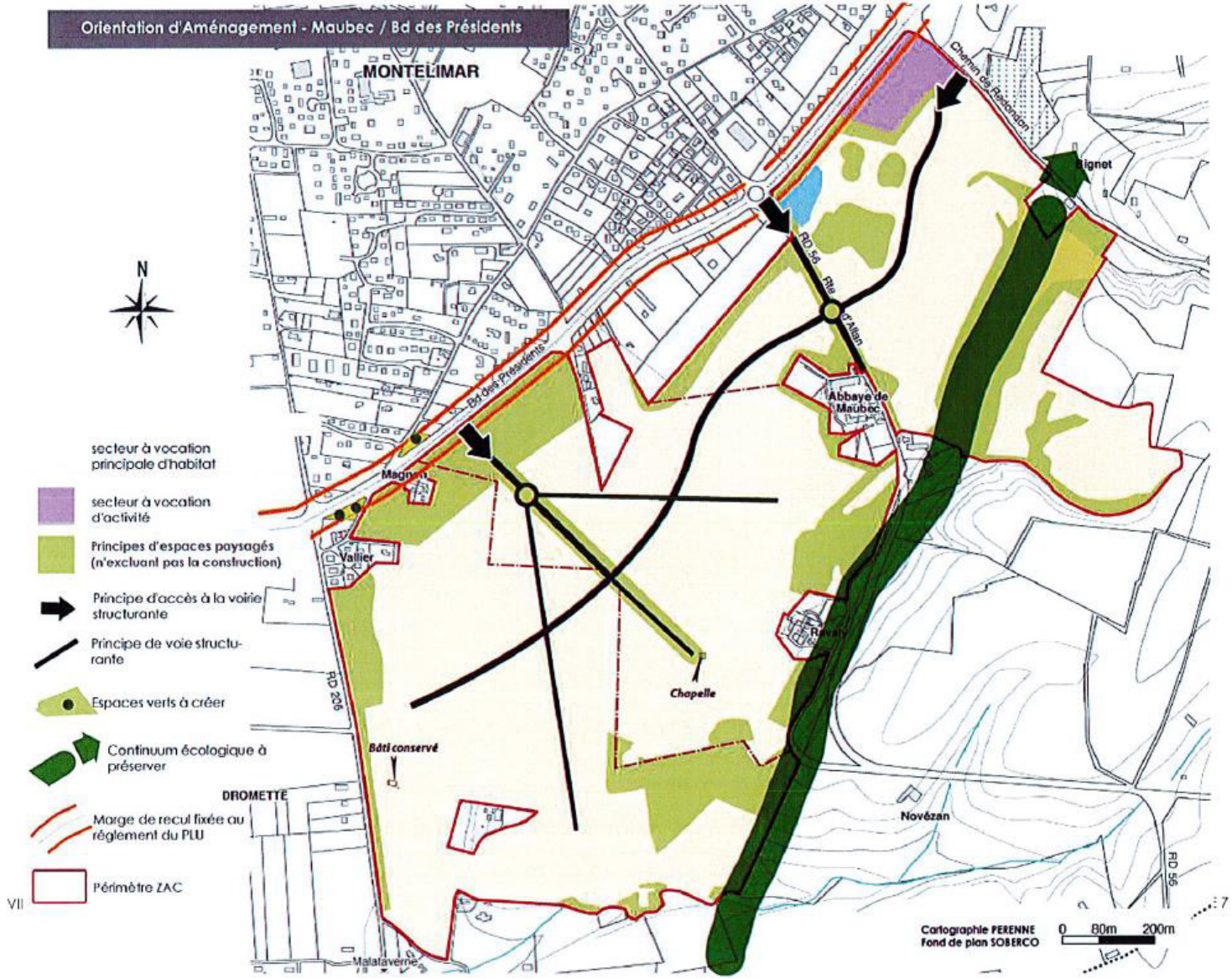
Des espaces verts seront créés de part et d'autre de la voie.

L'aménagement proposé a pour but d'éviter une implantation trop proche des bâtiments par rapport à la voie, dans un secteur de découverte des abords de l'agglomération. Cet aménagement doit permettre une perception large des différents espaces séquençant le boulevard.

Les espaces commerciaux sont regroupés en polarités le long de l'axe, afin d'éviter un développement commercial linéaire non qualitatif et générateur de nombreuses enseignes, publicités et autres supports.

La façade du boulevard présentera ainsi tour à tour : habitat sous forme urbaine variée ; espaces verts et bassins, pôles commerciaux, bureaux ; etc.

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



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

2- ZAC du PLATEAU

■ Présentation de la ZAC du Plateau

(Dossier de Création approuvé en décembre 2010)

Située au Nord de la Commune, la ZAC du Plateau est une zone d'activités à vocation principale de commerces, de loisirs et de bureaux. Elle s'articule autour de la nouvelle voie de contournement Nord-Est livrée fin 2013.

Sa création a deux objectifs :

- Répondre aux besoins d'implantation d'entreprises pour soutenir la dynamique économique,

Dans le cadre de la stratégie économique de l'Agglomération, au regard des besoins identifiés dans le diagnostic, la Ville souhaite ouvrir à l'urbanisation la ZAC du Plateau dès 2014, afin de pouvoir répondre aux futurs porteurs de projets à échéance de 2 à 3 ans, le temps de l'acquisition des terrains et de leur viabilisation. Une réserve foncière de 1,8 ha permettra d'accueillir de nouvelles entreprises en fonction de l'évolution des besoins.

En déduisant les espaces naturels et l'emprise du Contournement Nord-Est intégrés au périmètre de la ZAC, 24 hectares permettent l'implantation d'activités économiques.

- Rééquilibrer géographiquement le développement économique du territoire, notamment à vocation commerciale

Le choix de développement d'une zone d'activités au nord, notamment commerciale, est issu du diagnostic mettant en évidence les dysfonctionnements induits par la polarisation au sud de l'offre existante.

Sa localisation répond donc à un besoin de facilité d'accès depuis l'ensemble de la partie nord de la ville et de la zone de chalandise. A l'arrivée de la déviation poids lourds et en entrée de ville sur la RN7, le site est très bien desservi. Le contournement Nord-Est permettra une desserte aisée des territoires du nord-est. Pour assurer la sécurité des accès, l'accroche de la ZAC au réseau viaire a été prévue et aménagée sur le contournement.

■ La programmation de la ZAC

- La programmation est tout d'abord commerciale en réponse à l'enjeu du rééquilibrage territorial de l'offre. Elle s'appuie sur les capacités de développement identifiées au diagnostic, au regard des demandes d'entrepreneurs et des possibilités d'évolution de la consommation sur la zone de chalandise: potentiel de 30 000 m' de surface de vente.

- Le second volet de la programmation est complémentaire au premier, à savoir le développement d'activités de loisirs (loisirs sportifs et culturels, activités ludiques, aménagement d'espaces extérieurs pour le jeu et la promenade,...). L'implantation de ce type d'activités répond à la fois :

  - à la volonté de faire de la ZAC du Plateau un quartier vivant et non une simple zone d'activités, en valorisant un lieu de vie accessible à tous ;
  - à un besoin reposant sur une pratique grandissante des loisirs, en augmentant et en diversifiant l'offre à la population du bassin de vie.

La restauration et l'hôtellerie complèteront cette programmation, faisant ainsi vivre le lieu dans une temporalité élargie.

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

2- ZAC du PLATEAU

Le caractère paysager du site, renforcé à travers les orientations d'aménagement, permettront de lui donner une attractivité forte pour la déambulation, la promenade et la détente.

- La programmation intègrera également une offre de bureaux différente de celle existante au centre-ville. Ce cadre privilégié est en effet un atout pour attirer les activités tertiaires, pour qui l'image de l'entreprise et le cadre de vie des salariés est un enjeu dans le choix de localisation. Cette offre pourra notamment répondre aux activités créées dans le cadre du Pôle des Energies Sud Rhône-Alpes.

- L'activité économique étant par nature très évolutive, afin de répondre de manière réactive aux besoins nouveaux, la ZAC pourra accueillir dans une moindre mesure des activités non nuisantes, n'entraînant pas de gêne pour le fonctionnement du site.

- Une réserve foncière est prévue afin de permettre de répondre à une demande d'activités connexes de petites dimensions qui pourraient émerger notamment du pôle de recherche des énergies (activités transversales entre recherche et production par exemple) ou pour augmenter la capacité d'accueil de bureaux en cas de besoin.

La succession dans le temps des différents usages du site permettra d'optimiser l'offre de stationnement. Ainsi, la mutualisation des espaces de stationnement est incitée par un allègement des contraintes de stationnement par rapport aux autres zones de la commune.
Un parking relais sera également positionné sur la ZAC afin de faciliter et d'encourager les déplacements en transports en commun.

Celui-ci sera positionné à proximité de l'entrée de la ZAC pour optimiser les temps de parcours des transports en commun et de rendre lisible cet équipement.

La composition de la ZAC

L'aménagement de la ZAC s'appuiera sur le rythme végétal du grand paysage (structures végétales nord-sud).

Les boisements existants, en bordure de RN7 et sur le coteau, sont préservés, voire renforcés selon les caractéristiques physiques de ces espaces. Ils peuvent être utilisés à fin de loisirs : des aménagements légers sont possibles sous réserve d'en conserver le caractère boisé.

La structure des haies existantes sur le site, se prolongeant en dehors du périmètre de ZAC, est à préserver.

Il s'agit de conserver leur lisibilité, des trouées ponctuelles pouvant être réalisées. En cas d'abattage d'arbres plus conséquents, de nouvelles plantations seront mises en place afin de conserver la structure végétale du lieu.

Des plantations d'alignement seront mises en place le long du chemin de Rochelle (tracé actuel ou modifié dans l'opération).
Des plantations moins ordonnées seront réalisées en bordure de RN 7 (dans la marge de recul de 30 mètres), le long du contournement Nord-Est sur le Plateau et sur le rebord du Plateau, afin de renforcer la structure végétale du site et de soigner les abords de la ZAC le long des voies structurantes.

Ces aménagements seront non masquants, l'objectif n'étant pas de cacher les espaces bâtis mais de les intégrer dans le

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

2- ZAC du PLATEAU

paysage en rythmant les façades, évitant ainsi les linéaires trop prégnants dans le paysage.

Des stationnements pourront être aménagés dans la marge de recul par rapport à la RN 7, sous réserve d'une composition paysagère spécifique, permettant d'intégrer les emplacements dans un ensemble paysager concourant au premier plan végétal de l'opération.

Un cône de visibilité sera préservé vers les abords du Château de Serre de Parc. Dans cet espace, aucune construction ne pourra être édifiée,(hormis des structures légères ponctuelles de faible hauteur ne masquant pas la lisibilité des abords du Château - ex : pergolas,...).

Des aménagements, notamment des stationnements, pourront y être réalisés. Ils feront l'objet d'une composition paysagère s'intégrant à la trame végétale d'ensemble et contribuant à la mise en valeur des abords du Château (parc) et de son ancienne allée.
De plus, des espaces verts seront créés aux abords du Château de Serre de Parc afin de mettre en valeur ces espaces : parc boisé autour du château, ancien mail d'entrée. Les stationnements y sont interdits. Ii s'agit d'assurer une transition avec les nouveaux aménagements par un recul permettant d'identifier les abords et ainsi préserver la lecture de l'histoire du lieu.

De plus, les constructions ne seront pas implantées à moins de 150 mètres des abords du château.

Bien que les hauteurs définies au règlement littéral (20 mètres sur le plateau bas, 15 mètres sur le plateau haut) permettent de conserver une lisibilité de ce rythme paysager à l'échelle lointaine, l'aménagement de la ZAC, tant dans la composition des espaces libres que par l'implantation du bâti, en renforcera la perception :
- A l'échelle du piéton, la perception sera préservée entre chaque linéaire végétal.
- A l'échelle du lointain, la perception de l'ensemble des plans du végétal sera assurée en partie sud du site.

Aucun nouvel accès à la RN 7 ne pourra être créé. Les accès au contournement Nord-Est sont aménagés : deux accès desservent la partie basse de l'opération par le sud; l'accès au plateau haut se situe au droit du Chemin de la Rochelle. Tout accès supplémentaire sur le contournement devra être aménagé pour assurer de bonnes conditions de sécurité et de fluidité.

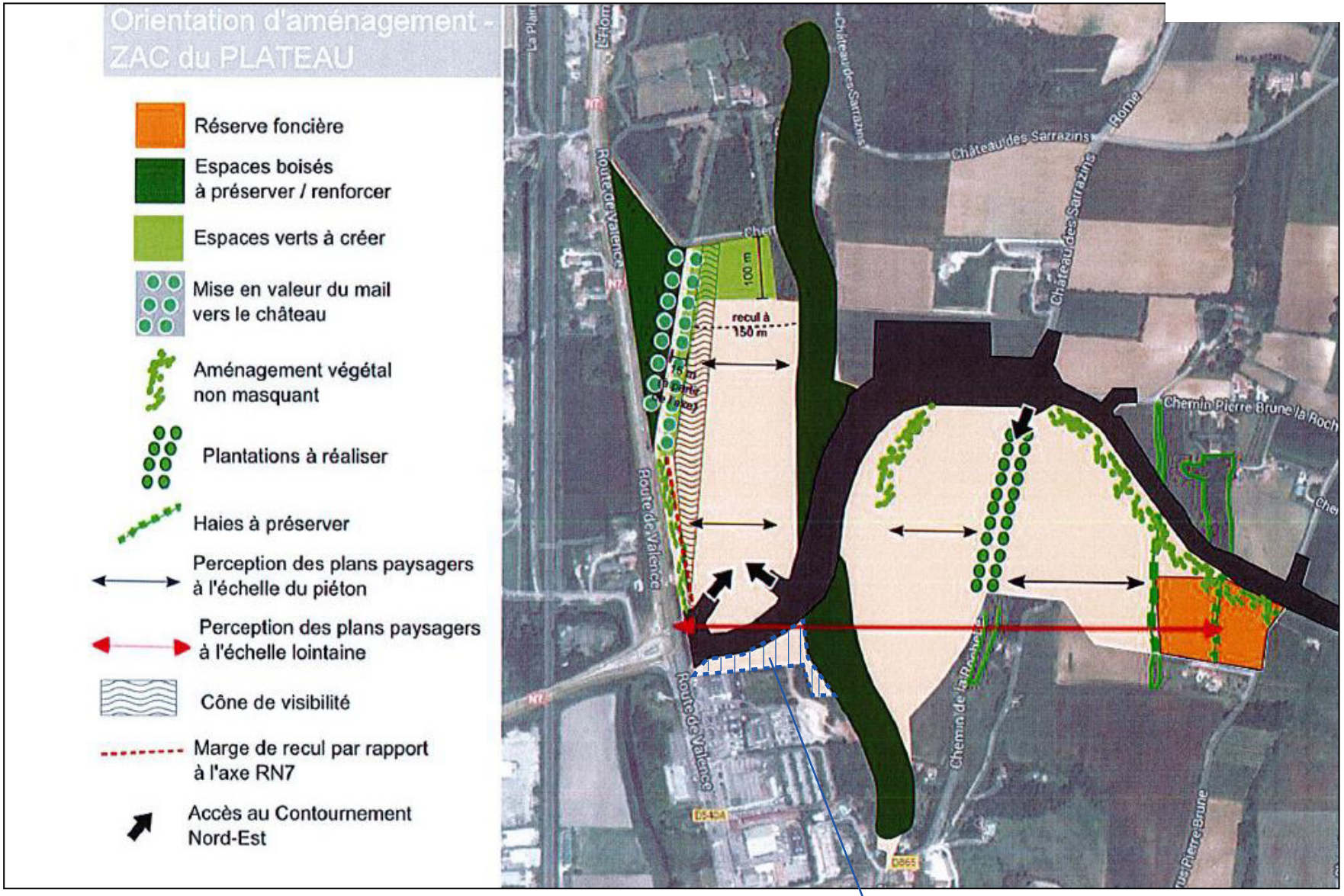
L'image de la ZAC sera particulièrement soignée: le bâti s'inscrira dans une unité architecturale d'ensemble. Cette unité peut être créée par l'utilisation systématique de certains matériaux, l'harmonisation des couleurs et des formes architecturales.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux utilisés, notamment au regard de leur tenue dans le temps.

Enfin, les enseignes seront harmonisées sur un même linéaire/ plan de façade de bâtiment (taille, hauteur du bandeau) et intégrées aux façades (pas d'enseignes au-dessus de la ligne de toiture).

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

2- ZAC du PLATEAU



secteur situé en dehors de l'OAP ZAC du Plateau

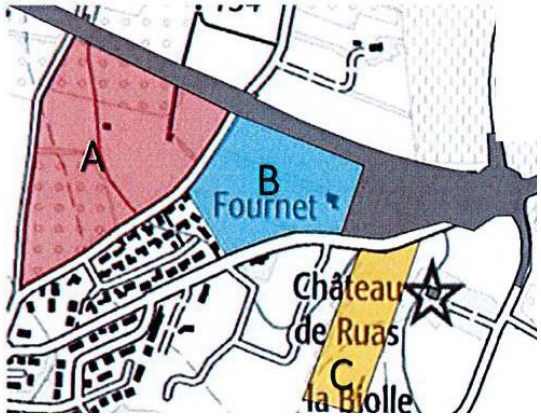
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

3- LES CLEES

Le secteur des Clées couvre 14 hectares.

Son urbanisation se fera sous forme d'opérations d'ensemble, sur chacun des ilots délimités par les voies existantes.

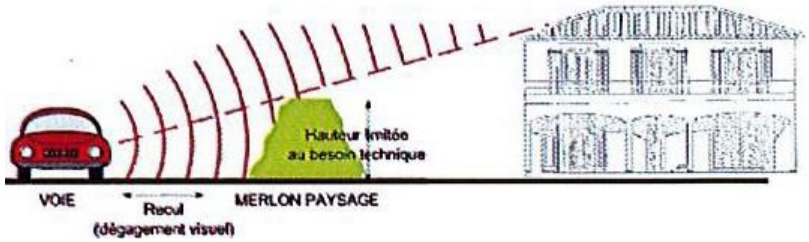
Chaque opération devra avoir un schéma d'aménagement global et pourra faire l'objet de réalisation par tranches successives.



Situé sur un plateau agricole, les deux premiers ilots (A et B) longent la voie de contournement nord-est.
A l'ouest, le plateau est planté de vignes et de vergers. Aussi, il sera créé des haies basses au nord-ouest afin de conserver l'ambiance végétale du plateau dans cette partie et d'intégrer les constructions en second plan.

Une haie existante nord-sud marque une rupture dans le paysage. Au-delà de cette haie, le paysage s'ouvre sur la plaine agricole offrant une vision lointaine du plateau. La haie sera préservée et les constructions seront établies en recul de la voie de contournement afin de conserver un dégagement visuel sur le plateau. Ce dégagement aura un aménagement végétal soigné.

Ce recul permettra également d'éloigner les constructions du contournement nord-est, afin d'en limiter l'impact sonore. Des aménagements type merlons pourront être réalisés en recul et sur une hauteur limitée au strict besoin technique. Les terrains à urbaniser étant au sud de la voie de contournement, l'organisation des constructions, et notamment l'orientation des ouvertures, intègrera le niveau de bruit tout en permettant une bonne performance thermique.



L'espace agricole environnant comporte à proximité de la voie de contournement du bâti diffus, anciennes fermes ou constructions individuelles plus récentes. Aussi, le bâti donnant sur la voie de contournement présentera une faible densité et une hauteur limitée pour une intégration douce de cette entrée de ville dans le paysage.

L'espace situé entre les haies de hautes tiges existantes sur l'ilot B, est très fermé et donc peu perceptible dans le paysage. De l'habitat collectif pourra donc y trouver place sans impacter le paysage agricole.

La préservation des haies s'entend par la conservation de leur lisibilité dans le paysage. Des trouées peuvent être réalisées pour créer des liaisons entre les espaces. En cas de besoin, celles-ci pourront être réinterprétées par des plantations de hautes tiges.

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

3- LES CLEES

En allant vers le centre-ville, le Chemin des Clées présente un visage homogène, bordé de maisons individuelles sous forme pavillonnaire. Pour conserver cette identité, les constructions le long du Chemin (ilots B et C) présenteront des formes urbaines similaires.

A l'arrière des constructions existantes Chemin des Capucins (ilot B), l'habitat individuel se prolongera également jusqu'à la haie existante pour une bonne greffe au tissu existant, en limitant notamment les vis-à-vis.
Au sud du Chemin des Clées (ilot C), la limitation des hauteurs s'établira sur une profondeur permettant la perception du bois du Château de Ruas dans le paysage.

Entre les ilots A et B, en haut du Chemin de Fontjarus et du Bois de Laud, la vue à l'ouest s'ouvre au loin vers les massifs de l'Ardèche. Afin de conserver des points de vue, les constructions seront établies en recul du Chemin et seront limitées en hauteur au premier plan. En bordure du chemin, un dégagement visuel sera préservé avec un aménagement végétal.

A l'arrière, les formes urbaines présenteront une diversité, mêlant individuel, intermédiaire et collectif. L'organisation des formes architecturales intègrera la déclivité du site vers le sud et préservera une vue au nord-ouest, entre les deux bâtis existants, qui pourront être mis en scène si leur conservation est possible.

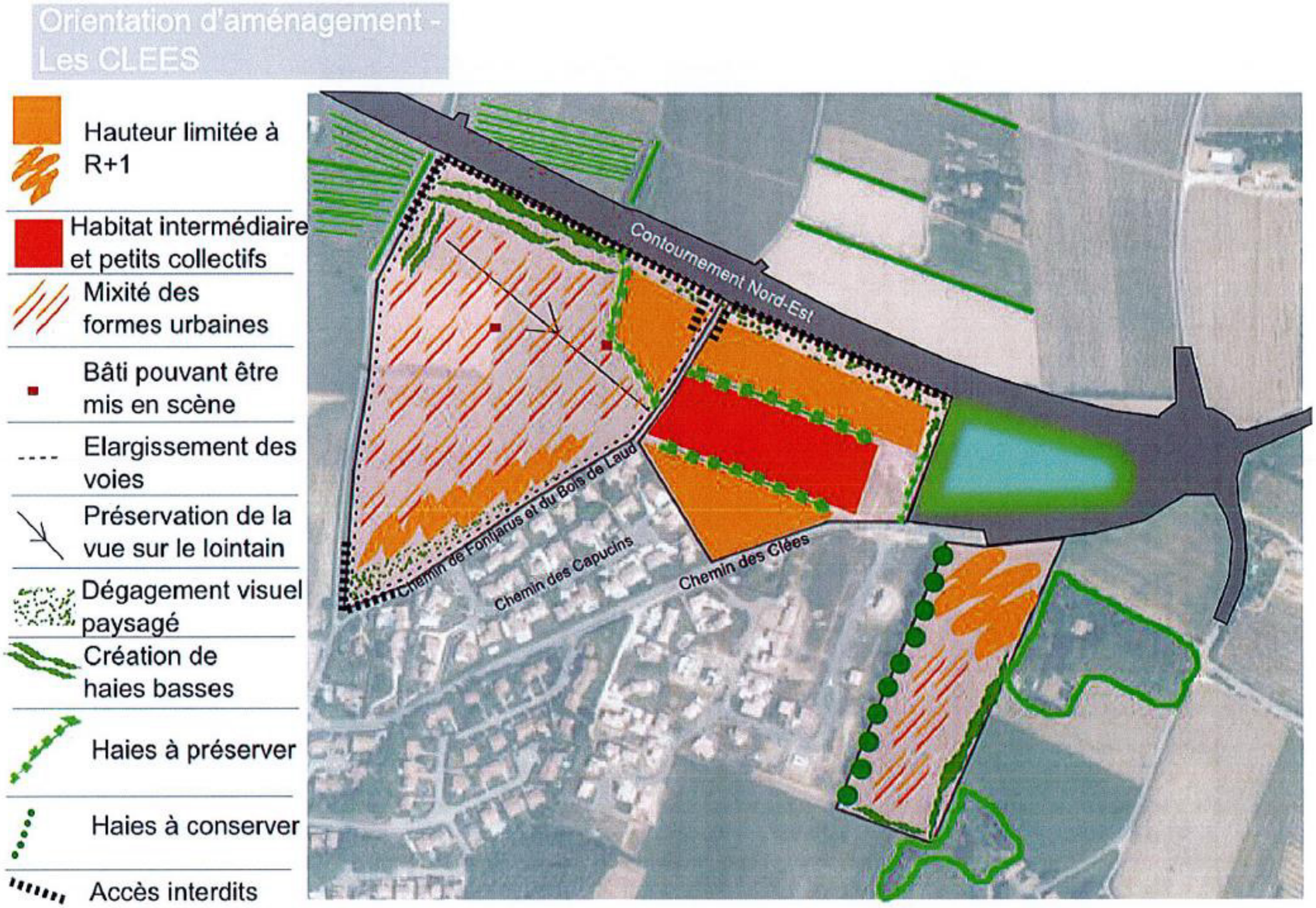
Les chemins desservant les ilots A et B seront recalibrés afin de permettre un accès sécurisé et confortable aux opérations.
L'aménagement des Clées nécessite la réalisation d'un certain nombre d'équipements :
- le réseau électrique nécessite une extension à partir du poste situé chemin des Capucins.
- l'importance de l'opération génère le besoin de construire une maison de quartier avec des abords traités en un espace collectif propice aux rencontres, aux activités collectives.

Des cheminements piétons seront prévus pour traverser les opérations et rejoindre les quartiers riverains.
Une traversée piétonne sera nécessaire chemin des Clées.

Au sud du Chemin des Clées, la haie existante sera conservée (les arbres ne pourront être remplacés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité).
Aucun accès n'étant possible à l'ouest, l'accès se fera à partir du Chemin des Clées. Des haies basses seront plantées à l'ouest et au sud de l'opération, pour l'intégrer au paysage boisé environnant, créant ainsi une continuité écologiques entre les boisements existants.

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

3- LES CLEES



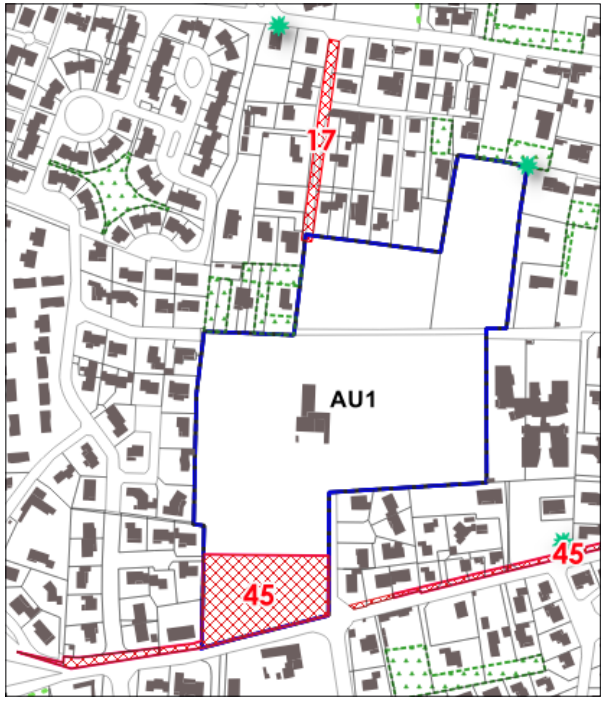
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

4- LES COMBES



Superficie : **5,2 ha**
Zonage du PLU : **AU1**

1- ETAT DES LIEUX



Extrait du plan de zonage

Présentation du site

Il s'agit d'une grande dent creuse non bâtie (5 ha) située dans le quartier des Combes, quartier à dominante résidentielle. Le secteur est actuellement occupé par des activités agricoles (champs de lavandes notamment).
A noter également la présence d'une ancienne ferme (bâti traditionnel).

En terme de mobilité, le secteur d'OAP est desservi par plusieurs voies dont la rue Montaigne et le chemin des Grèzes.



Vue sur l'ancienne ferme



Vue depuis la rue Montaigne



Vue depuis le chemin des Grèzes

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

4- LES COMBES

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Situé dans un secteur à dominante résidentielle composé d'habitat pavillonnaire individuel et/ou groupé, et offrant des vues sur les Monts d'Ardèche, l'OAP a pour but d'assurer une densification du tissu bâti et une diversification des formes urbaines et des typologies de logements en lien avec les objectifs du PLH 2021-2027 tout en veillant à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions dans le tissu existant.
Il existe également un enjeu de connexion viaire et/ou piétonne avec les quartiers résidentiels alentours afin de les connecter entre eux.

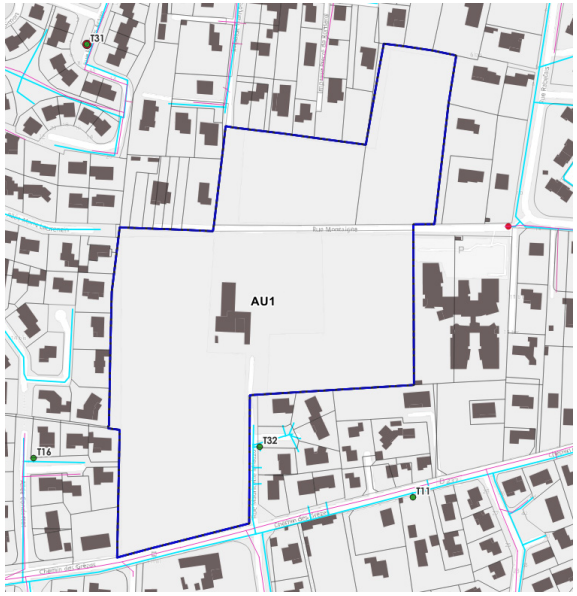
Ce secteur est concerné par un risque inondation et notamment un risque fort sur la partie Sud du secteur d'OAP, le long du chemin des Grèzes ; rendant une partie du secteur non constructible.

Le secteur est marqué par des problématiques de ruissellement et d'eaux pluviales. Des solutions techniques ont été étudiées. Deux bassins de rétention des eaux pluviales sont notamment prévus au niveau du chemin des Grèzes. Ces aménagements font l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU (ER n°45).
Ces deux bassins serviront à récolter d'une part les eaux du chemin des Grèzes et d'autre part les eaux pluviales des secteurs plus au Sud et de la voirie principale de la présente OAP.

L'OAP a également pour but de conserver l'identité agricole/provençale du secteur.

Desserte actuelle par les réseaux

Le secteur est desservi en assainissement collectif.
Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité *(cf. carte ci-jointe)*



2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

L'urbanisation de ce secteur a pour but d'**assurer une densification de l'enveloppe bâtie**.

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

4- LES COMBES

Sous réserve de respecter les principes définis dans la présente OAP,l'urbanisation du secteur devra respecter une **densité brute de 40 logements/ha** soit permettre l'accueil de 130 logements environ *(calcul réalisé sur la surface réellement aménagéable déduction faite des secteurs inondables, de l'emplacement réservé et de la construction existante)*.

Les formes urbaines des nouvelles constructions respecteront la morphologie du quartier. Il est notamment attendu **une ventilation entre de l'habitat individuel classique, de l'habitat groupé et/ ou de l'habitat intermédiaire ainsi que de l'habitat collectif pour répondre au parcours résidentiel de chacun.**
Au-delà d'une diversification des formes urbaines, l'urbanisation du secteur devra répondre aux objectifs de mixité sociale en veillant à ce que **25% minimum des logements créés soient des logements sociaux et que plus des deux tiers des logements soient de type T2-T3.**

Une programmation innovante sera à rechercher concernant la ferme existante en lien avec l'usage imaginé des espaces inonables (zone rouge).

Phasage

Au regard des enjeux de sécurisation du chemin des Grèzes et des problématiques de ruisssellement d'eaux pluviales, la présente OAP ne pourra être mise en oeuvre qu'une fois les aménagements prévus pour résoudre ces problématiques (création de 2 bassins de rétention prévue par l'ER n°45)réalisés, soit après 2027.

Afin de faciliter la sortie opérationnelle de l'OAP, **l'urbanisation du secteur pourra être réalisée en 2 tranches distinctes** sous réserve que chacune d'entres elles participent aux objectifs de diversification des formes urbaines et de mixité sociale.

Desserte et mobilité

L'urbanisation du secteur devra permettre d'**assurer une connexion automobile entre la rue Montaigne et le chemin des Grèzes via un prolongement de la rue Mauricette Milazzo.**

Il s'agira également de :
- Maintenir les accès riverains existants
- Créer à minima une connexion piétonne vers l'allée Marie Laurencin
- Assurer une connexion (à minima piétonne) avec l'impasse François Villon au Nord et l'allée Condorcet au Sud-Ouest.

Des connexions piétonnes seront aménagées entre les différents espaces verts/équipements communs créés au sein de l'opération. Une hiérarchisation des voies devra être visible via les gabarits et la végétalisation de ces dernières.

Insertion architecturale et urbaine

Afin de permettre une intégration de l'opération dans le tissu existant, **la hauteur des constructions sera limitée à R+3.**

Pour optimiser l'usage du foncier tout en tenant compte des constructions alentours**, les formes urbaines les plus denses**

Afin de permettre une intégration de l'opération dans le tissu existant, **la hauteur des constructions sera limitée à R+3.**

Pour optimiser l'usage du foncier tout en tenant compte des constructions alentours**, les formes urbaines les plus denses seront réalisées au cœur de l'opération.** Un jeu de placettes et un ou des linéaire(s) de bureaux et de services pourront également animés la partie la plus dense du secteur de l'OAP.

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

4- LES COMBES

Sur les franges de l'OAP en lien avec les quartiers résidentiels limitrophes ; l'opération sera moins dense et présentera des formes urbaines de type individuel classique et/ou groupé .

L'ancienne ferme sera conservée et réhabilitée dans le but notamment de participer à la vie collective du quartier et de ses alentours. Compte-tenu de la présence du risque inondation, une vocation permettant par exemple de valoriser le maraîchage, les jardins partagés ou familiaux et/ou l'agriculture de proximité sera priviligée, en lien avec un porteur de projet identifié. Le changement de destination de l'ancienne ferme devra nécessairement entrainé une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

Insertion et aménagements paysagers

Un traitement végétal devra être apporté aux franges de l'opération. Des espaces plantés, composés d'essences variées et locales seront réalisés afin d'assurer une insertion paysagère et afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.

Au sein de l'opération, les nouvelles voiries structurantes seront accompagnées de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses; buissonnantes et d'arbres de haute tige).

Compte-tenu de la densité de l'opération, **un ou plusieurs espaces verts communs (espaces plantés ; aires de jeux pour enfants ombragées ...) seront aménagés.**

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Réseaux et équipements nécessaires

La partie Sud du périmètre de l'OAP devra **permettre une gestion intégrée des eaux pluviales. Un parc inondable sera notamment réalisé par la ville de Montélimar. Ce site devra être paysagé. Il pourra être multifonctionnel (terrain de sport par exemple). Il pourra être être mutualisé avec les besoins de stockage de l'opération via une convention.**

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

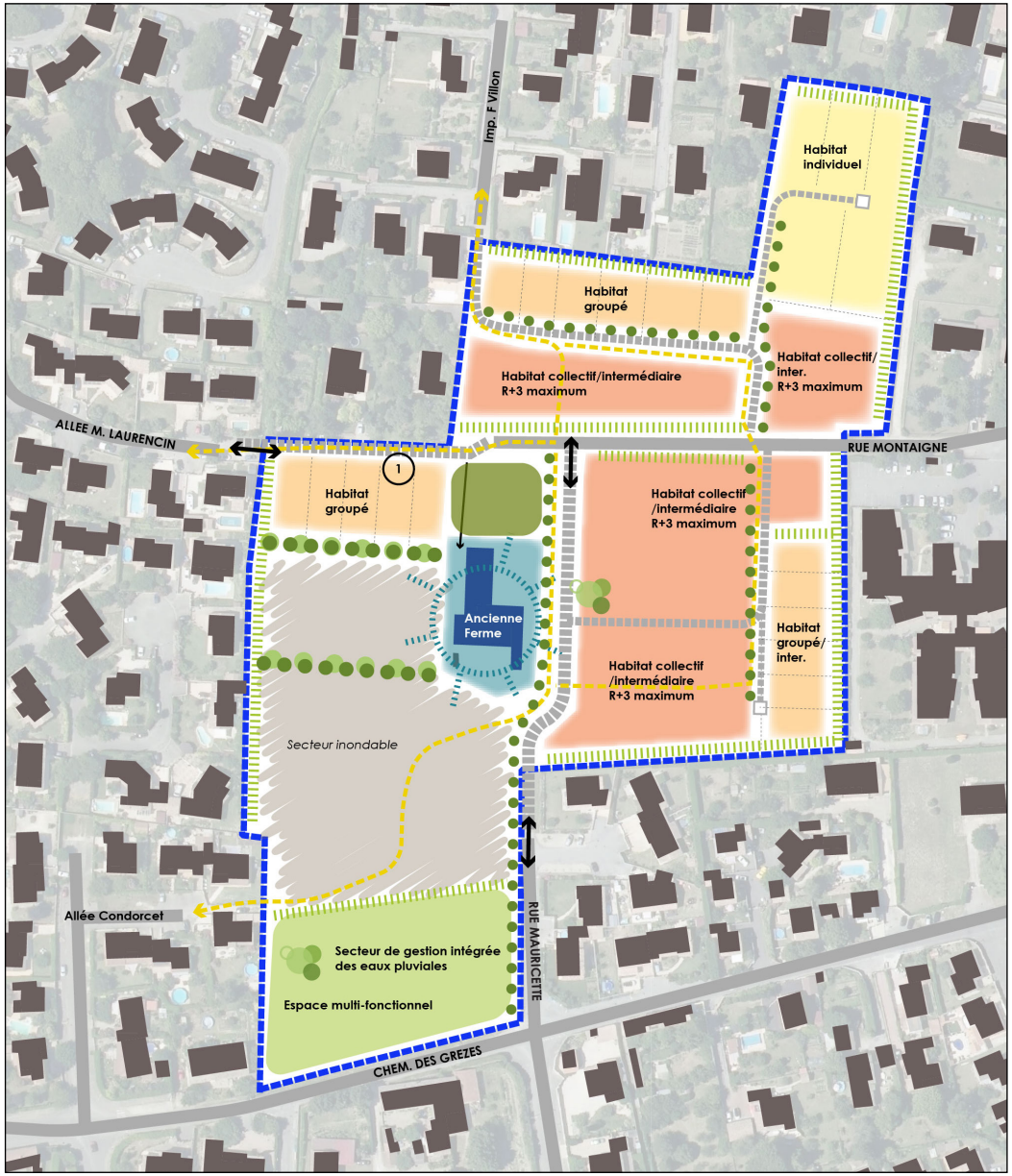
Concernant la desserte par les réseaux : si le secteur bénéficie de la proximité des réseaux eau potable et éclairage public, **un maillage eau potable et éclairage public sera toutefois à prévoir rue Montaigne ainsi que sur les voies primaires à créer.**
Une extension du réseau d'eaux usées devra être réalisée sous les voies primaires à créer.
La défense incendie de l'opération devra être assurée.

Un élargissement et un aménagement de la rue Montaigne seront également nécessaire afin d'intégrer la gestion des modes doux et des eaux pluviales.

Compte-tenu de la densité de l'opération, **plusieurs points d'apports volontaires devront être aménagés.**

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

4- LES COMBES



3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

- *Périmètre de l'OAP*
- *Accès ouverts à la circulation publique*
- *Accès riverains existants à maintenir*
- *Trame viaire*
- *Impasse à aménager*
- *Continuités piétonnes*
- *Secteur inondable destiné à la gestion intégrée des eaux pluviales Espace multi-fonctionnel*
- *Secteur inondable : maraîchage, jardins/ espaces agricoles de proximité à valoriser*
- *Ancienne ferme à maintenir ; réhabiliter et à ouvrir au public*
- *Secteur de mixité fonctionnelle (services/ équipements destinés à la vie du quartier)*
- *Habitat intermédiaire et/ou collectif*
- *Habitat groupé et/ou en bande Habitat individuel dense*
- *Habitat individuel pur*
- *Exemple d'implantation des bâtiments (à titre indicatif)*
- *Espaces verts communs /aire de jeux pour les enfants*
- *Bosquets/boisements existants à protéger et/ou à créer*
- *Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer*
- *Franges paysagères*

Les hauteurs indiquées sur le schéma (ex : R+3) sont données à titre indicatif. Les constructions devront respecter un principe d'épannelage afin de casser la linéarité des axes et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant.

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

5- ROUTE DE SAINT-PAUL NORD



Superficie : **10 ha**
Zonage du PLU : **AU1**

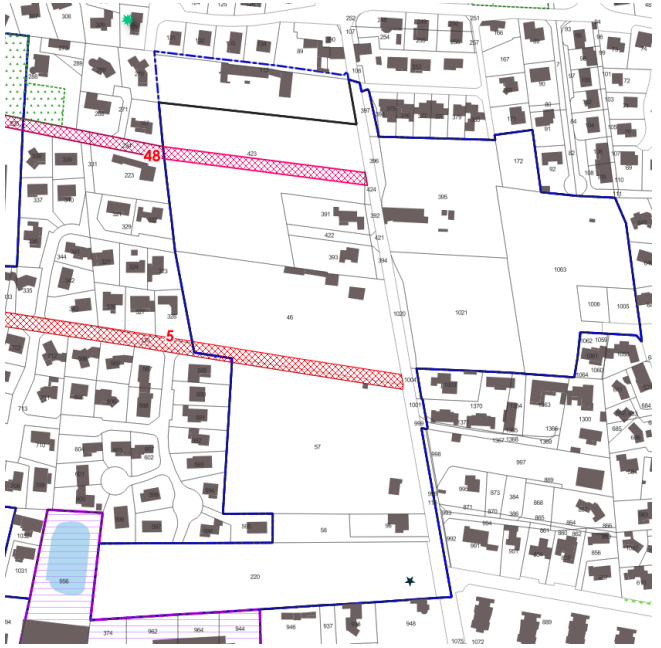
1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

Il s'agit d'un secteur constitué de plusieurs dents creuses ou gisements non bâtis au sein d'un tissu à dominante résidentielle desservi par une voie structurante de la ville : la route de Saint-Paul.

Ces secteurs présentent actuellement une vocation agricole marquée par la présence de plusieurs haies de cyprès dans le sens Est-Ouest.

Le secteur est situé à proximité de la zone d'activités commerciales « Les Blaches du Levant».



Extrait du plan de zonage





Vues sur les espaces boisés/agricoles non bâtis





Vue sur l'habitation existante située au Nord du site offrant un potentiel de division parcellaire

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

5- ROUTE DE SAINT-PAUL NORD

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but de répondre aux objectifs d'accueil de nouveaux logements fixés par le PLH 2021-2027 tout en optimisant le foncier.

Déjà couverte par une OAP dans le PLU initial, la présente procédure de modification n°4 vise à augmenter la densité en lien avec les objectifs définis dans le PLH. Il s'agit également de répondre aux objectifs de mixité sociale.

L'urbanisation du site doit permettre de créer des coutures urbaines et paysagères entre les quartiers. Il s'agit notamment d'assurer une continuité modes doux entre les différents arrêts de bus. Il s'agit également d'assurer une connexion entre les routes de Marseille et de Saint Paul.

Le site est marqué par un couvert végétal important. L'urbanisation doit permettre de conserver ce caractère paysager et assurer un équilibre entre densification et préservation de la qualité du cadre de vie.

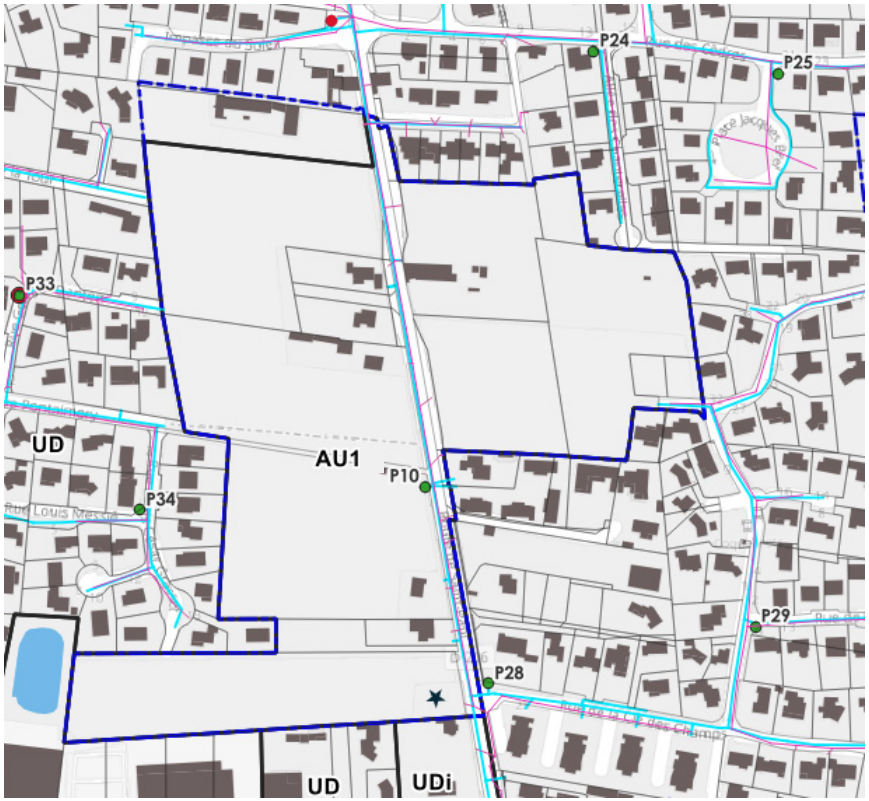
Enfin compte-tenu de la superficie urbanisable, se pose la question des équipements et services desservant le quartier. L'OAP a pour but d'anticiper les besoins futurs en permettant l'accueil d'un équipement structurant ainsi que d'un espace vert structurant pour une partie Sud de la Ville.

L'OAP vise également à conserver l'identité agricole du site via notamment le maintien ou la plantation de haies dans le sens Est-Ouest.

Desserte actuelle par les réseaux

Le secteur est desservi en assainissement collectif.

Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité *(cf. carte ci-jointe)*



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

5- ROUTE DE SAINT-PAUL NORD

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité/ phasage

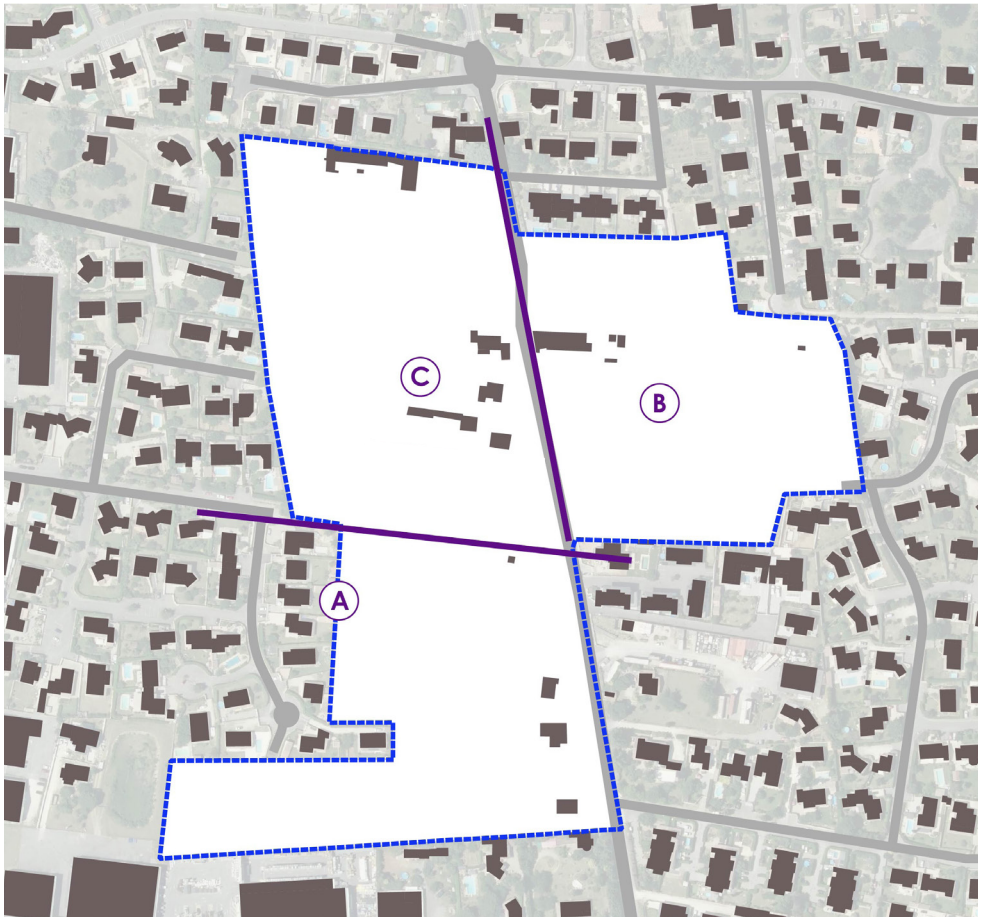
L'urbanisation de ce secteur a pour but d'**assurer une densification de l'enveloppe bâtie en répondant aux besoins de nouveaux logements mais également en permettant l'accueil d'un équipement public et d'un espace vert structurant** (école, maison de quartier...) répondant aux besoins de la partie Sud de la Ville.
Une mixité fonctionnelle (services, bureaux...) est également permise afin de participer à l'animation du secteur.

Aussi, l'urbanisation du secteur doit respecter une **densité brute de 50 logements/ha** soit permettre l'accueil de 345 logements environ *(calcul réalisé déduction faite de l'espace destiné à l'équipement public et de l'espace vert structurant ainsi que des parcelles déjà urbanisées situées au sein de l'OAP)*.
Afin de répondre aux objectifs de densification du tissu bâti, une mixité des formes urbaines est attendue (habitat intermédiaire, groupé et/ou collectif).

Compte-tenu de l'importance de l'opération et de la nécessité de créer de nouvelles voies de desserte, un phasage en trois tranches sera réalisé, selon le schéma ci-après.
Par ailleurs, **l'urbanisation de ces différentes tranches ne sera possible qu'une fois que les deux voies routières entre les routes de Marseille et de Saint-Paul** *(projet de voiries faisant l'objet d'emplacements réservés danns le PLU : ER n°5 et n°48)* **aient été réalisées.** Aussi, l'urbanisation de ce secteur ne pourra être envisagé qu'après 2027.

L'ordre d'ouverture à l'urbanisation des différentes phases (A,B et C) n'est pas figée. Toutefois, les différentes phases devront

Phasage de l'OAP



Phase A = 2,8 ha environ / 140 logements minimum
Phase B = 1,6 ha environ (déduction faite de l'équipement structurant) / 80 logements minimum
Phase C = 2,5 ha environ / 125 logements minimum

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

5- ROUTE DE SAINT-PAUL NORD

permettre de répondre aux objectifs de diversification des formes bâties et de mixité sociale.
Les trois phases devront, in fine, répondre aux objectifs de mixité sociale en veillant à ce que 30% minimum des logements créés soient des logements sociaux.
Par ailleurs, afin de répondre aux enjeux de parcours résidentiels, plus des deux tiers des logements devront être de type T2-T3.

Desserte et mobilité

L'urbanisation du secteur doit permettre d'**assurer des connexions avec les quartiers alentours**. Pour ce faire, l'opération devra permettre de relier en voitures :
- la rue Alexandre Pontaimery à la route de Saint-Paul,
- l'allée de la Tour à la route de Saint-Paul,
- la rue des Bleuets à la route de Saint-Paul,
- l'allée des Chanterelles à la route de Saint-Paul.
- le chemin des Maraîchers à la route de Saint-Paul.

Ces connexions automobiles seront doublées de connexions modes doux.

Aucun nouvel accès direct ne sera permis depuis les constructions existantes sur la route de Saint-Paul.

Des parkings visiteurs devront être aménagés et répartis au sein de l'opération. Ces derniers seront paysagés et intègreront une gestion intégrée des eaux pluviales.

Une hiérarchisation des voies devra être visible via les gabarits et végétalisation de ces dernières.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Insertion architecturale et urbaine

Destinée à être densifiée et à conforter l'axe structurant que constitue la route de Saint-Paul, **une diversification des formes urbaines devra être proposée dans les différentes phases de l'opération.**

L'habitat collectif et/ou intermédiaire sera préférentiellement implanté en bordure des voies principales ou des hauteurs plus importantes (jusqu'à R+3) seront permises. Les formes urbaines les plus denses seront notamment réalisées au centre de l'opération, à proximité de l'équipement public structurant. Ce dernier pourra accueillir des logements en étages.

Les linéaires de façades situés le long de la route de Saint-Paul devront être particulièrement soignés. Un front bâti devra être créé route de St Paul ainsi que le long des futures voies structurantes. Une cohérence entre les différentes opérations devra être recherchée. Les façades devront rythmer ces axes.

Le choix de l'implantation de la construction sur le terrain devra tenir compte de plusieurs éléments : implantation des maisons voisines, position dans la rue, accès à la parcelle, dimension du terrain, topographie, etc.
De manière générale, il conviendra de privilégier l'implantation des logements au Nord de la parcelle, avec des ouvertures sur le cœur de la parcelle et le jardin afin de profiter d'un ensoleillement maximal et de limiter les vis-à-vis.

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

5- ROUTE DE SAINT-PAUL NORD

Insertion et aménagements paysagers

Un traitement végétal devra être apporté aux franges de l'opération. Des espaces plantés, composés d'essences variées et locales seront réalisées afin d'assurer une insertion paysagère et afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Les nouvelles plantations seront préférentiellement réalisées selon un axe Est-Ouest afin de rappeler la trame végétale du site initial.

Un traitement végétal devra être apporté aux franges de l'opération. Des espaces plantés, composés d'essences variées et locales seront réalisées afin d'assurer une insertion paysagère et afin de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.

Au sein de l'opération, les nouvelles voiries structurantes seront accompagnées de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses ; buissonnantes et d'arbres de haute tige).

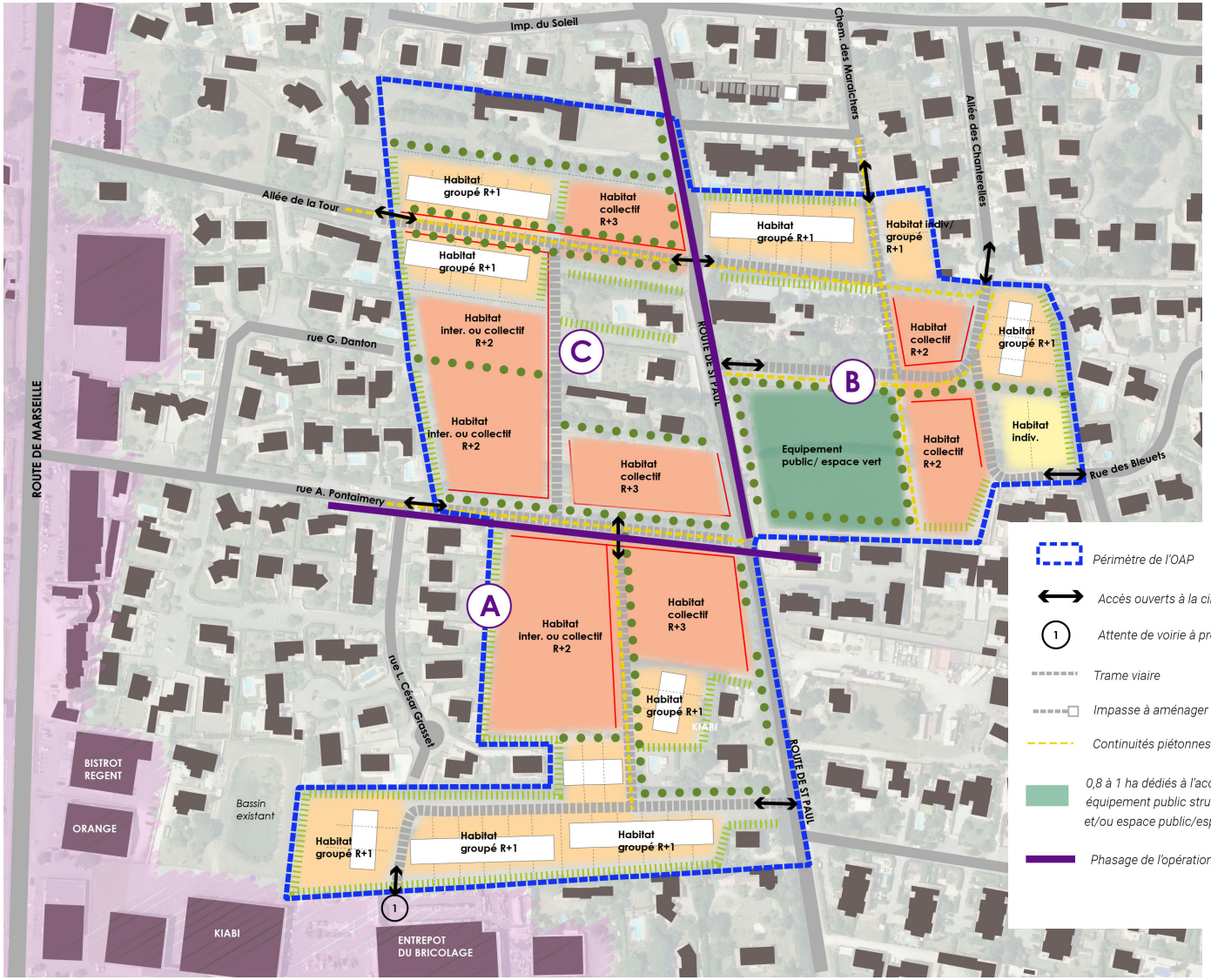


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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

5- ROUTE DE SAINT-PAUL NORD

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



Les hauteurs indiquées sur le schéma (ex : R+2) sont données à titre indicatif. Les constructions devront respecter un principe d'épannelage afin de casser la linéarité des axes et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant.

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

6- BOULEVARD DE L'EUROPE



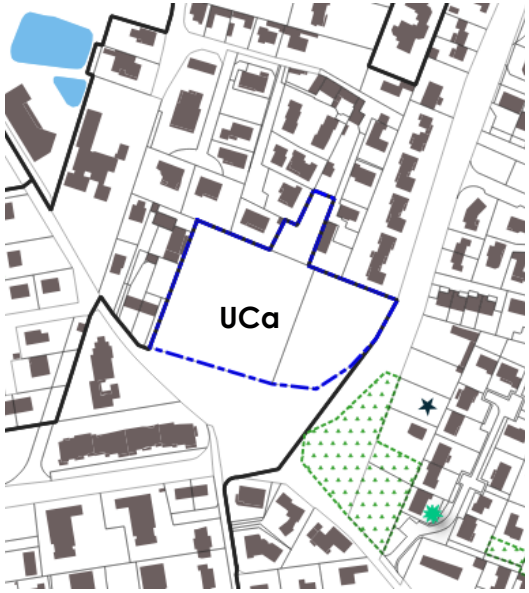
Superficie : **1,1 ha**
Zonage du PLU : **UCa**

1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

Il s'agit d'une dent creuse située au sein d'un quartier à dominante résidentielle. Elle est bordée par le Boulevard de l'Europe. Constituant « la première ceinture de la ville», cet axe offre une grande accessibilité. Ce carrefour, en continuité avec la rue Charles Péguy, présente un caractère urbain où l'habitat collectif structure la voie.

Les espaces publics au droit de ce carrefour et le boulevard comportent des espaces verts de qualité donnant un caractère particulier à cet espace.



Extrait du plan de zonage



Vue depuis le giratoire en direction du chemin de Ravaly



Vue depuis le Chemin de Ravaly



Vue depuis le Boulevard de l'Europe

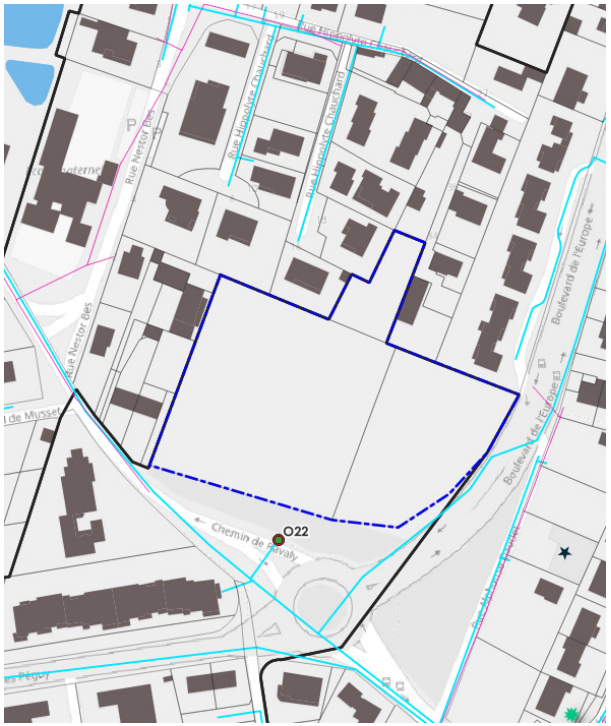
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

6- BOULEVARD DE L'EUROPE

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Ce secteur est marqué par la **présence de plusieurs végétaux participant à la qualité du cadre de vie et à la qualité paysagère du quartier.** L'urbanisation du secteur devra donc veiller, autant que possible, à préserver les végétaux existants ou à défaut, à assurer de nouvelles plantations.

Compte-tenu de la visibilité du secteur depuis les axes structurants, une attention particulière devra être apportée au traitement des façades et à l'implantation du bâti.



Desserte actuelle par les réseaux

Le secteur est desservi en assainissement collectif.

Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité *(cf. carte ci-jointe)*

Réseau eau potable
Réseau eaux usées
Bornes incendies

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité/ phasage

Ce secteur a pour but de répondre à la densification de l'enveloppe bâtie et à la diversification des formes bâties, en compatibilité avec les objectifs du PLH 2021-2027.

Pour ce faire, **une densité de 40 logements/ha brute devra être respectée** ; soit permettre l'accueil de 40 logements minimum. **Plus des deux tiers des logements devront être de type T2-T3.**

Directement constructible sous réserve de respecter les principes définis dans la présente OAP, le secteur devra permettre l'accueil d'habitat collectif et/ou intermédiaire très majoritairement.

Au-delà d'une diversification des formes urbaines, il devra répondre aux objectifs de mixité sociale fixés par le PLH 2021-2027 en veillant à ce que **80% des logements créés soient des logements sociaux.**

Desserte et mobilité

Le site sera desservi depuis la contre-allée située le long du boulevard de l'Europe. Une connexion devra obligatoirement être créée entre cet accès et le chemin de Ravaly.
Cette desserte permettra de conserver les aménagements cyclables existants et de préserver les espaces verts visibles depuis le giratoire.

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

6- BOULEVARD DE L'EUROPE

Une percée visuelle végétalisée et piétonne devra être aménagée depuis le rond point en direction de l'espace vert central.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur le Boulevard de l'Europe et le chemin de Ravaly.

Insertion architecturale et urbaine

Les constructions implantées le long du chemin de Ravaly s'inscriront en continuité avec les formes urbaines alentours c'est à dire de l'habitat collectif de type R+3 maximum.

Côté boulevard de l'Europe, l'accueil d'habitat groupé et/ou intermédiaire sera privilégié (R+2 maximum).

Les linéaires de façades situés aux abords du giratoire devront être particulièrement soignés. Une cohérence entre les différentes opérations devra être recherchée. Les façades devront rythmer le carrefour.

Insertion et aménagements paysagers

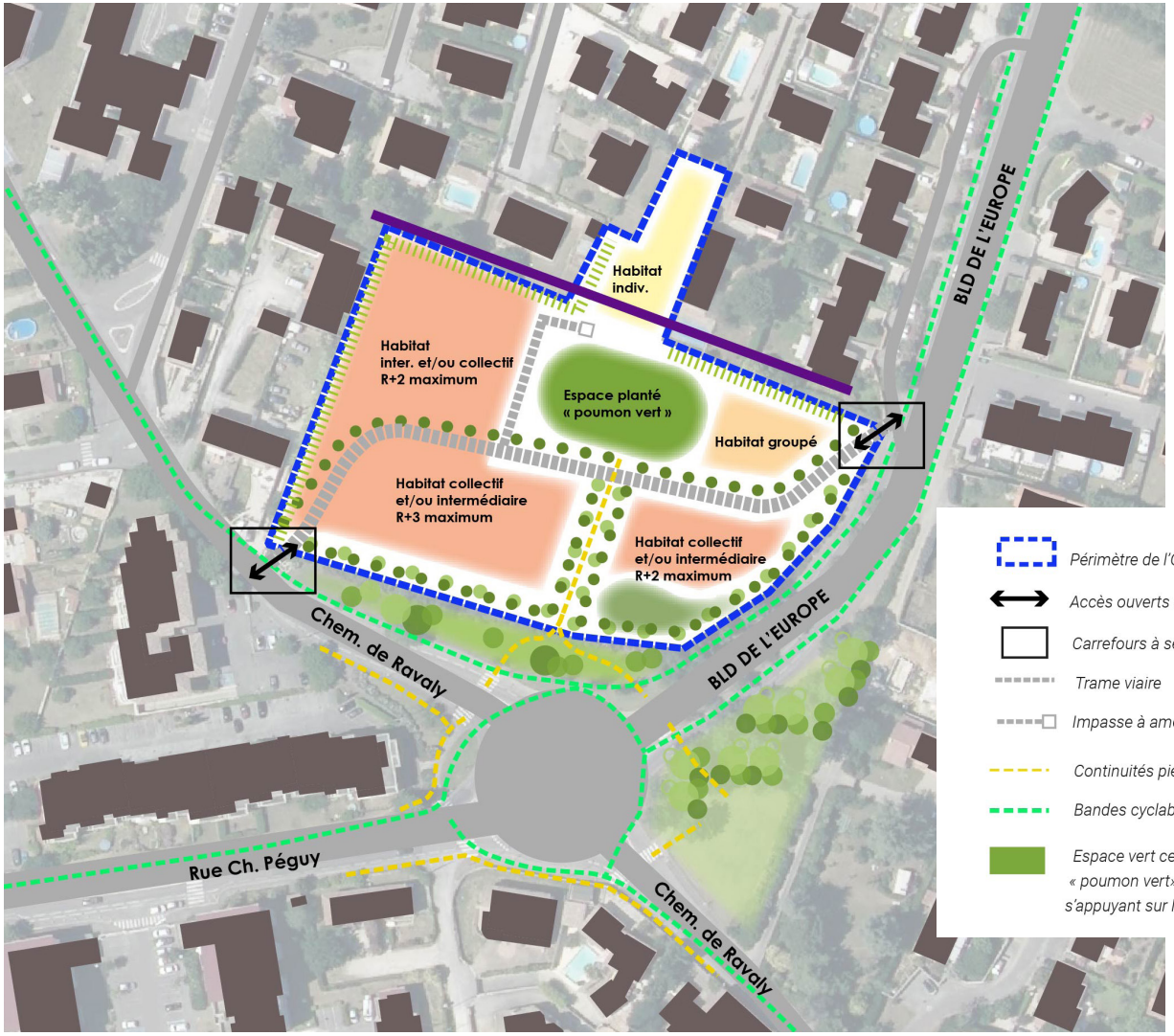
Des aménagements paysagers seront intégrés à l'opération en bordure du giratoire afin de préserver l'ambiance de ce carrefour.

Une continuité paysagère devra être assurée entre les abords du giratoire et un espace planté «poumon vert» de la future opération. Dans la mesure du possible, il s'agira de conserver les boisements existants.

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

6- BOULEVARD DE L'EUROPE

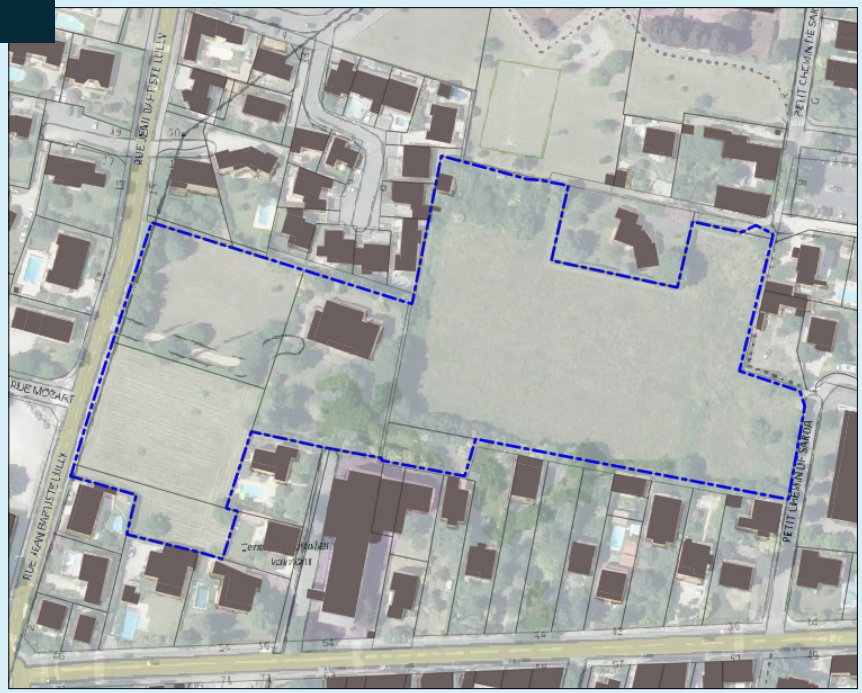
3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



Les hauteurs indiquées sur le schéma (ex : R+2) sont données à titre indicatif. Les constructions devront respecter un principe d'épannelage afin de casser la linéarité des axes et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant.

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

7- SARDA



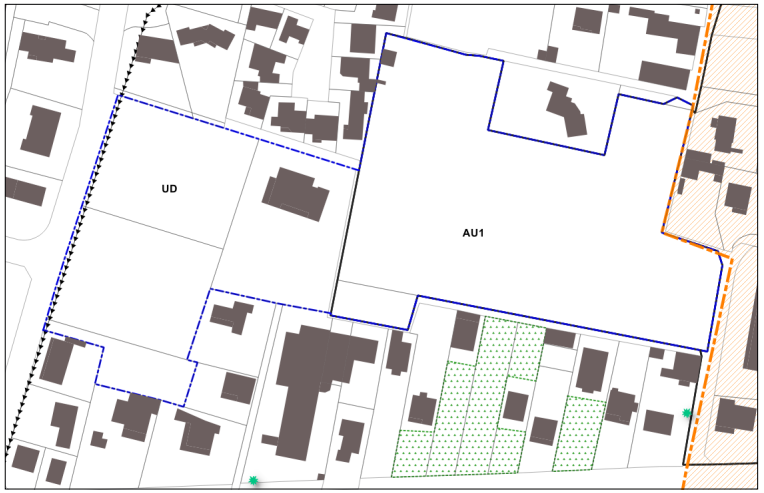
Superficie : **2,3 ha**
Zonage du PLU : **AU1 et UD**

1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

Il s'agit d'un secteur de 2,3 ha classé en zone AU1 et UD, situé au sein de l'enveloppe bâtie; à proximité de l'école Sarda ou encore de l'ancienne polyclinique des Pins.

La partie Est (zone AU1) fait l'objet d'un permis d'aménager.



Extrait du zonage



Vue depuis la rue JB Lully

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

7- SARDA

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Ce secteur a fait l'objet d'une opération d'aménagement en vue de permettre l'accueil d'un nouveau projet (partie Est classée en zone AU1a).
L'OAP a pour but de reprendre les principes définis dans le permis d'aménager, dans l'attente de l'obtention des permis de construire.
Il s'agit également d'accompagner la mobilisation et la densification des parcelles situées à l'Ouest correspondant à des dents creuses et/ou divisions parcellaires.
Marqué par la présence de plusieurs boisements participant à la qualité du quartier, l'OAP a pour but d'assurer un équilibre entre densification et préservation du cadre de vie.
Il s'agit également de penser la desserte globale du site et notamment d'assurer une connexion avec l'ancienne polyclinique des Pins.

Il convient également de souligner que ce secteur est concerné par un risque inondation (aléa faible) dans le projet de Plan de Prévention du Risque Naturel inondation (PPRi).



Desserte actuelle par les réseaux

Le secteur est desservi en assainissement collectif.

Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité *(cf. carte ci-jointe)*

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité/ phasage

Ce secteur a pour but de répondre à la densification de l'enveloppe bâtie et à la diversification des formes bâties, en compatibilité avec les objectifs du PLH 2021-2027.

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

7- SARDA

La partie Est (zone AU1) est destinée à accueillir 3 macro-lots pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif et/ou de l'équipement public. Un macro-lot sera dédié à du logement social. Il est attendu la production de 30% minimum de logements locatifs sociaux. La densité brute des macro-lots destinée à accueillir de l'habitat sera de minimum 30 logements/ha. Au moins 30% des logements produits devront être de type T2-T3.

La partie Ouest (zone UD) est destinée à accueillir de l'habitat intermédiaire et/ou groupé. De l'habitat collectif peut être envisagé le long de la rue Jean Baptiste Lully sous réserve de ne pas excéder R+2. Sur ce secteur, **une densité brute de 40 logements/ha devra être respectée**, soit permettre l'accueil d'environ 28 logements minimum.

Les deux secteurs (partie Ouest et partie Est) pourront s'urbaniser indépendamment l'un de l'autre sous réserve de respecter les objectifs définis dans la présente OAP.

Le secteur Ouest pourra également faire l'objet d'une urbanisation en trois tranches. La mixité des formes urbaines et les densités devront être respectées dans tous les cas.

Desserte et mobilité

La partie Est du site (zone AU1a) sera desservie depuis le Petit chemin de Sarda en deux points. Par ailleurs, afin d'anticiper les liaisons futures (automobiles et/ou piétonnes) avec les quartiers alentours, une connexion devra être prévue en direction de l'école de Sarda au Nord ainsi qu'en direction de l'ancienne polyclinique des Pins au Sud.

Dans l'attente de ces futures connexions, des aires de retournement devront être prévues.

Un parking paysager sera aménagé le long de la limite Ouest créant ainsi une zone tampon avec les habitations existantes.
Des aménagements paysagers et permettant l'écoulement des eaux pluviales devront être prévus.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

La partie Ouest du site sera quant à elle desservie depuis la rue Jean Baptiste Lully. Des accès directs pourront être permis en cas de maisons groupées et/ou en bande.

Insertion architecturale et urbaine

Les formes les plus denses seront implantées au cœur de la partie Est ou le long de la rue Jean Baptiste Lully.
Un front bâti harmonieux devra permettre de structurer la rue Jean Baptiste Lully et l'entrée de l'opération. Une hauteur plus importante sera réalisée au centre de l'opération et un épanelage viendra épouser la hauteur des constructions existantes côtés Nord/Sud et Est.

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

7- SARDA

Insertion et aménagement paysager

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible, être maintenus. Il s'agira notamment de préserver le parc arboré de la maison existante ainsi que les arbres marquant la limite Sud du périmètre d'OAP.

Un traitement des franges bâtis devra être réalisé via des plantations variées d'essences locales.

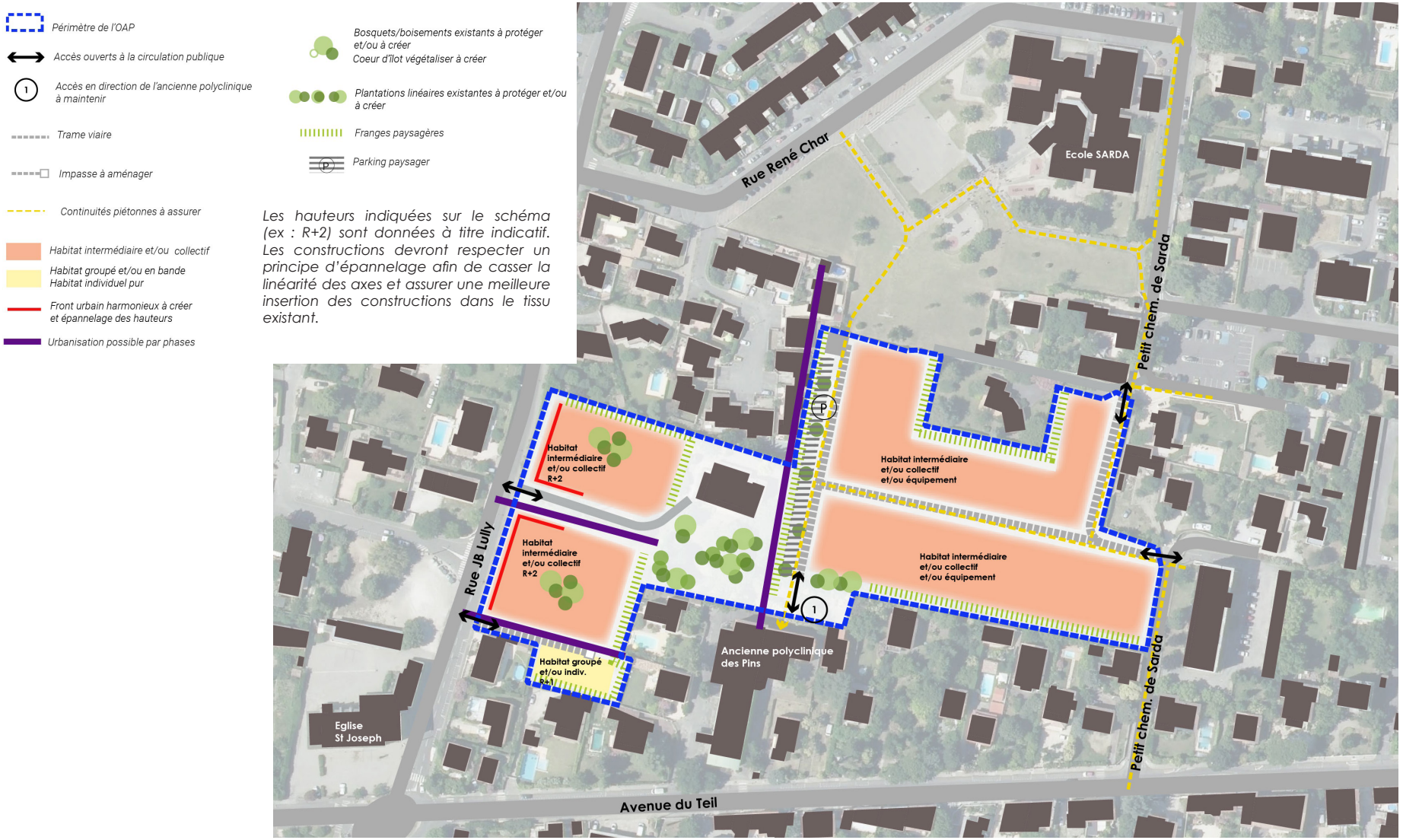


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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

7- SARDA

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



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

8- LES BERGES DU JABRON



Superficie : **8,6 ha**
Zonage du PLU : **AU1 et UD**

1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

Il s'agit d'un vaste secteur non urbanisé, situé en bordure du Jabron ; actuellement occupé par une belle propriété et un parc boisé.

Ce secteur présente une localisation stratégique au cœur de l'enveloppe bâtie, entouré de tissus résidentiels.

Il est toutefois concerné par un risque inondation important ainsi que par la présence de nombreux boisements qu'il convient de préserver.

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but d'assurer un équilibre entre mobilisation du foncier et densification de l'enveloppe bâtie et intégration du risque inondation et préservation du couvert végétal.

Vues depuis l'avenue d'Espoulette







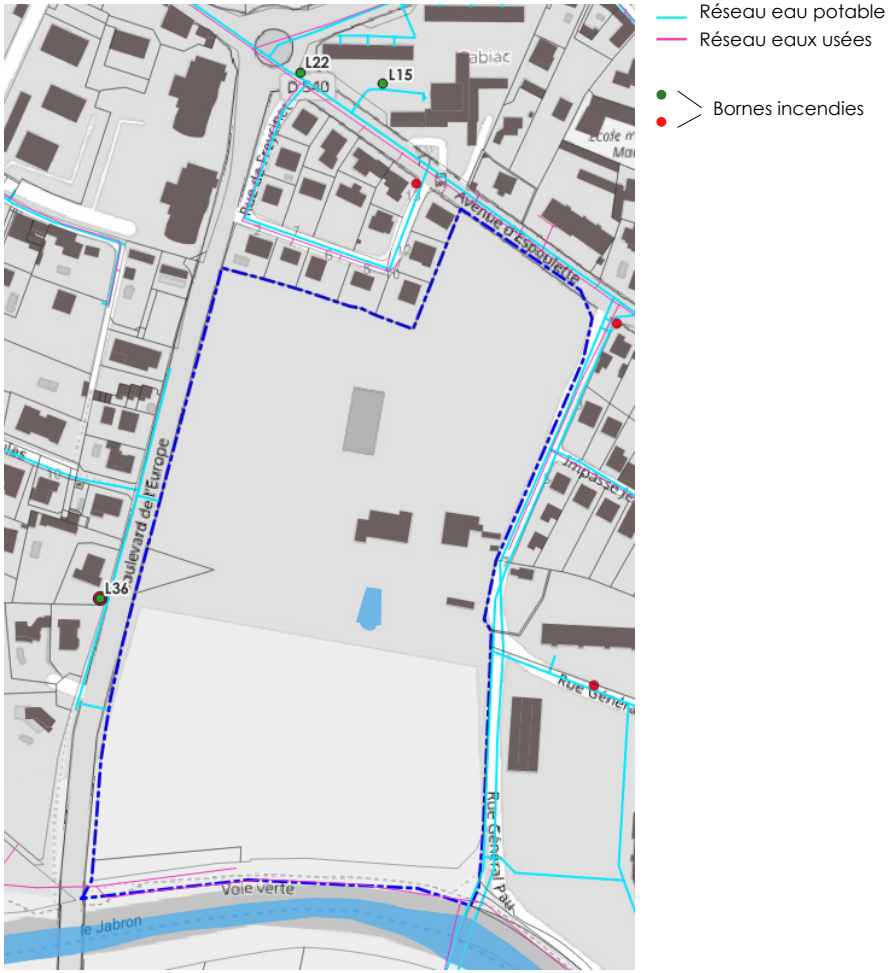
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

8- LES BERGES DU JABRON

Desserte actuelle par les réseaux

Le secteur est desservi en assainissement collectif.

Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité *(cf. carte ci-jointe)*



2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité/ phasage

Si le secteur couvert par l'OAP couvre 9 ha (zone AU1), seul 1 ha est réellement constructible au regard du risque inondation.

La partie mobilisable est directement constructible sous réserve de respecter les principes définis dans la présente OAP. **Une densité de 40 logements/ha brute devra être respectée** soit permettre l'accueil de 40 logements environ. **Un tiers des logements devront être de type T2-T3** (soit environ 12 logements).

Au regard du tissu bâti alentour, une mixité des formes urbaines est attendue mêlant habitat collectif et/ou intermédiaire ainsi qu'habitat groupé.
Par ailleurs, afin de respecter les objectifs de mixité sociale définis par le PLH 2021-2027, l'urbanisation du secteur devra **permettre l'accueil de 25% de logements sociaux.**

Desserte et mobilité

Le site sera obligatoirement desservi via la création d'une voie reliant l'avenue d'Espoulette (via l'entrée existante du site) et la rue Général Pau.

Cette voie sera doublée de stationnement visiteurs ainsi que d'un cheminement modes doux.

Des traversées modes doux permettant de relier l'opération au Boulevard de l'Europe ou à la voie verte du Jabron devront également être aménagées.

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

8- LES BERGES DU JABRON

Insertion architecturale et urbaine

Les formes bâties les plus denses et s'apparentant à de l'habitat intermédiaire et/ou collectif devront s'implanter en bordure de l'Avenue d'Espoulette. Un masque végétal devra être maintenu afin d'accompagner ces constructions et ainsi conserver l'aspect paysager actuel du site.

Les bâtisses existantes et les jardins associés devront être maintenus.



Le portail d'entrée et plus précisément les piliers traditionnels devront obligatoirement être conservés.

Les nouvelles constructions (y compris les clôtures) respecteront l'esprit du site « bois habité ».

Insertion et aménagements paysagers

Les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés ou à défaut replantés. Un traitement paysager devra être maintenu le long de l'avenue d'Espoulette et de la rue G. Pau.

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

8- LES BERGES DU JABRON



3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

- *Périmètre de l'OAP*
- *Accès ouverts à la circulation publique*
- *Trame viaire*
- *Accès riverain à maintenir*
- *Continuités piétonnes*
- *Vélo voie verte existante*
- *secteur inondable /constructibilité interdite - préserver le parc existant et valoriser les boisements*
- *secteur inondable /constructibilité interdite - possibilité d'agriculture urbaine jardins partagés/familiaux*
- *Habitat intermédiaire et/ou collectif*
- *Habitat groupé et/ou en bande Habitat individuel dense*
- *Habitat individuel pur*
- *Exemple d'implantation des bâtiments (à titre indicatif)*
- *bâtiments existants remarquables à préserver et valoriser*
- *Bosquets/boisements existants à protéger et/ou à créer*
- *Plantations linéaires existantes à protéger et à créer*
- *Franges paysagères*

Les hauteurs indiquées sur le schéma (ex : R+2) sont données à titre indicatif. Les constructions devront respecter un principe d'épannelage afin de casser la linéarité des axes et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant.

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

9- FONTJARUS PETIT PELICAN/ ROUTE DE SAINT PAUL

Localisation du secteur

Secteur d'une emprise de 1,4 ha situé au Sud de Montélimar, au croisement entre la RD n°206 (route de Montélimar) et la voirie communale : chemin de Fontjarus Petit-Pélican.

Le site est bordé au Nord et à l'Ouest par un tissu à vocation principale d'activités et sur la partie Est par la ZAC Maubec. Côté Sud, il marque la délimitation entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

Le site bénéficie d'une localisation stratégie, en entrée de ville, à proximité des principaux axes de desserte de la ville (boulevard des Présidents ; Nationale 7 ; route de Saint-Paul).

Enjeux

Par sa localisation en entrée de ville, les enjeux portent sur :
- La desserte du site : il s'agit de sécuriser les accès au site depuis la RD n°206
- L'intégration du site : il s'agit de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère du futur équipement
- L'environnement : il s'agit d'orienter vers la réalisation d'un projet respectueux en matière d'environnement

Objectifs

- Organiser la desserte du tènement depuis la RD n°206
- Minimiser l'impact paysager de l'aménagement (intégration)
- Favoriser un projet urbain respectueux de l'environnement
- Optimiser le foncier en laissant la possibilité d'une éventuelle extension du Centre de Secours Principal (CSP) sur la même parcelle, à terme.

Vocation

Le secteur a vocation à accueillir un équipement d'intérêt général : le centre de secours de SDIS (caserne de pompiers).

Organisation de la desserte du site

Le site de projet est actuellement desservi en deux points :
- Au Nord, par la voirie communale : chemin de Fontjarus Petit-Pélican ;
- À l'Est, par la RD n°206 : route de Saint Paul.

Le futur équipement va engendrer différents flux de véhicules et de personnels dont les typologies sont les suivantes :
- Véhicules d'intervention et de logistique (VL-PL)
- Véhicules du personnel sapeur-pompier (VL/cycles motorisés ou non)
- Véhicules du personnel administratif et technique (VL – cycles motorisés ou non)
- Véhicules des visiteurs (peu fréquents – VL/cycles motorisés on non)
- Véhicules de livraisons (VL-PL).

Pour gérer ces flux, une dissociation des flux entrants et sortants est prévue au travers de la création d'un unique accès depuis la route départementale n°206 (route de Saint-Paul). Un accès en trapèze sera créé permettant de dissocier les flux entrants et sortants tout en permettant le stationnement de véhicules.

Aucune entrée/sortie sur le chemin de Fontjarus Petit-Pélican ne sera possible.

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

9- FONTJARUS PETIT PELICAN/ ROUTE DE SAINT PAUL

Principes de composition urbaine

L'urbanisation du site a pour but de permettre l'accueil d'un équipement d'intérêt général : le centre de secours du SDIS 26.

Deux infrastructures sont prévues :
- une unité opérationnelle : le centre d'incendie et de secours ;
- une unité administrative : le siège du groupement territorial Sud.
Situées en entrée de ville, en bordure de la RD n°206, les constructions devront veiller à assurer la qualité du site. L'effet « vitrine » sera à affirmer par le bâti, par des constructions qualitatives et des façades animées, notamment côté route de Saint-Paul.

La volumétrie architecturale sera simple. La cohérence architecturale sera recherchée, mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.

Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

Un traitement qualitatif de la façade Est sera recherché. Le projet veillera à aménager le parking et l'aire de manoeuvre sur le côté ou à l'arrière de bâti afin de ne pas les mettre en avant en entrée de parcelle.

Insertion paysagère et prise en compte de l'Environnement

Végétalisation :

- La haie située au Nord du site, le long du chemin de Fontjarus Petit-Pélican devra être préservée.
- Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, la création d'un double rideau végétal sera réalisée sur la limite Sud. Ce dernier devra être composé de deux rangées de plantations distinctes et proposer des essences variées (différentes strates) et d'essences locales ;
- Un traitement paysager de la frange Ouest sera également réalisé. Il s'agit de créer un écran végétal (ou zone tampon) entre le futur équipement et les espaces agricoles.
Compte-tenu de l'espace plus restreint, une seule rangée de plantations est attendue.

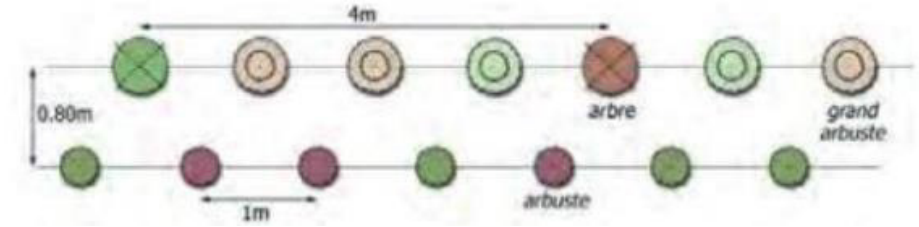
- Il est également attendu un traitement paysager le long de la RD n°206 de type plantation d'arbres de haute tige et/ou d'une haie. Les écrans végétaux et la clôture ne devront pas gêner la visibilité pour la sortie des véhicules sur la RD et la sécurité.

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

9- FONTJARUS PETIT PELICAN/ ROUTE DE SAINT PAUL

Les haies à créer seront constituées d'essences diversifiées, locales, non allergènes et pluristratifiées avec une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée. Les essences allergènes seront proscrites pour les haies à créer.





Énergies renouvelables

Une attention particulière sera portée sur l'orientation des bâtiments, les matériaux d'isolation ainsi que la prise en compte des masques solaires. Le confort d'été sera pris en compte au niveau des fenêtres des façades sud et ouest, les plus exposées aux apports solaires.

Deux axes seront particulièrement travaillés :
- La gestion de l'eau avec une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols par l'emploi de revêtement drainants pour les cheminements et stationnements et la réutilisation des eaux de pluie pour les besoins du site ;
- L'usage de l'énergie solaire pour la production d'eau chaude et/ou d'électricité.

Zone humide

Le secteur est concerné par la présence d'une zone humide sur la partie Nord-Ouest. Cette dernière doit être préservée. Tout aménagement susceptible de détruire sa fonctionnalité est interdit.

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

9- FONTJARUS PETIT PELICAN/ ROUTE DE SAINT PAUL

SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

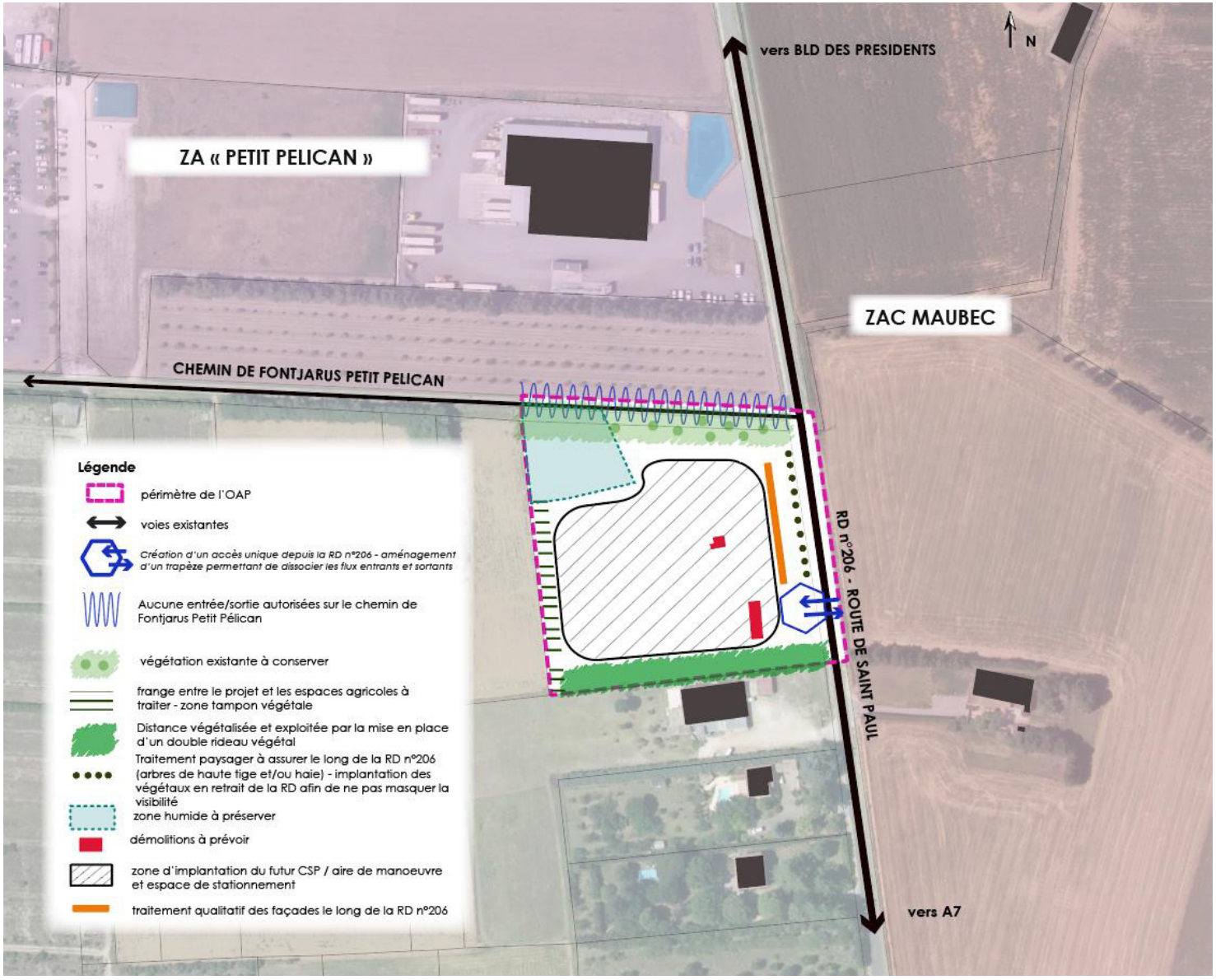
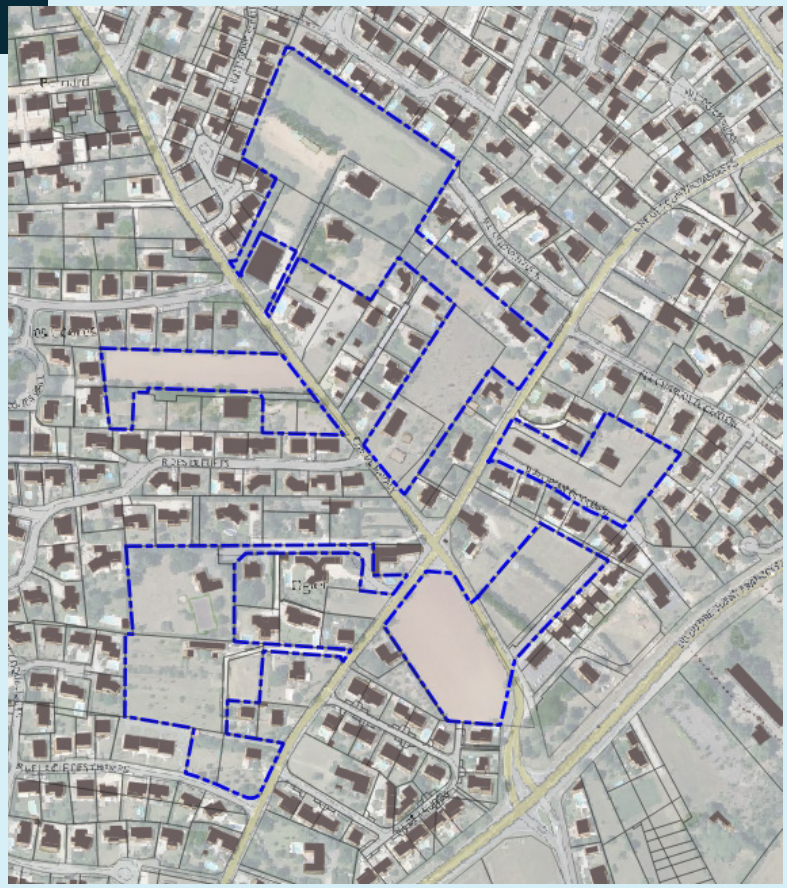


Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

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

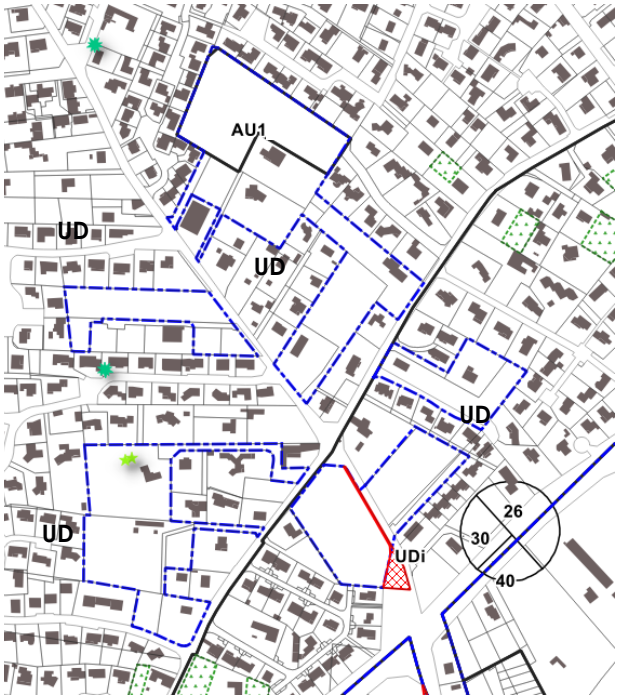
10- SECTEUR RAVALY/ LES CHAMPS



Superficie : **7,6 ha**
Zonage du PLU : **AU1 et UD**

1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site



Extrait du zonage

Il s'agit d'un secteur marqué par la présence de plusieurs dents creuses ou divisions parcellaires potentielles au sein d'un tissu résidentiel.





Vues sur les secteurs 1 et 2 du chemin de Ravaly



Vue sur le secteur 6 du chemin de Ravaly



Vue depuis la rue de la Clé des Champs

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

10- SECTEUR RAVALY/ LES CHAMPS

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

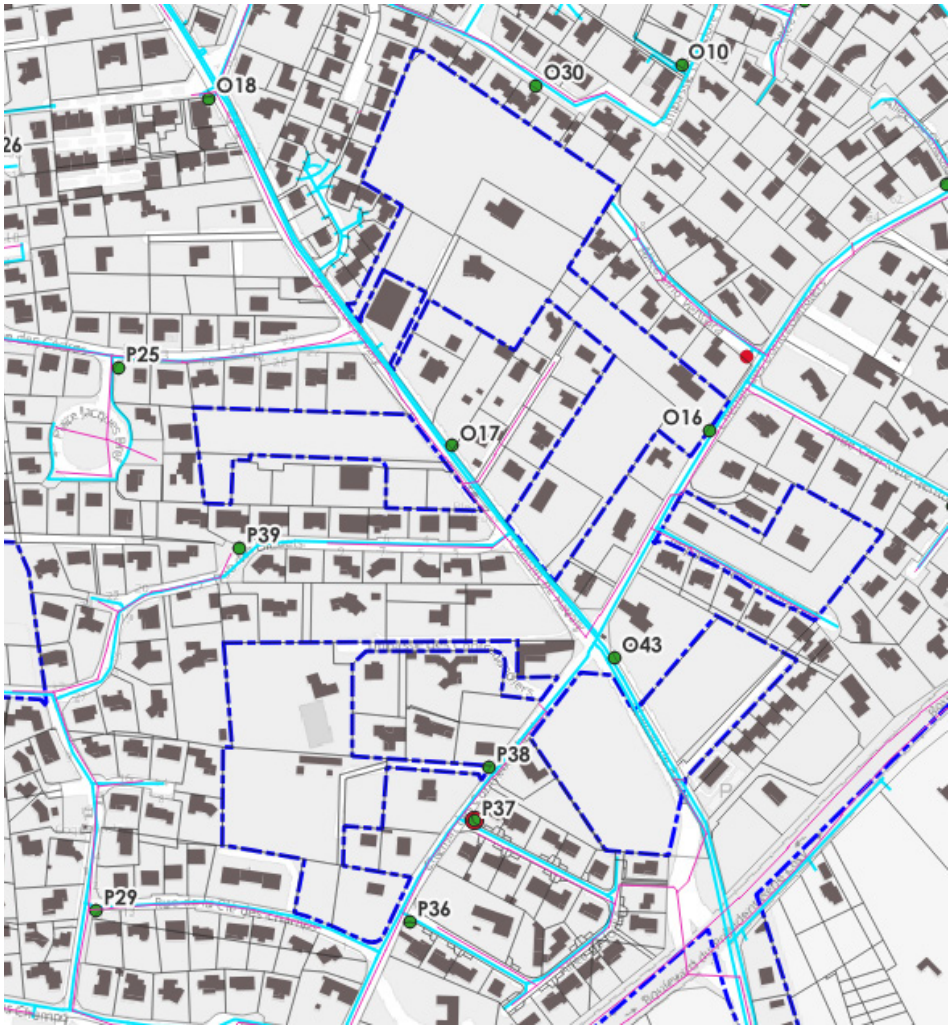
L'OAP a pour but d'assurer une densification de l'enveloppe bâtie en accompagnant l'urbanisation des gisements fonciers (dents creuses, divisions parcellaires). Il s'agit d'assurer une diversification des formes bâties et une mixité sociale en réponse aux objectifs du PLH 2021-2027 mais également de veiller à la cohérence des accès ; à la prise en compte du tissu existant et au maintien d'un couvert végétal.

Il s'agit également d'intégrer à l'urbanisation du secteur le réaménagement du chemin de Ravaly (création de pistes cyclables et cheminements modes doux).

Desserte actuelle par les réseaux

Le secteur est desservi en assainissement collectif.

Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité *(cf. carte ci-jointe)*



2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

L'OAP a pour but d'assurer une densification du tissu bâti tout en tenant compte de la densité et des formes bâties. Aussi, pour les 7 secteurs encadrés par cette OAP, il est attendu **une densité brute de 20 logements/ha.** Cela représente l'accueil de 110 logements environ. Cette densité devra être respectée dans chacun des secteurs.

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

10- SECTEUR RAVALY/ LES CHAMPS

De même, **une diversification des formes bâties de type habitat groupé et/ou intermédiaire et habitat individuel sera attendue.**

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans le PLH 2021-2027, **20% des logements produits devront être des logements sociaux (soit 22 logements environ) et 20% de l'accession aidée. Afin de s'assurer de la production des logements sociaux, ces derniers devront être réalisés sur les secteurs 1 ; 2 ; 4 et 6.**

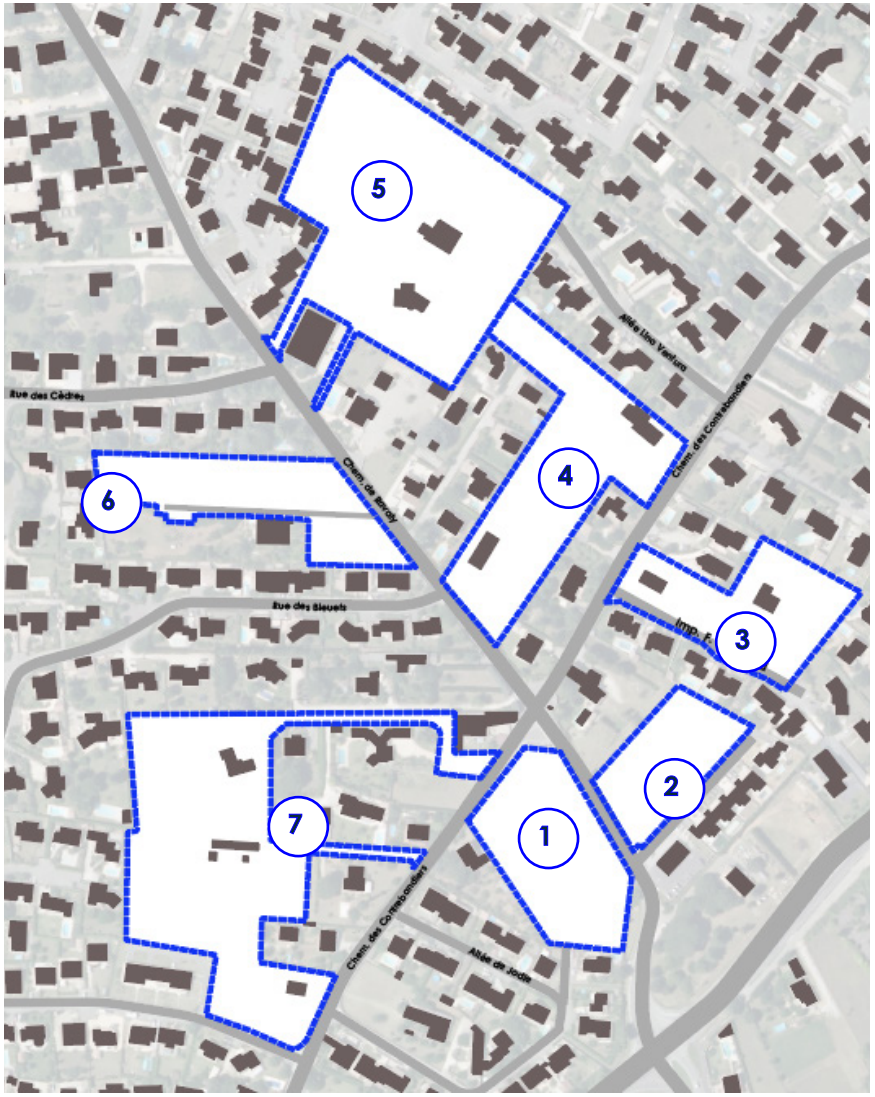
Phasage

Chaque secteur *(cf. carte ci-jointe)* est directement constructible et pourra être urbanisée indépendamment les uns des autres. Toutefois, chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble et respecter les principes définis dans la présente OAP. Un phasage est permis au sein de certains secteurs uniquement. Il est prévu dans le schéma de synthèse de l'OAP ci-après.

Desserte et mobilité

Les sites n°2 ; 4 ; 5 et 6 seront desservis depuis le chemin de Ravaly.
Concernant le site n°5 : une connexion automobile et modes doux devra obligatoirement être créée entre le chemin de Ravaly et l'allée Lino Ventura.
Concernant le site n°4 : une connexion mode doux devra être établie entre les secteurs d'OAP n°4 et n°5.

Le site n°7 sera desservi depuis le chemin des Contrebandiers et depuis la rue de la Clée des champs. Si le secteur peut s'urbaniser par tranches successives ; l'urbanisation du secteur devra permettre a termes d'assurer une connexion entre ces deux voies *(se reporter au schéma de principe de l'OAP)*.



1- 0,8 ha / 14 logements
2- 0,4 ha / 8 logements
3- 0,3 ha / 6 logements
4- 0,7 ha / 14 logements
5- 1,6 ha / 32 logements
6- 0,6 ha/ 12 logements
7- 1 ha / 20 logements

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

10- SECTEUR RAVALY/ LES CHAMPS

Le site n°1 sera desservi depuis le chemin des Contrebandiers. L'urbanisation du secteur devra obligatoirement permettre de créer une connexion avec l'allée de Jodie.

Le site n°2 sera quant à lui desservi depuis le chemin des Contrebandiers et l'impasse F. Odouard.

Dans la mesure du possible l'urbanisation du secteur doit permettre d'assurer des connexions avec les voies existantes.

Insertion architecturale et urbaine

Situé au sein d'un tissu résidentiel composé d'habitat pavillonnaire, l'urbanisation du site doit permettre d'assurer une densification tout en veillant à s'insérer dans le tissu existant. Pour ce faire, les formes urbaines privilégiées seront l'habitat groupé et/ou intermédiaire ainsi que l'habitat individuel.

Les formes les plus denses seront, de préférence, implantées le long du chemin de Ravaly.

Insertion et aménagements paysagers

Des alignements d'arbres seront réalisés sur les secteurs situés en limite du chemin de Ravaly afin de structurer et accompagner les constructions le long de cet axe.

Les franges avec le tissu pavillonnaire existante seront traitées qualitativement et feront l'objet de plantations d'essences variées.

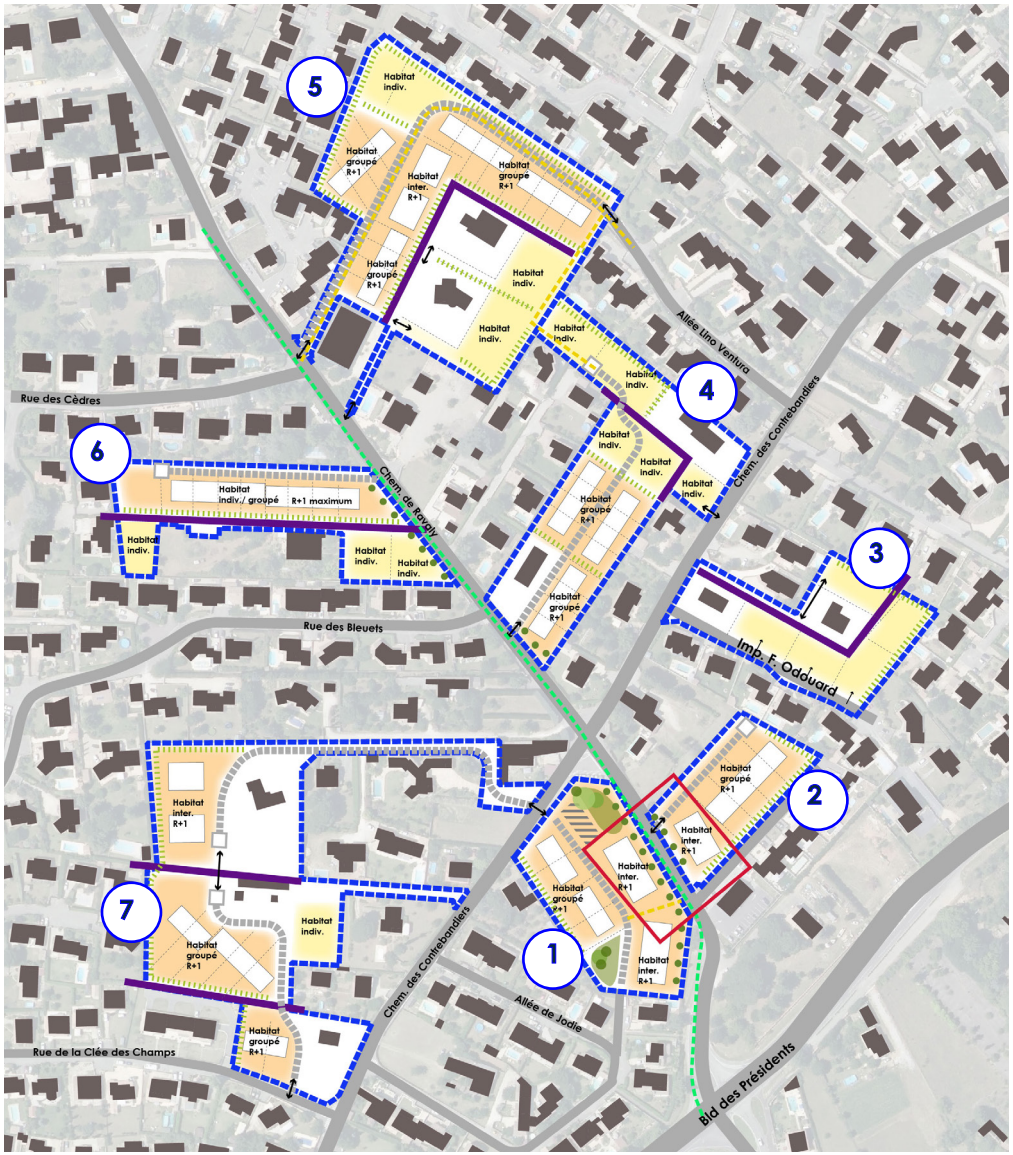
Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Les arbres existants seront, dans la mesure du possible, conservés ou à défaut remplacés par des essences de taille équivalente.

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

10- SECTEUR RAVALY/ LES CHAMPS

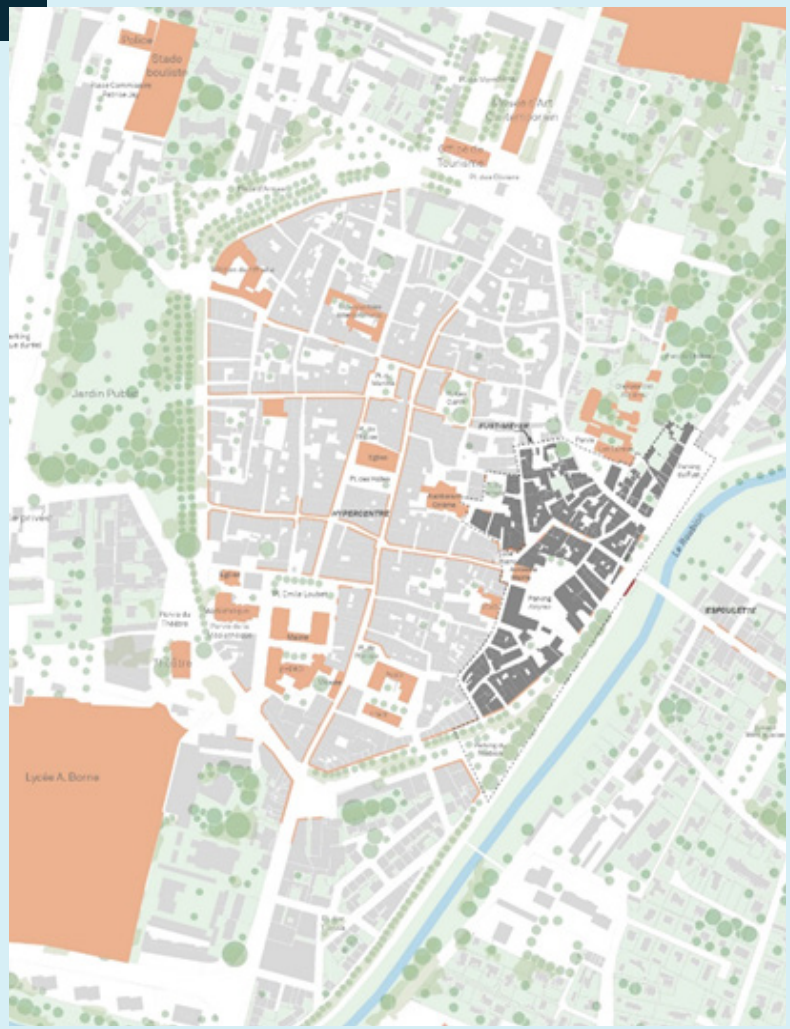
3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



- Périmètres de l'OAP
- Secteurs / Chaque secteur peut faire l'objet d'une urbanisation indépendante les uns des autres sous réserve de respecter les grands principes de l'OAP
- phasage possible au sein du secteur d'urbanisation
- Accès ouverts à la circulation publique
- Trame viaire
- Impasse à aménager
- Continuités piétonnes
- projet de pistes cyclables
- parkings visiteurs à prévoir
- Habitat groupé et/ou intermédiaire
- Habitat individuel
- Exemple d'implantation des bâtiments (à titre indicatif)
- Effet « porte d'entrée de ville» à rechercher
- Espaces verts communs /aire de jeux pour les enfants
- Bosquets/boisements existants à protéger et/ou à créer
- Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer
- Franges paysagères

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

11- FUST MEYER



Superficie : **6,2 ha**
Zonage du PLU : **UA**

Savinien DE PIZZOL
ARCHITECTE

1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

L'OAP du Fust se situe sur la partie Est du centre-ville de Montélimar. Elle se situe sur le quartier du Fust, sur environ 6,2 hectares.
Son périmètre est délimité au Nord par la rue Monnaie Vieille, au Sud par le débouché de la rue Cuiraterie sur le Boulevard du Fust, à l'Est par le Boulevard du Fust et à l'Ouest par les rues Cuiraterie, Meyer et St-Pierre.

Cette OAP est située en zone UA du PLU de Montélimar, qui correspond au centre ancien de la ville. Le secteur est aussi concerné par le risque inondation (projet PPRI), avec une partie en zone Rh1 (aléa très fort) et une partie en B (aléa modéré à faible).

Le quartier est constitué d'un tissu urbain dense et ancien, marqué par un réseau de ruelles et de places, avec une forte valeur patrimoniale.


Parking Aleyrac


Entrée de ville – Bd du Fust


Place L. Blanc


Îlot du Fust


Rue Monnaie Vieille


Rue Maurice Meyer

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

11- FUST MEYER

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Anciennement porte d'entrée Est de l'écusson de Montélimar, le quartier est aujourd'hui plus considéré comme un arrière, et fonctionne de manière insulaire par rapport au reste du centre-ville.

Le secteur est très minéral et imperméable, et laisse voir une déconnexion totale avec les espaces naturels ou végétalisés tout proches (Roubion, jardin du Château…).
La présence de la voiture est un élément prégnant du secteur du Fust, puisqu'il est situé à la croisée d'axes structurants qui permettent de contourner le centre historique. Toutefois, il existe un ensemble viaire hétérogène caractérisé par de nombreuses ruelles où les modes actifs devraient être prioritaires.
Le quartier reste un espace charnière entre les polarités du centre-ville et l'Ouest Montilien, que l'on traverse mais qui peine à trouver son dynamisme. Les rez-de-chaussée commerciaux existants sont vacants pour la plupart et les façades d'immeubles sont très dégradées.

Enfin, le quartier présente de nombreux logements insalubres ou immeubles en arrêtés de péril, et la présence de propriétaires occupants est relativement faible. Le patrimoine bâti est en assez mauvais état et nécessite d'être réhabilité voire renouvelé. Les logements sont aujourd'hui peu attractifs puisqu'ils ne proposent pas de stationnement privatif, pas d'espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin), et proposent des surfaces de petite dimension en moyenne.

Pour transformer l'image du quartier et retrouver un dynamisme au cœur du quartier du Fust, plusieurs enjeux sont à prendre en compte :

> Des enjeux de qualité de vie et d'attractivité :
- Créer une image favorable et un récit accueillant de ce quartier pour le valoriser et donner envie d'y vivre et de le visiter,
- Améliorer la lisibilité des parcours au sein du quartier, pour les habitants, usagers mais aussi pour les touristes (réseaux de placettes, accès Château, Roubion…)
- Mettre en valeur le patrimoine et l'histoire locale (Château, immeubles remarquables, histoire de la mégisserie, moulins…),

> Des enjeux de mobilités :
- Permettre une circulation apaisée sur l'ensemble du secteur,
- Sécuriser les parcours piétons et cycles, et développer des pistes cycles sécurisées,
- Rationnaliser et végétaliser le stationnement public. Le sujet du stationnement reste un enjeu fort dans le secteur puisque le bâti ancien ne bénéficie pas de stationnement privatif. Les opérations devront prévoir la création de nouveaux stationnements pour les logements.

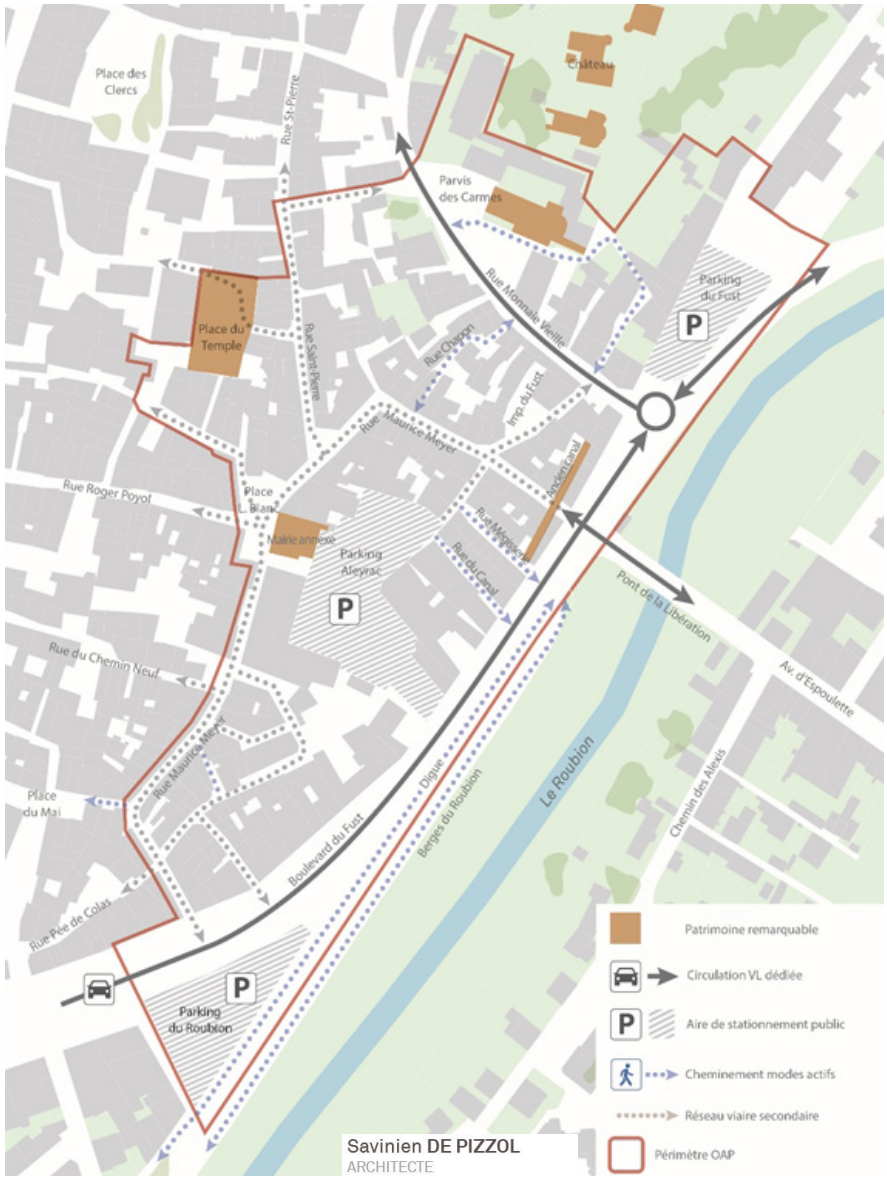
> Des enjeux de nature en ville :
- Reconnecter le quartier au Château et aux berges du Roubion,
- Offrir des sols plus perméables et réduire les îlots de chaleur, dans les espaces publics majeurs, sur les terrasses et cours privées….

> Des enjeux de logements renouvelés :
- Renouveler l'offre de logement soit en réhabilitant l'existant, soit en démolissant/reconstruisant, selon l'avis de l'ABF,
-Attirer des propriétaires occupants (familles, séniors), et éviter la vente en bloc pour location,
-Proposer des logements plus grands, avec des aménités inexistantes aujourd'hui (stationnement privatif, extérieur type balcon, terrasse, ou jardin…).

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

11- FUST MEYER

État des lieux de l'existant



2- ORIENTATIONS

Desserte et mobilité

Pour répondre aux enjeux de mobilité, plusieurs continuités modes actifs devront être créées :

- **Un nouvel accès sera créé depuis le parvis des Carmes** pour rejoindre les jardins des Bastions. Ce parvis sera réaménagé pour réduire l'effet de coupure la rue Monnaie Vieille.

- L'opération sur l'îlot du Fust devra **assurer la création d'une venelle qualifiée et sécurisée pour remplacer la rue du canal.**

- **Une continuité modes actifs sécurisée et végétalisée devra être assurée le long du parking Aleyrac**, pour reconnecter la place L. Blanc et le Boulevard du Fust.

Insertion et aménagements paysagers

Pour répondre aux enjeux de nature en ville, des objectifs de végétalisation devront être assurés :

- La continuité modes actifs du parking Aleyrac sera accompagnée d'**un espace végétalisé généreux**. Une attention particulière devra être apportée sur la qualité de la végétalisation de cette traversée. *(essences adaptées au climat local, avec des fosses d'arbres adaptées et différentes)*

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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

11- FUST MEYER

- **Le Boulevard du Fust sera renaturé** et s'appuyant sur la qualité paysagère de l'alignement de platanes, sans toucher à la digue mais en offrant plus d'accès à cette dernière, et un trottoir continu des deux côtés de la chaussée sera prévu notamment en pied de digue. Une piste cyclable sera à intégrer dans ce réaménagement. L'objectif est de **se reconnecter à l'espace naturel du Roubion.**

- En parallèle **l'entrée de ville devra être réaménagée et végétalisée pour marquer le nouveau visage du secteur, dans la continuité du pont de la Libération.**

Programmation et formes urbaines

Pour répondre aux enjeux de logements, **deux opérations immobilières pilotes pourront être lancées,** permettant la réhabilitation lourde du tissu ancien et/ou la démolition reconstruction du tissu ancien, en vue de **proposer une nouvelle qualité d'habiter** :

- Le long de la rue Monnaie Vieille : **une opération de réhabilitation qui proposera des logements plus adaptés et attractifs,** un mise en valeur d'un cœur d'ilot commun végétalisé, et une possibilité de traverser l'ilot.

- **Sur l'îlot du Fust (entre le parking Aleyrac et le Boulevard du Fust) : une opération de logements (collectifs ou individuels) devra s'inscrire dans le tissu environnant, avec une démolition-reconstruction de l'existant.**

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

11- FUST MEYER

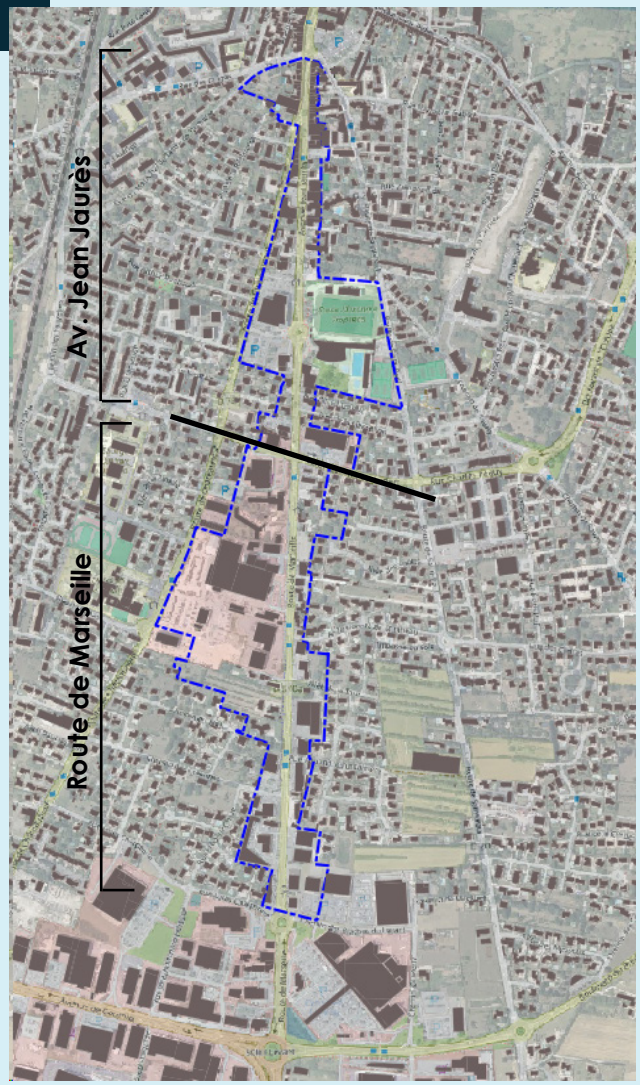
3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



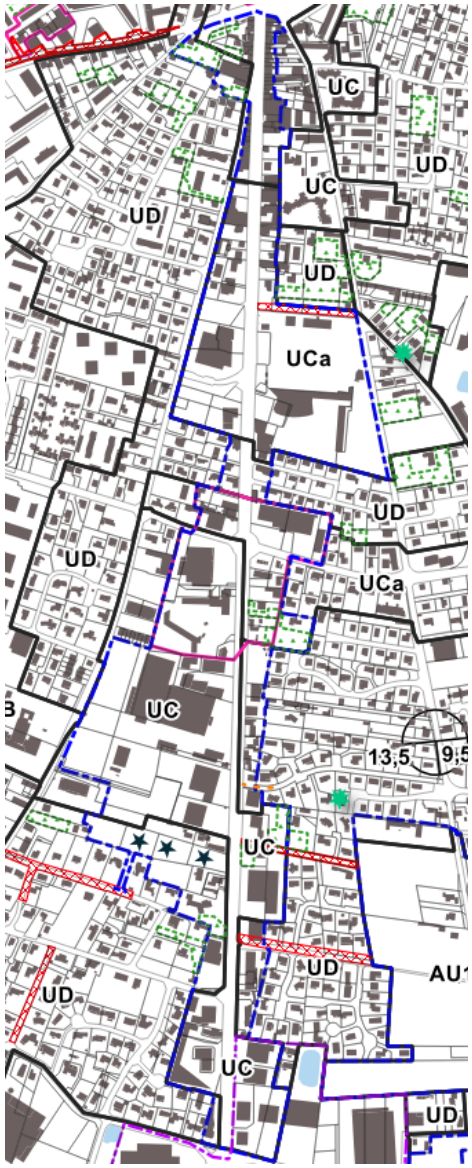
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

1- ETAT DES LIEUX



Zonage du PLU : **UAa, UC, UCa et UD**



Extrait du zonage

Il s'agit d'un vaste secteur marquant **l'entrée de ville Sud de la commune**. Ce secteur est composé d'une **mixité de fonctions** mêlant activités et tissu résidentiel mixte sans organisation apparente.

Pénétrante majeure sur le territoire montilien, cet axe présente **aujourd'hui un caractère très routier et linéaire.** Les aménagements routiers et publics sont essentiellement axés sur les déplacements automobiles ne facilitant pas et n'encourageant pas les déplacements modes doux.

Marqué par une mixité d'usages et de fonctions, ces dernières manquent aujourd'hui de cohérence d'ensemble et **la lisibilité du secteur reste difficile.**





Caractère routier très marqué / absence de végétaux /modes doux non sécurisés

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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

A cela s'ajoute une **présence accrue de panneaux publicitaires;** la **présence de réseaux aériens** entrainant une pollution visuelle constante.

La route de Marseille présente plusieurs « vides » aujourd'hui très minéraux. En effet, on observe **une très faible présence du végétal** sur l'entrée ville Sud.

Si l'activité commerciale est très présente le long de cet axe, les **espaces sont peu mis en valeur** : vaste nappe de stationnement ; absence d'accès mutualisé, hétérogénéité du bâti/ des devantures commerciales....



Traitement des abords des commerces/services peu qualitatif

Ce secteur a par ailleurs fait l'objet, ces dernières années, de **plusieurs opérations de constructions en rupture totale avec le tissu existant.**
A cela s'ajoute une hétérogénéité du bâti (formes urbaines ; hauteur ; implantations...) et la **présence de plusieurs bâtis dégradés ou peu qualitatifs** ne participant pas à la qualité urbaine et paysagère attendue pour une entrée de ville.

On observe également **une rupture parfois brutale entre les espaces situés en front de rue et les arrières de ces secteurs** (des secteurs « qui se tournent le dos »).



Des opérations récentes en rupture avec le tissu existant





Une hétérogénéité des formes bâties / une absence de lisibilité des fonctions et usages

Le périmètre d'OAP englobe **plusieurs secteurs à enjeux à court, moyen et/ou long terme** (Ancien hôtel des Pins ; Sibille ; 3 abeilles...)

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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

La mise en place de l'OAP répond à plusieurs enjeux. Il s'agit notamment de :

- **réaménager cet axe comme une réelle entrée de ville de manière qualitative et apaisée**

« passer d'une route à une avenue »

- **rééquilibrer les modes de déplacements** dans l'espace public afin de **redonner une réelle place sécurisée aux vélos et aux piétons pour les favoriser**

Au-delà des aménagements publics, il s'agit également de :

- **structurer la voie pour créer un sentiment d'urbanité** que ce soit par le bâti ou par le végétal.

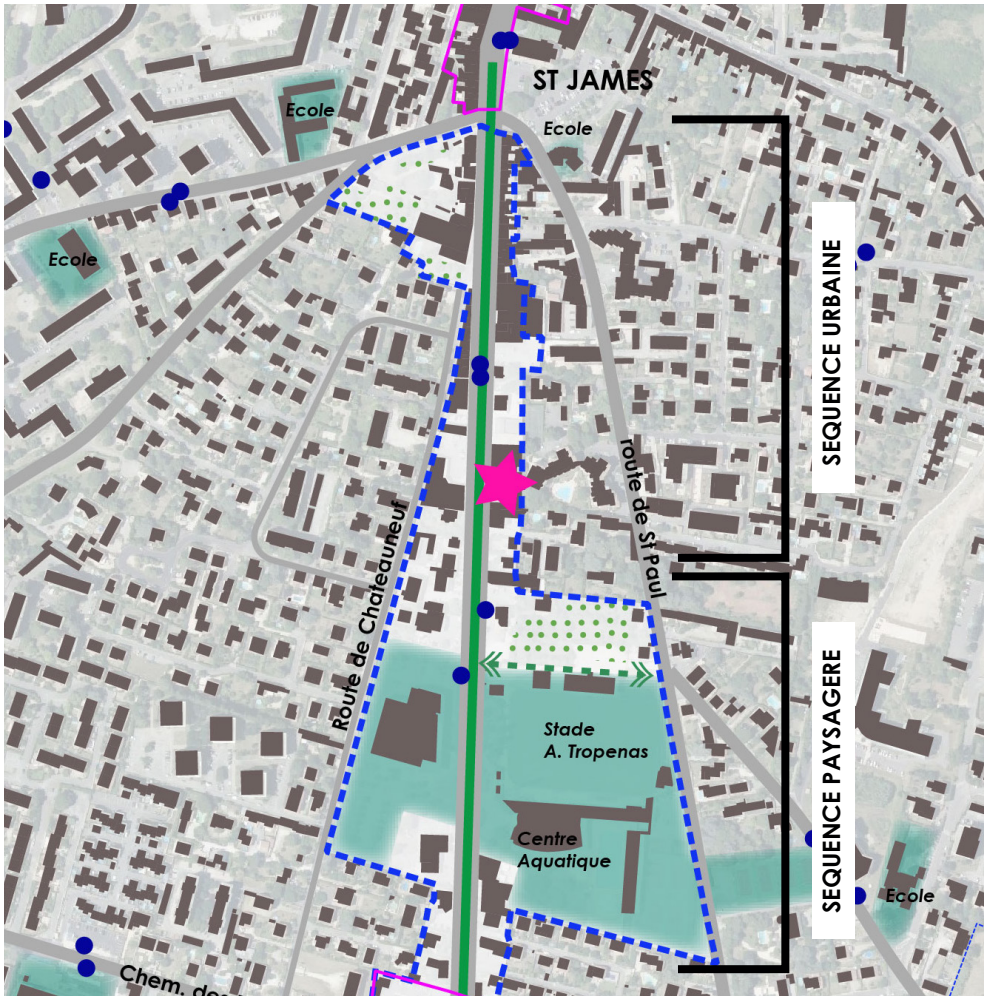
- créer un réel **espace public central structurant** (espace de rencontre)

Il s'agit d'une part de s'appuyer sur certaines opérations de densification et/ou de renouvellement urbain afin de structurer la pénétrante ; donner de plus de lisibilité aux fonctions et usages et apporter plus de nature en ville.

- créer des **séquences urbaines** pour rompre la linéarité

- **créer plus de mixité fonctionnelle** (introduire plus de logements) et de manière organisée/structurée

Zoom partie Nord - Avenue Jean Jaurès



périmètre de l'OAP
Voies existantes
Arrêts de bus
Pôles d'équipements existants ou à venir
Polarités commerciales à conforter
Secteurs de densification
Patrimoine lié à la RN7 à préserver/valoriser
Secteurs de renouvellement urbain
Enjeu de structuration de l'axe principal par le bâti, la place du végétal et par un recalibrage de la chaussée
Séquences urbaines (objectif : rompre la linéarité de l'axe)
Enjeu de connexions avec les quartiers alentours (connexions automobiles et/ou modes doux)
Secteurs boisés à préserver *(EVP : espaces verts protégés au PLU - article L151-19 du code de l'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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

- **apporter plus de traitements qualitatifs aux secteurs commerciaux** (mutualiser les zones de stationnement et accès; encourager la végétalisation, limiter l'imperméabilisation....)

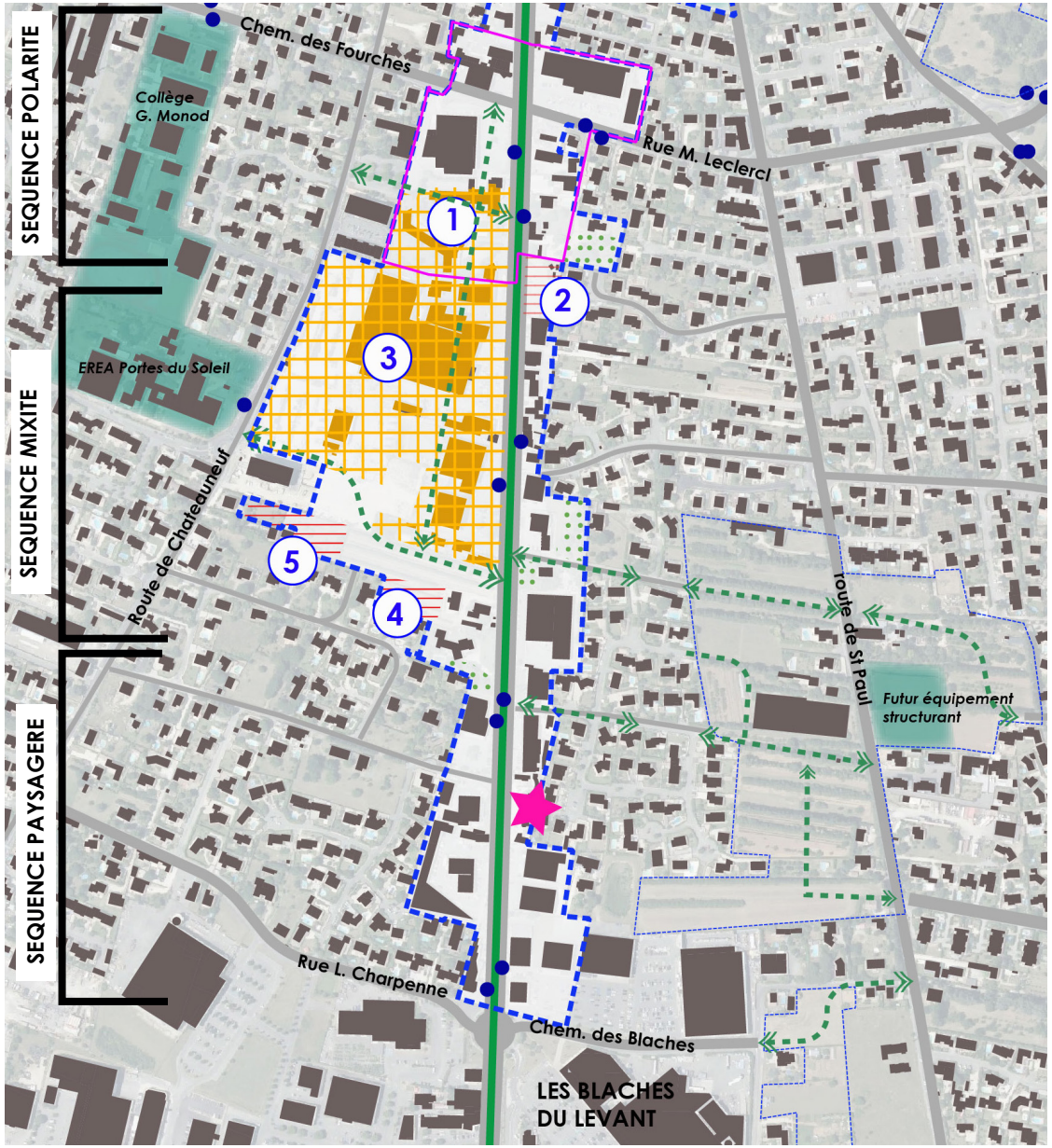
- créer **un urbanisme favorable à la santé**(lutter contre les îlots de chaleur ; renforcer le végétal ; encourager la mobilité douce...)

- **valoriser la mémoire de la RN7 et son patrimoine associé.**

- connecter cet axe aux secteurs limitrophes *(route de Saint Paul notamment)*

L'OAP vise également à **intégrer les enjeux de desserte par les réseaux et notamment la nécessité de prévoir des travaux de connexion eau potable** afin d'augmenter la pression et ainsi pouvoir accueillir de nouvelles constructions. Il s'agit également de procéder à un enfouissement des réseaux.

Zoom partie Sud- Route de Marseille



périmètre de l'OAP
Voies existantes
Arrêts de bus
Pôles d'équipements existants ou à venir
Polarités commerciales à conforter
Secteurs de densification
Patrimoine lié à la RN7 à préserver/valoriser
Secteurs de renouvellement urbain
Enjeu de structuration de l'axe principal par le bâti, la place du végétal et par un recalibrage de la chaussée
Séquences urbaines (objectif : rompre la linéarité de l'axe)
Enjeu de connexions avec les quartiers alentours (connexions automobiles et/ou modes doux)
Secteurs boisés à préserver *(EVP : espaces verts protégés au PLU - article L151-19 du code de l'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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

Si le périmètre couvert par l'OAP est relativement vaste, un zoom est fait sur 5 secteurs en particulier, correspondant à des secteurs de densification et/ou de renouvellement urbain *(se reporter aux cartes pages précédentes)*.

Secteur n°1

Le secteur n°1 correspond à un ancien hôtel (hôtel des Pins) aujourd'hui hors service.







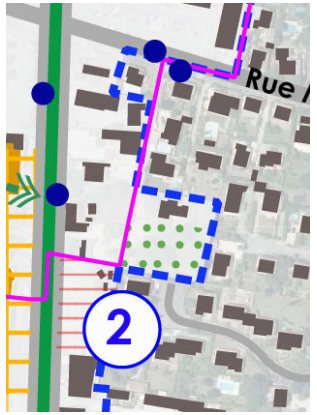
Ce site représente une emprise de 1 ha au coeur de l'enveloppe bâtie et offre la possibilité de **créer une connexion modes doux entre la route de Chateauneuf (via le parking de la pharmacie et de la grande surface) et la route de Marseille.**
Situé au sein d'un pôle de commerces/services de proximité, l'opération de renouvellement urbain devra veiller à assurer des connexions modes doux sécurisés en direction du supermarché et de la pharmacie, et en direction du tènement Sud (dit secteur 3).

Ce secteur de renouvellement urbain doit permettre de répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle. L'opération doit permettre de **réintroduire du logement sur cet axe structurant tout en conservant la possibilité d'accueillir des cellules commerciales en rez-de-chaussée**. En effet, le site appartient à la **polarité commerciale du quartier.**

Une densité brute de 50 logements par hectare minimum devra être respectée, soit **permettre l'accueil de 50 logements minimum.** Situé à proximité des commerces et des arrêts de transport en commun, la future opération devra également permettre de répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans le PLH 2021-2027. **Il est attendu la production de 20% minimum de logements locatifs sociaux (soit 10 logements minimum).**

Secteur n°2

Actuellement occupé comme zone de dépôts de véhicules, le secteur n°2 bénéficie d'une localisation stratégique en bordure de la route de Marseille.



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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

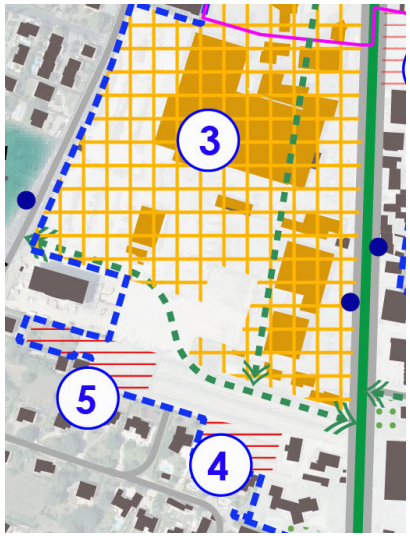




Peu qualitatif aujourd'hui et très minéral, ce site s'apparente à une sorte de délaissé et constitue un site de densification potentielle pour demain.
Aussi, **en cas de projet d'urbanisation, il est attendu la réalisation d'une opération à vocation résidentielle.** Cette dernière devra respecter une densité brute de 40 logements par hectare minimum, soit permettre l'accueil de 8 logements minimum.
Situé en dehors du périmètre de polarité commerciale, aucune activité commerciale n'est autorisée sur ce secteur.

Secteur n°3

Au sud de l'ancien hôtel des Pins se trouve un second secteur de renouvellement urbain : le secteur n°3. Ce dernier correspond au site de l'activité industrielle de l'établissement Sibile, activité spécialisée dans l'acier et la quincaillerie.



Représentant une emprise de 6,4 ha environ, ce site est aujourd'hui entièrement artificialisé et en grande partie occupé par des zones de dépots et activités.



Constituant un secteur stratégique à long terme, compte-tenu de sa localisation au coeur du tissu bâti et de son emprise, **l'OAP a pour but d'anticiper une programmation potentielle en cas de cessation de l'activité et de libération du foncier.**



Situé dans un secteur amené à se densifier et aujourd'hui très minéral, **le site devra répondre au triple objectif de :**

- **permettre la production de nouveaux logements en réponse aux objectifs du PLH 2021-2027.**

Une densité brute de 50 logements par hectare sera exigée sur le site représentant l'accueil de 315 logements minimum. Une diversité des formes urbaines sera cherchée.
De l'habitat collectif de type R+4 sera privilégié le long de la route de Marseille. Il s'agira de structurer par le bâti cet axe.
Côté route de Chateauneuf, de l'habitat intermédiaire et/ou groupé de type R+2 maximum sera privilégiée en lien avec le tissu bâti alentour.
En réponse aux objectifs de production de mixité sociale fixés par le PLH, 20% de la production des logements (soit minimum 63 logements) devra être dédiée à des logements locatifs sociaux.
Plus des deux tiers des logements devront être de type T2-T3.

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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

- créer un espace public central structurant, véritable poumon vert du quartier.

1 hectare sera dédié à l'aménagement d'un parc urbain. Ce dernier permettra de créer un espace paysager répondant aux enjeux de lutte contre les îlots de chaleur. Lieu de rencontres et espaces de jeux pour les enfants, il permettra d'assurer une connexion paysagère entre la route de Chateauneuf et la route de Marseille.

- créer un emplacement pour un éventuel futur équipement public.

Au regard de la densification future des sites couverts par l'OAP n°12 et du potentiel de logements, l'accueil d'un équipement structurant permettant de répondre aux besoins des futurs habitants mais également à l'ensemble du quartier sera nécessaire.
Aussi, une emprise devra obligatoirement être réservée pour ce dernier au sein des secteurs 1 ou 3 - secteurs présentant la plus grande emprise et situés au coeur du futur quartier.



Secteurs n°4 et 5

Les secteurs 4 et 5 correspondent à des dents creuses et/ou divisions parcellaires potentiellement mobilisables et situés à proximité de projets d'urbanisation récemment accordés.

Ils représentent respectivement 2 250 m² (secteur 4) et 3 060 m² (secteur 5).
En cas d'urbanisation, ces derniers devront permettre la réalisation d'opérations résidentielles.

Une densité brute de 40 logements par hectare minimum sera attendue sur le secteur n°4 soit l'accueil de 8 logements minimum. Dans la continuité de l'opération autorisée juste au Nord (habitat individuel), les logements devront réalisés sous forme d'habitat intermédiaire de type R+1 maximum.

Le secteur n°5 devra quant à lui respecter une densité brute de 50 logements par hectare minimum soit permettre l'accueil de 15 logements minimum.

Phasage

Les secteurs numérotés 1, 2, 4 et 5 dans l'OAP sont directement constructibles sous réserve de respecter les objectifs définis dans la présente OAP.
Chaque secteur pourra faire l'objet d'une urbanisaton distincte.

Compte-tenu de sa superficie, le secteur n°3 (Sibille) devra faire l'objet d'un phasage en plusieurs tranches. La réalisation de 150 logements (réalisables en plusieurs tranches) sera permise avant 2027. Les 165 logements restants devront être réalisés post 2027 en comptabilité avec les objectifs du PLH de l'Agglomération. Ces derniers devront permettre la production de 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Desserte et mobilité

- ***Restructuration de la route de Marseille***

Aujourd'hui à caractère routier, l'aménagement du secteur devra **permettre de redonner une réelle place aux vélos et aux piétons. Il s'agit de transformer cet axe en réelle entrée de ville, apaisée, sécurisée et végétalisée.**

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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

Sur la base de l'emprise existante de la voie, il s'agira de :
- **réduire l'emprise de la chaussée** : entre 5 et 7 mètres ;
- **aménager des bandes cyclables et cheminements doux de part et d'autre de la chaussée** ;
- **mettre en place des noues paysagères** destinées à gérer les eaux pluviales.

Le réaménagement de la voie devra permettre de **créer un sentiment d'urbanité chez les automobilistes afin de les inciter à réduire leur vitesse.**

Au-delà d'une réduction de l'emprise de la chaussée dédiée à la voiture afin d'offrir plus d'espaces aux modes doux, la restructuration de la route de Marseille doit également **permettre d'apporter plus de végétations** que ce soit au travers de l'aménagement de noues paysagères ou encore d'alignement d'arbres permettant de structurer l'axe.

Afin de rompre la linéarité de l'axe, **l'aménagement de la voie devra permettre de créer des séquences diversifiées destinées à rythmer l'axe et apporter plus de lisibilité.**

5 grandes séquences sont identifiées :

- ***Au nord : une séquence urbaine***





PHOTOGRAPHIES ACTUELLES DE LA PARTIE NORD

Située en limite avec le centre-ville historique, cette dernière est aujourd'hui marquée par une mixité des fonctions. Elle est structurée autour de bâtis implantés à l'alignement présentant en rez-de-chaussée des activités et services.
L'aménagement de la voie devra **permettre de maintenir un confort piéton/vélos tout en maintenant une offre de stationnement pour desservir les activités existantes.**

Présentant par endroit du stationnement en épi, il sera privilégié un stationnement en créneau afin de libérer d'avantage d'espaces pour les modes actifs et la végétation.

Sur cette séquence, les plantations auront davantage un effet d'agrément ou d'accompagnement de la voie (alignement d'abres).



PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'AXE / SEQUENCE URBAINE

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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

- ***Au niveau des équipements publics structurants*** (Stade Tropenas, centre aquatique...), ***une séquence paysagère***

Cette partie de l'axe est aujourd'hui marquée par des accotements plus vastes offrant actuellement des plantations.





PHOTOGRAPHIES ACTUELLES DE LA PARTIE EQUIPEMENTS

Il s'agira de maintenir les principes de restructuration de l'axe (réduction de la chaussée, création de voies modes doux sécurisées) m**ais d'offrir d'avantage de place aux aménagements paysagers.**

Il s'agira de maintenir les principes de restructuration de l'axe (réduction de la chaussée, création de voies modes doux sécurisées) mais **d'offrir d'avantage de place aux aménagements paysagers.**



PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'AXE / SEQUENCE PAYSAGERE

L'aménagement devra permettre de **valoriser la fonction espace de loisirs/espace de repos.**

- ***Au centre : une séquence polarité et une séquence mixité fonctionnelle***

Ces séquences sont aujourd'hui marquées par une forte prépondérance de la vocation commerciale. Si cette vocation est visible, les accès aux activités, les devantures commerciales ou encore les espaces de stationnement sont peu qualitatifs et très hétérogènes.





PHOTOGRAPHIES ACTUELLES DE LA PARTIE POLARTIE

En cas de travaux sur les espaces de stationnement existants ainsi que lors de la création de nouveaux espaces de stationnements qu'ils soient publics ou privés ; **une recherche de mutualisation sera faite**. Il s'agit d'une part d'optimiser les coûts d'aménagement et d'autre part de limiter le surdimensionnement des parkings privés et le gaspillage foncier associé. Ce dispositif permet également de limiter l'imperméabilisation des sols.

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

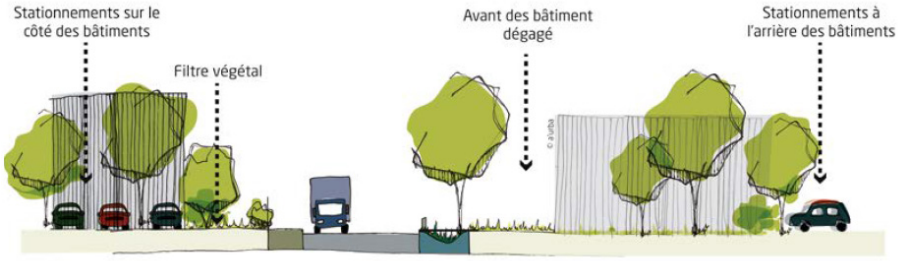
12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

Au-delà d'une mutualisation, ces derniers devront obligatoirement **être perméables et végétalisés** (l'exception des accès PMR et livraison).



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement privées, ces dernières devront préférentiellement être localisées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. A défaut, elles devront être masquées par un filtre végétal.



PRINCIPE DE POSITIONNEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Ces principes sont à décliner sur l'ensemble des séquences de l'axe.

Cette séquence centrale offre plusieurs secteurs de renouvellement urbain et potentiels de densification (cf. pages précédentes). De nouvelles opérations doivent permettre de restructurer l'axe et répondre aux enjeux identifiés dans l'OAP.
Sur cette séquence, l'aménagement de l'axe devra contribuer à apporter plus de qualité paysagère. Il s'agira également de valoriser les accès aux aménagements futurs et notamment à la création d'un parc urbain et à l'accueil d'un équipement public structurant.
Afin d'introduire plus de logements sur ce secteur tout en prenant en compte les nuisances sonores liées au trafic, l'aménagement de la voie et des abords des futures constructions devra permettre de créer une distance à la route. Ce recul permettra l'aménagement de noues paysagères et un traitement paysager des pieds d'immeubles à l'instar de l'image référence ci-dessous.



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE L'AXE/ SÉQUENCES POLARITÉ ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

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

- ***Au sud : une séquence paysagère***

La partie Sud de l'avenue se caractérise par une chaussée très large ; de mutiples entrées/sorties sur les différents parking des activités et un tissu très minéral.





PHOTOGRAPHIES ACTUELLES DE LA PARTIE SUD

Le réaménagement de l'axe sur cette séquence devra être tourné sur l'apport de végétation et la sécurisation des modes actifs.
Compte-tenu de la présence de plusieurs stationnements privatifs liés aux activités existantes, le futur profil de la voirie ne nécessitera pas de ménager des espaces de stationnement public. Une plus grande place aux espaces publics végétalisés devra être privilégiée.



EXEMPLE D'AMENAGEMENT

● **<u>Desserte des secteurs 1 à 5</u>**

<u>Le secteur n°1</u> (ancien hôtel des Pins) sera desservi depuis la route de Marseille. Une connexion piétonne devra obligatoirement être assurée entre le parking situé route de Chateauneuf et la route de Marseille.
Une connexion modes doux devra également être assurée au Nord afin de permettre un accès direct au pôle de commerces/services existant (Aldi/pharmacie) et au Sud (n°3)

<u>Le secteur n°2</u> sera desservi depuis la route de Marseille (accès existants).

<u>Le secteur n°3</u> (Sibille) devra, à termes, permettre d'assurer une connexion automobile et modes doux entre la route de Marseille et la route de Chateauneuf.
Au-delà d'une connexion Est/Ouest, l'urbanisation du site devra permettre d'assurer des continuités modes doux et paysagères Nord/Sud. Destiné à permettre l'aménagement d'un parc urbain et/ou d'un équipement public structurant secteur n°1 ou n°3), des liaisions paysagères modes doux devront structurer l'espace et inviter à rejoindre ces futurs pôles générateurs de déplacements.
Des connexions modes doux entre les secteurs n°1 et n°3 et entre les secteurs n°3 et n°5 seront donc obligatoires.

<u>Le secteur n°4</u> sera desservi depuis le Nord et l'opération d'urbanisation à venir (un accès est prévu dans le permis récemment accordé).

<u>Le secteur n°5</u> sera soit desservi depuis la route de Chateauneuf (il s'agira de mobiliser les accès existants des divisions parcellaires potentielles) ; soit depuis le secteur n°3 une fois ce dernier urbanisé.

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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation des constructions devra d'une part permettre de répondre aux enjeux de structuration de l'axe mais également d'intégrer les nuisances relatives au trafic routier. Les implantations seront réalisées sous forme d'îlots ouverts avec des coeurs d'îlots végétalisés.

Il s'agira également d'articuler intelligement les programmes. Aussi, dans le cas où les programmes mixtes sont permis ; on privilégiera une implantation des commerces/services en front de rue et une implantation de l'habitat et notamment des espaces de vie (jardins ; terrasses ; balcons...) à l'arrière de l'axe.

En cas d'implantation de commerces et/ou services, une attention particulière sera apportée au traitement des devantures.

Les formes urbaines les plus denses et les hauteurs les plus importantes seront réalisées au plus proche de l'axe. Un épannelage des constructions sera recherché afin de casser la linéarité de l'axe et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

Les façades devront être soignées et sobres. L'ajout d'édicules contre ou autour du bâtiment sera interdit.

Les faux décors plaqués sur la façade d'entrée (type « faux frontons ») seront interdits. Seules les enseignes s'insérant dans le gabarit du bâtiment sont autorisées. Seront notamment autorisées :
- l'enseigne sur un panneau indépendant du bardage ;
- les lettres à lettres apposées ou peintes sur la façade ;
- les enseignes en drapeau dans le cas de partition du volume pour plusieurs activités.

Les matériaux et couleurs devront être choisis en adéquation avec l'environnement visuel proche.

Les matériaux à aspect réfléchissant seront interdits. Ils seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Le choix des couleurs devra offrir une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prendre en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

Les opérations de renouvellement urbain ou la requalification de l'axe devront également permettre de valoriser la mémoire de la RN7 et son patrimoine associé identifié sur le schéma ci-après.

Au fur et à mesure des travaux réalisés sur la voirie ou l'espace public ; un enfouissement des réseaux devra être réalisé afin de supprimer la pollution visuelle actuelle.

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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AVENUE J.JAURES

Insertion et aménagement paysager

La restructuration de l'avenue Jean Jaurès et de la route de Marseille devra permettre d'introduire une part plus importante au végétal.
Des noues végétalisées ainsi que des alignements d'arbres devront obligatoirement être réalisées.

Se reporter au paragraphe « desserte et mobilité »

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Les secteurs de renouvellement urbain fléchés dans l'OAP devront permettre d'assurer une désimperméabilisation des secteurs. La gestion des eaux pluviales des secteurs devra être pensée de manière intégrée. On cherchera à mutualiser les fonctions et ainsi permettre à des espaces de stockage des eaux de pluie de participer à la qualité paysagère globale du projet.

Exemple de réalisation possible mêlant traitement paysager et gestion des eaux pluviales



Source : ARB - Agence régionale de la biodiversité

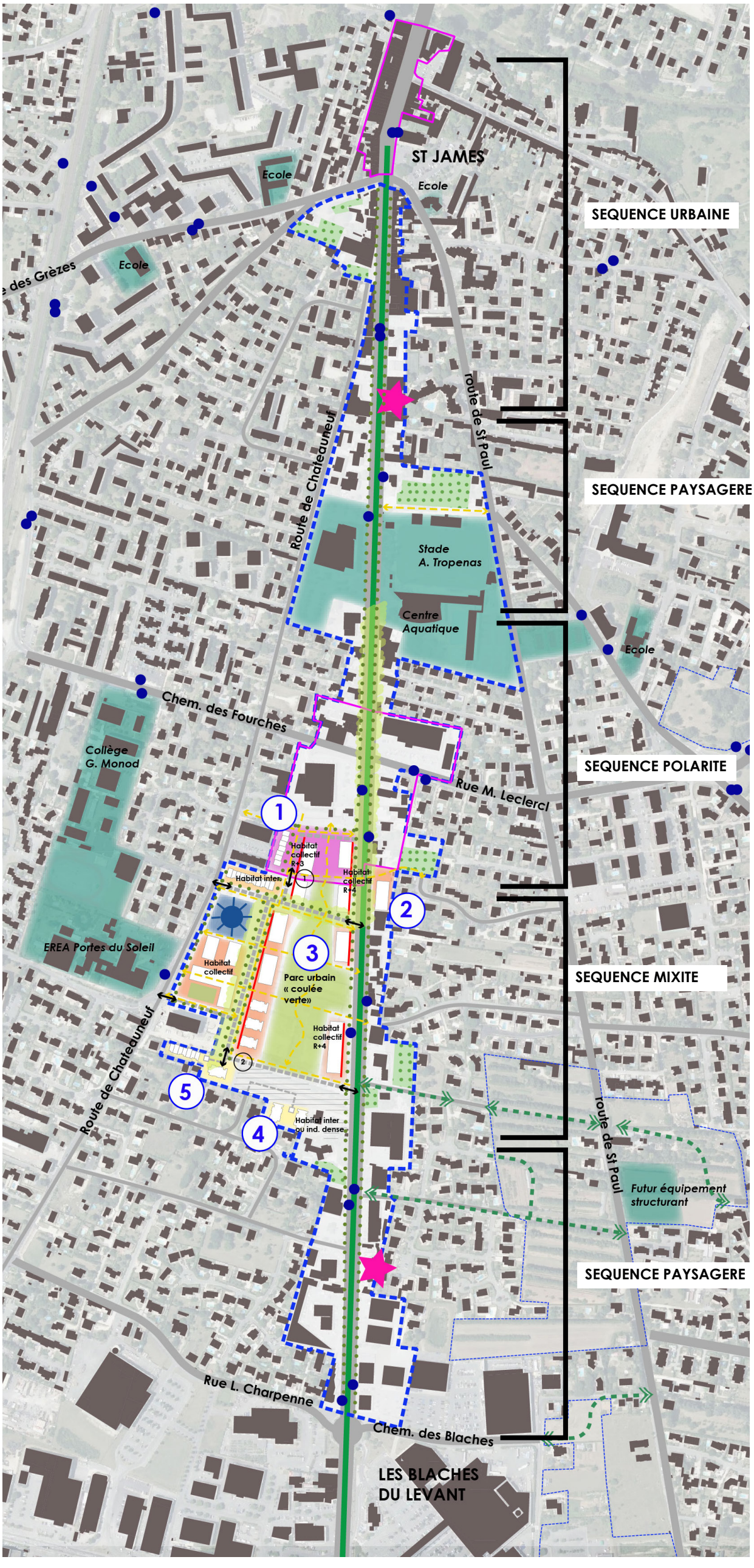
Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Un espace public structurant sera créé sur le secteur de renouvellement n°3 (Sibille). Il constituera un vaste poumon vert de 1 ha minimum permettant d'introduire de la végétalisation dans le quartier et répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur).
Ce dernier participera à la gestion des eaux pluviales du quartier et assurera des fonctions plurielles.

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

12- ROUTE DE MARSEILLE

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



périmètre de l'OAP

Secteurs couverts par d'autres OAP sectorielles

Programmation / Formes urbaines / Densité

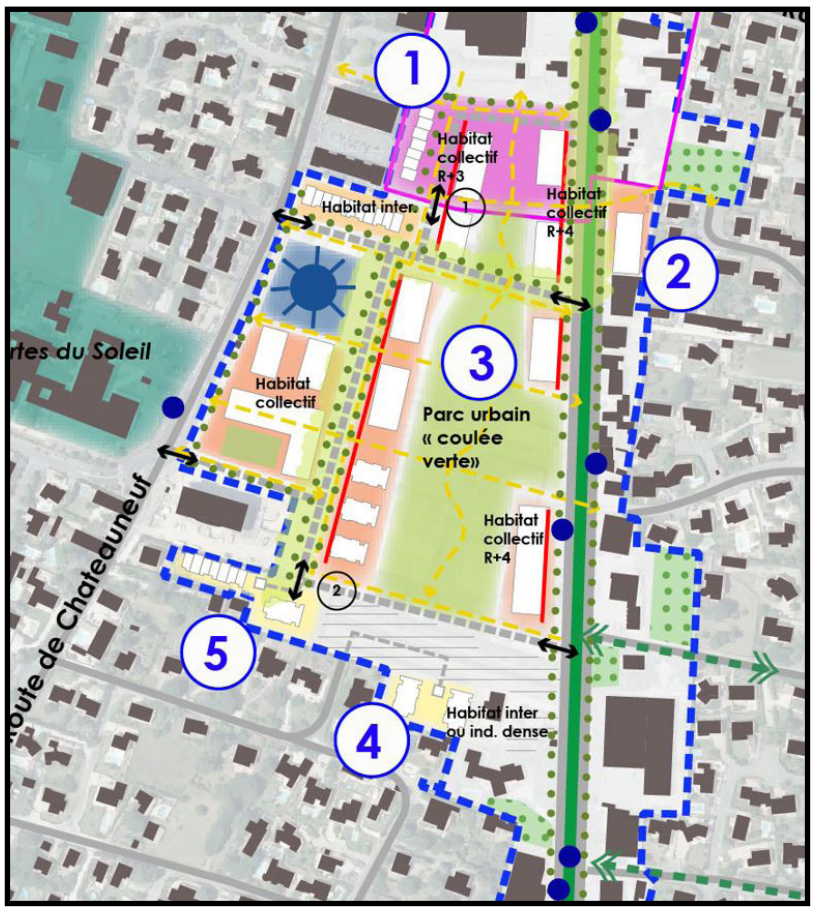
- Habitat collectif et/ou intermédiaire
- Habitat intermédiaire et/ou groupé
- Habitat groupé et/ou individuel dense
- Exemple d'implantation des bâtiments *(à titre indicatif)*
- Zooms sectoriels
- Polarités commerciales à conforter
  Création de nouveaux commerces autorisée uniquement au sein de ce secteur
- Secteur de mixité fonctionnelle (commerce autorisé)
- Principe de fronts bâtis
- Pôles d'équipements existants ou à venir
- Parc urbain structurant à créer *(localisation à titre indicatif)*
- Equipement public structurant à créer *(localisation à titre indicatif)*

Desserte/ Mobilité

- Voies existantes
- Arrêts de bus
- Enjeu de connexions avec les quartiers alentours (connexions automobiles et/ou modes doux)
- Accès ouverts à la circulation publique
- Liaison obligatoire à prévoir (à minima modes doux)
- Liaison obligatoire à prévoir (automobile et modes doux)
- Trame viaire à créer *(principes)*
- Impasse à aménager
- Continuités piétonnes à créer *(principes)*

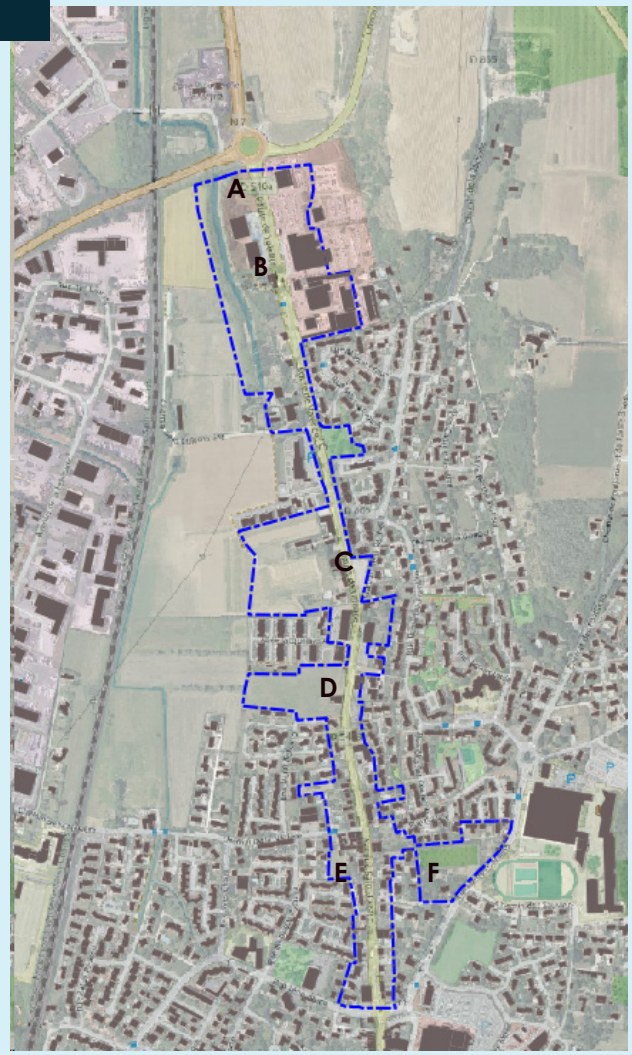
Insertion architecturale et paysagère

- Enjeu de structuration de l'axe principal par le bâti, la place du végétal et par un recalibrage de la chaussée
- Séquences urbaines (objectif : rompre la linéarité de l'axe)
- Aménagement paysager à renforcer permettant de relier visuellement le secteur 3 et le centre aquatique
- Secteurs boisés à préserver *(EVP : espaces verts protégés au PLU - article L151-19 du code de l'urbanisme)*
- Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer
- Principe de coeurs d'îlots végétalisés à développer
- Patrimoine lié à la RN7 à préserver/valoriser



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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

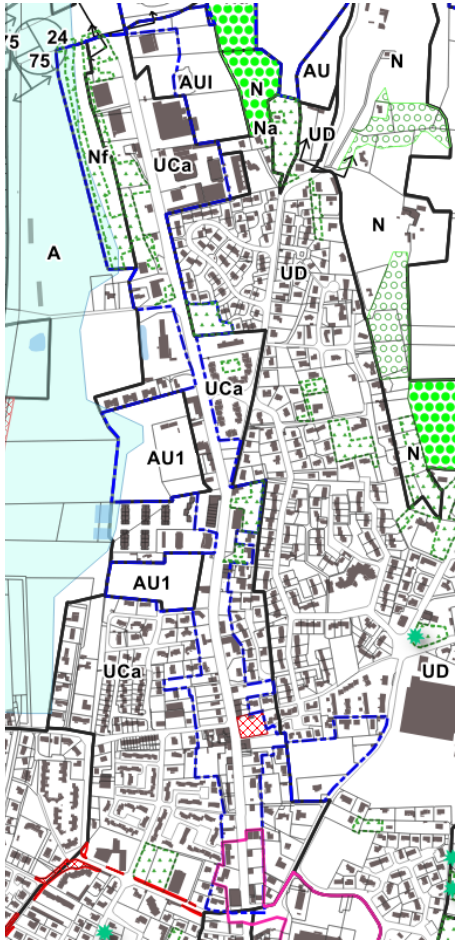


Zonage du PLU : **UCa ; UD ; AU1 et AUI**

1- ETAT DES LIEUX

Il s'agit d'un vaste secteur marquant **l'entrée de ville Nord de la commune**. Ce secteur est composé d'une mixité de fonctions mêlant activités et tissu résidentiel mixte (habitat individuel ; habitat groupé ou encore habitat collectif).

Ce secteur offre plusieurs gisements fonciers pouvant répondre aux enjeux de densification du tissu bâti et de diversification de l'offre de logements. Six secteurs sont notamment fléchés et font l'objet d'un zoom dans les pages suivantes.



Extrait de zonage



A - Entrée Nord



B- Secteur de renouvellement urbain à long terme



C- Secteur en mutation



D- Gisement non bâti



E- Possibilité de densification



F- Gisement non bâti

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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Le site est marqué par plusieurs enjeux :

- urbains :

Il s'agit de **valoriser l'entrée Nord du territoire** et de s'appuyer sur les gisements disponibles pour **promouvoir des opérations de densification qualitative.**

Il s'agit notamment de réinterpréter les rythmes «plein/vide» déjà présents sur le secteur et d'**améliorer le traitement des espaces publics et devantures commerciales.**





Les différentes opérations - qu'il s'agisse de nouvelles constructions, d'aménagement d'espaces publics ou de réaménagement de la voirie - doivent **permettre de rythmer et séquencer le parcours afin de rompre l'impression de linéarité.**

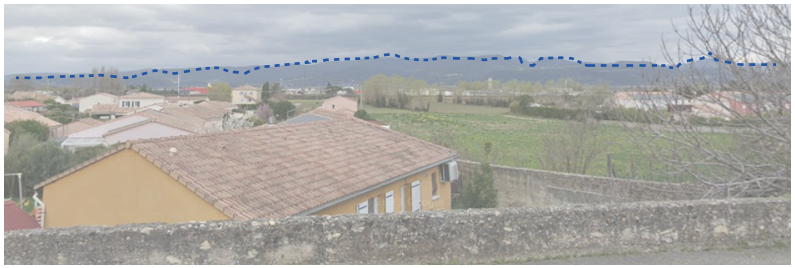
Une mise en valeur du patrimoine liée à la RN7 est également à rechercher. Il s'agit de redonner une identité valorisante à la route en s'appuyant sur « l'esprit de la RN7» et la proximité du centre-ville.



Le secteur offre également **quelques venelles ou liaisons piétonnes qu'il convient de valoriser** et de connecter aux futures opérations.

- paysagers :

Le secteur offre **des ouvertures visuelles sur l'Ardèche qu'il convient de préserver et mettre en valeur.** La hauteur et l'implantation des futures constructions devra veiller à préserver ces vues sur le grand paysage. Une attention devra être portée à la prise en compte de la topographie du site notamment côté plaine.
Il s'agira de maintenir ou créer des ouvertures pour « donner à voir ».



L'OAP a également pour but d'**apporter un traitement paysager aux franges du tissu bâti.**



Il s'agit également d'assurer un équilibre entre densification du tissu bâti et préservation de la trame végétale existante ; trame participant à la qualité du cadre de vie mais également aux enjeux de rafraîchissement.

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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

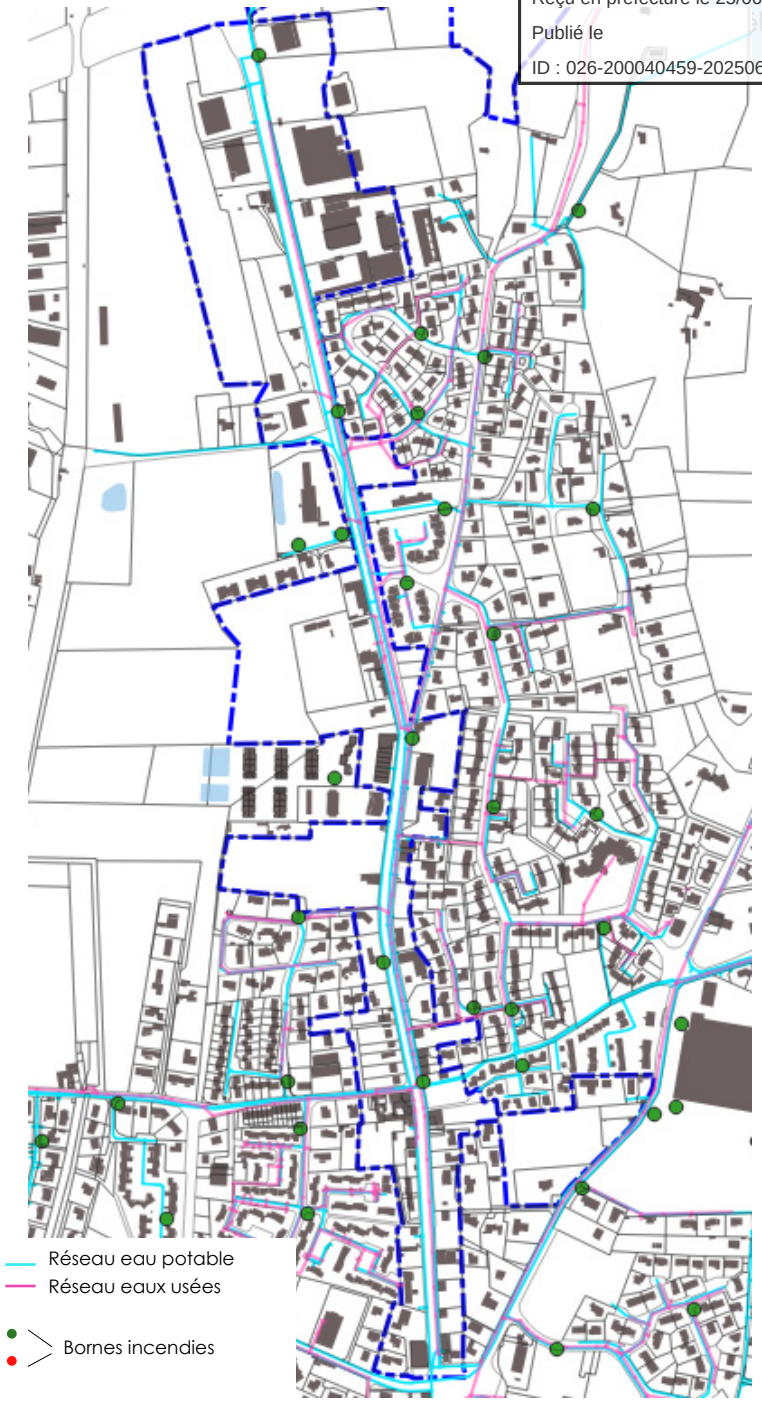
- environnementaux :

Le site est en partie concerné par **un risque inondation** (projet PPRi). Ce dernier impacte plusieurs gisements disponibles.

A noter également à proximité du périmètre d'OAP la présence d'un ancien ensemble thermal gallo-romain (ISMH), secteur aujourd'hui occupé comme espace de loisirs (présence de cages de foot). Aucune plantation ou construction n'est envisageable sur ce secteur marqué par des contraintes archéologiques.

Desserte actuelle par les réseaux

L'ensemble des secteurs couverts par l'OAP dispose de la présence des réseaux eaux usées, eau potable et de la défense incendie *(se reporter à la carte ci-jointe)*.



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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

Si le périmètre couvert par l'OAP est relativement vaste, un zoom est fait sur 7 secteurs en particulier, correspondant à des gisements mobilisables au sein du tissu bâti *(se reporter à la carte ci-jointe)*.

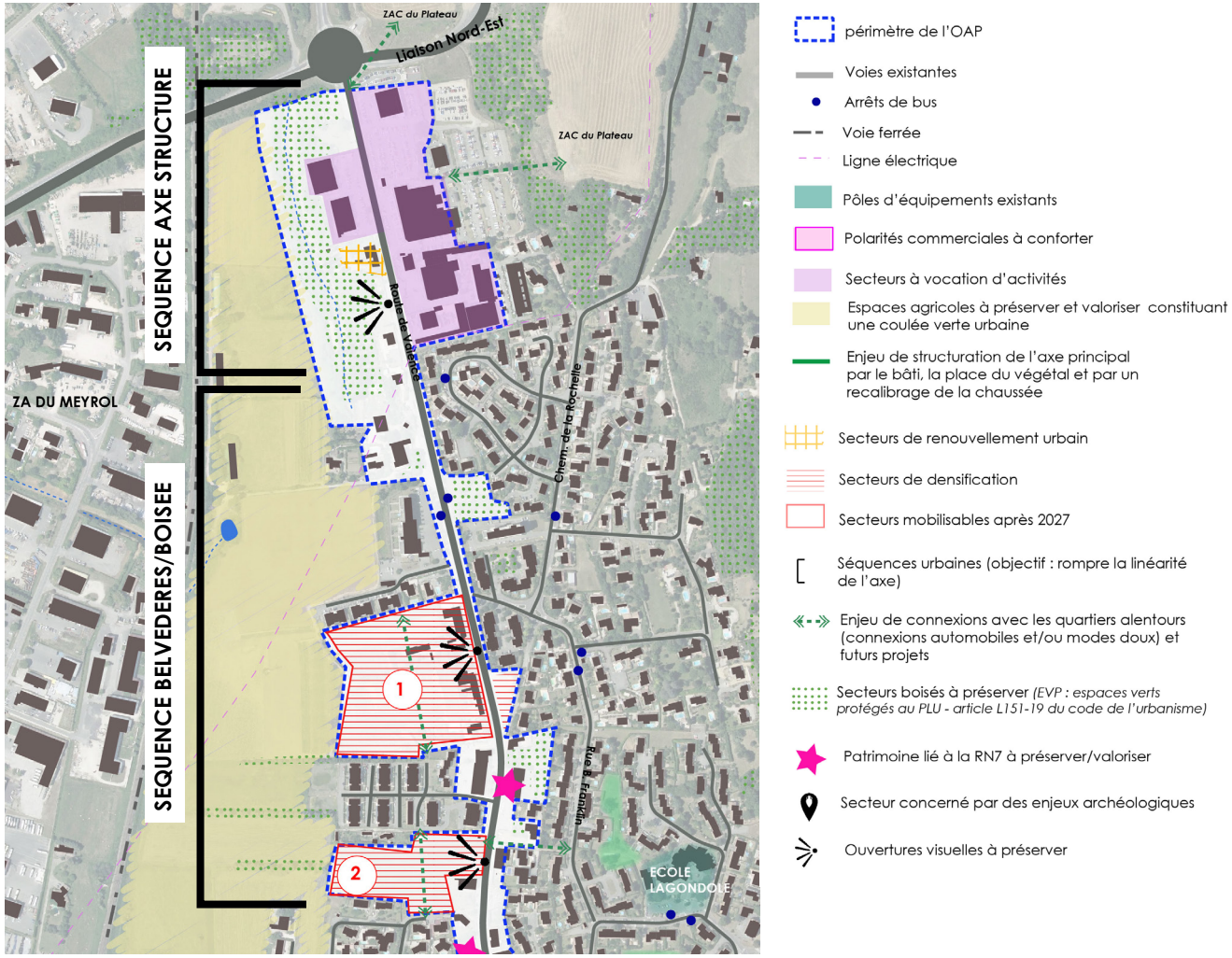
Ces derniers ont vocation à accueillir de l'habitat et à répondre aux objectifs de diversification des formes bâties et à assurer un parcours résidentiel.

Les secteurs n°1 et 2 devront respecter une densité brute de 30 logements par hectare. Ils permettront respectivement l'accueil de 70 et 20 logements minimum.

- Le secteur n°1 privilégiera, en bordure de l'avenue St Lazare, l'accueil d'habitat collectif et/ou intermédiaire de type R+1+ combles. La partie basse du secteur sera quant à elle dédiée à l'accueil d'habitat groupé et/ou en bande.
- Le secteur n°2 permettra l'acueil d'habitat intermédiaire et/ou groupé de type R+1+ combles.

Chaque secteur devra obligatoirement répondre aux objectifs de mixité sociale en permettant l'accueil de 20% minimum de logements sociaux.

Partie Nord

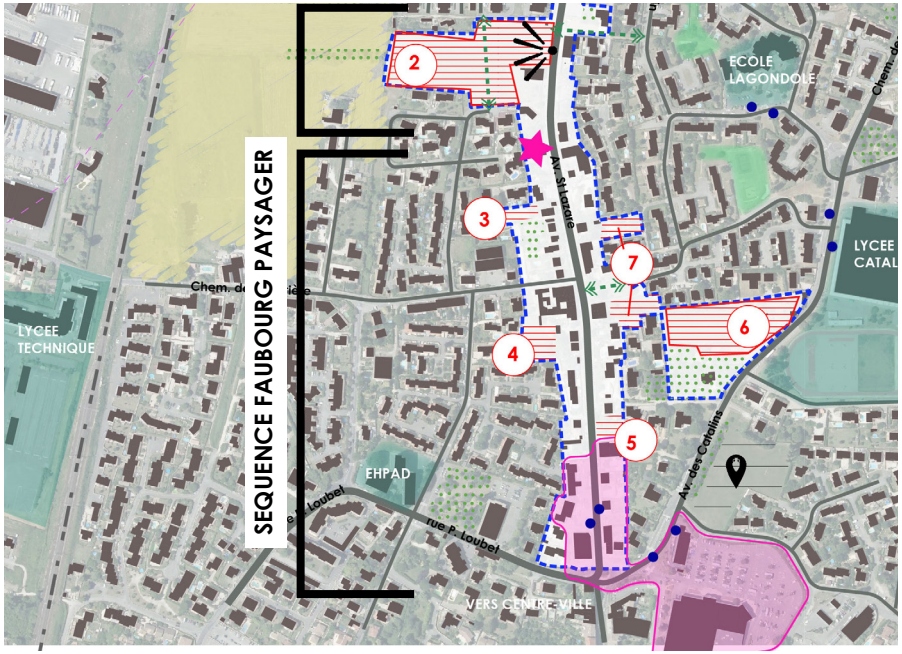


Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

- Les secteurs n°3 ; 4 ; 5 et 7 correspondent à des dents creuses ou divisions parcellaires. En cas d'urbanisation, ces derniers devront respecter une densité brute de 35 à 40 logements/ha en compatibilité avec les objectifs du PLH 2021-2027.

- Le secteur n°6 correspond à des gisements non bâtis ou déjà bâtis pouvant muter à moyen/long terme (après 2027). Une densité brute de 40 logements/ha minimum est attendue sur ce secteur ainsi que la production de 30% de logements sociaux minimum.



Partie Sud

- périmètre de l'OAP
- Voies existantes
- Arrêts de bus
- Voie ferrée
- Ligne électrique
- Pôles d'équipements existants
- Polarités commerciales à conforter
- Secteurs à vocation d'activités
- Espaces agricoles à préserver et valoriser constituant une coulée verte urbaine
- Enjeu de structuration de l'axe principal par le bâti, la place du végétal et par un recalibrage de la chaussée
- Secteurs de renouvellement urbain
- Secteurs de densification
- Secteurs mobilisables après 2027
- Séquences urbaines (objectif : rompre la linéarité de l'axe)
- Enjeu de connexions avec les quartiers alentours (connexions automobiles et/ou modes doux) et futurs projets
- Secteurs boisés à préserver *(EVP : espaces verts protégés au PLU - article L151-19 du code de l'urbanisme)*
- Patrimoine lié à la RN7 à préserver/valoriser
- Secteur concerné par des enjeux archéologiques
- Ouvertures visuelles à préserver

Phasage

Au regard des objectifs définis par le PLH 2021-2027 et des possibilités de densification du tissu bâti, tous les gisements couverts par l'OAP ne sont pas directement constructibles.

Les secteurs n°1 ; 2 et 6 seront urbanisables après 2027 sous réserve de respecter les objectifs définis dans la présente OAP.

Au-delà de ces trois secteurs, l'urbanisation des différents gisements situés au sein de l'OAP est laissée libre.
Lors de l'ouverture des secteurs 1 ; 2 et 6 une urbanisation par tranches sera possible.

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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

Desserte et mobilité

Secteur n°1 : la desserte automobile sera assurée depuis la route de Valence. Une nouvelle voie devra permettre de desservir le site en contrebas de la route. Des accès directs depuis la route de Valence pourront être autorisés pour les opérations réalisées en bordure de l'axe.

Des continuités piétonnes devront être aménagées au sein de l'opération en direction de la route de Valence. Il s'agira notamment d'assurer des connexions avec les passages et/ ou venelles existantes situées de part et d'autre de l'axe. Une liaison modes doux devra également être prévue avec l'opération existante située allée J. Auriol (voie privée).

Le parking situé en face du secteur n°1 devra faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation) et veillera à limiter l'imperméabilisation des sols.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Secteur n°2 : une connexion automobile sera obligatoire entre l'avenue St Lazare et la rue H. Berrang.

Des liaisons modes doux devront être aménagées entre la future opération et les constructions de l'allée J.Auriol. Une traversée sécurisée de l'avenue St Lazare devra également être aménagée en direction de la rue B. Franklin et de l'école La Gondole.

L'urbanisation des secteurs n°1 et 2 devra permettre d'aménager des connexions modes doux en direction des espaces agricoles situés à l'Ouest, cet espace constituant « les champs urbains » de Montélimar.

Secteurs n°3 ; 4 ; 5 et 7 : ces derniers correspondent à des dents creuses ou divisions parcellaires potentielles. Ils seront desservis depuis les accès existants.
Ainsi,
- le secteur n°3 sera desservi depuis le chemin de la Nitrière (impasse) ;
- le secteur n°4 sera desservi soit depuis l'avenue St Lazare (n°57) ; soit depuis le chemin de la Nitrière (n°7).
- en cas de division parcellaire du secteur n°5, l'accès se fera obligatoirement depuis la voie de desserte de l'habitation existante et non depuis la route de Valence.
- les secteurs n°7 seront desservis depuis la rue Galilée et depuis l'allée de la Camandre.

Secteur n°6 : l'accès automobile sera assuré depuis l'avenue des Catalins. Une connexion modes doux sera obligatoirement réalisée entre l'avenue des Catalins et la rue de Galilée via une partie du secteur n°7.

Insertion architecturale et urbaine

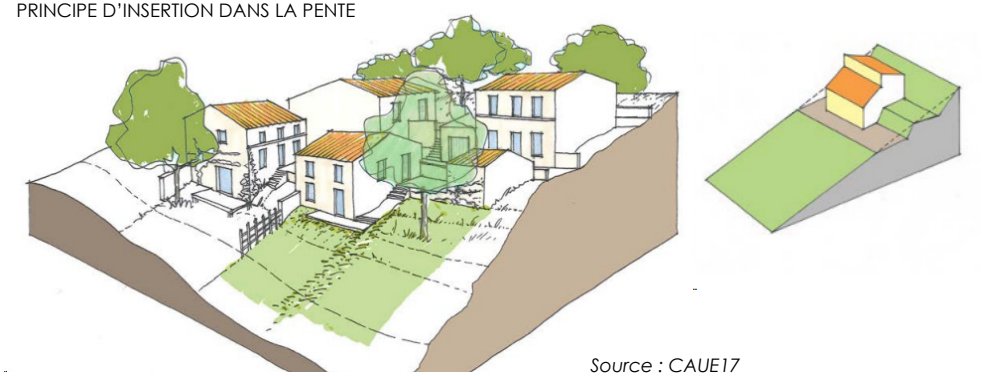
Afin de structurer l'entrée Nord de la ville, on privilégiera l'implantation des constructions les plus denses le long de la route de Valence/Avenue St Lazare. Une implantation dans la continuité des constructions existantes sera privilégiée.

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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

Les hauteurs varieront entre R+1 et R+1+ combles. Un épannelage des constructions le long de la voie (Nord/Sud) mais également Est/Ouest sera privilégié afin de rythmer la rue mais également avec de tenir compte de la topographie des secteurs.

PRINCIPE D'INSERTION DANS LA PENTE



Source : CAUE17

Il conviendra de veiller à préserver, depuis l'espace public, des ouvertures sur le grand paysage (Ardèche) et ne pas créer un « effet couloir » fermant les vues.

Les parties en contre-bas privilégieront l'habitat groupé et/ou bande de type R+1 maximum.

L'implantation des constructions veillera à optimiser le foncier et assurer une qualité de vie (exposition ; vis-à-vis...etc.).

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Le même principe sera recherché le long de l'avenue des Catalins. Un effet rue devra être créé le long de l'avenue en privilégiant l'implantation des formes les plus denses (habitat intermédiaire et/ou collectif ou habitat groupé de type « maisons de ville »).

Insertion et aménagement paysager

Un traitement végétal devra obligatoirement accompagné les constructions implantées le long de la route de Valence/Avenue St Lazare. Des plantations de haute tiges seront privilégiées afin de structurer l'axe.

Afin d'accompagner l'insertion des constructions dans le tissu et notamment sur les secteurs 1 et 2 présentant une légère pente, un traitement végétal des limites séparatives sera réalisé via des plantations variées d'essences locales.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Une frange paysagère devra obligatoirement être réalisée sur les secteurs n°1 et 2 en limite Ouest afin de marquer la limiter à l'urbanisation des secteurs. Le traitement de la frange devra être assurée au moyen d'un double front végétal composé d'essences locales.
Un traitement végétal sera également à réaliser sur les secteurs non constructibles du fait de la présence du risque inondation. Ces derniers devront participer à la mise en valeur de la coulée verte. Ces espaces assureront également un traitement des eaux pluviales de manière raisonnée.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

Afin de préserver les ouvertures visuelles sur le grand paysager et assurer un traitement paysager et qualitatif de la route de Valence, un système de placettes pourrait entre envisagé, notamment sur le secteur n°1. Cette dernière permettrait de répondre à une pluralité de fonctions :
- lieu de rencontres pour les habitations
- végétalisation de l'espace/amélioration du cadre de vie
- préservation des ouvertures visuelles

Au-delà des différents secteurs d'urbanisation permettant d'agir sur la qualité de l'axe et de sa perception, un travail devra être réalisé sur le calibrage de la voie et le traitement des espaces publics.
Afin de rythmer et séquencer le parcours, trois séquences peuvent être identifiées.

• **Séquence 1 (partie Nord)** : séquence urbaine organisée autour d'un axe structuré et structurant

Cette séquence Nord constitue la première image sur la ville de Montélimar. Le tissu est actuellement marqué par des activités économiques de part et d'autre de la voie. La présence de la voiture reste très preignante *(cf. photographie ci-dessous)*.



La voie est actuellement composée d'une chaussée à double sens séparée par un terre-plein central végétalisé. Le réaménagement de la voirie devra permettre de **conserver le caractère structuré de l'axe tout en offrant plus d'espaces aux modes actifs. La suppression du terre-plein central permettrait de reporter des surfaces dédiées aux modes doux (vélos/piétons) tout en conservant des plantations à l'alignement de la voie.**

Lors de la réalisation de travaux sur les espaces économiques existants, un apport plus conséquent du végétal sur les espaces de stationnement et un travail d'harmonisation des devantures commerciales pourra être réalisé.



SITUATION ACTUELLE



PRINCIPES FUTURS

Source : Planb-archi

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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

• **Séquence 2 (partie centrale)** : séquence paysagère offrant une ambiance boisée et préservant des belvédères sur la plaine

Il s'agit de la partie centrale de l'axe marquée par un tissu à dominante résidentielle et une mixité des formes urbaines (collectif, habitat groupé, maisons individuelles...). Ce secteur offre plusieurs ouvertures sur la plaine agricole et les reliefs de l'Ardèche. Il est également marqué par la présence de plusieurs boisements sur le domaine public ou via la présence de parcs arborés.

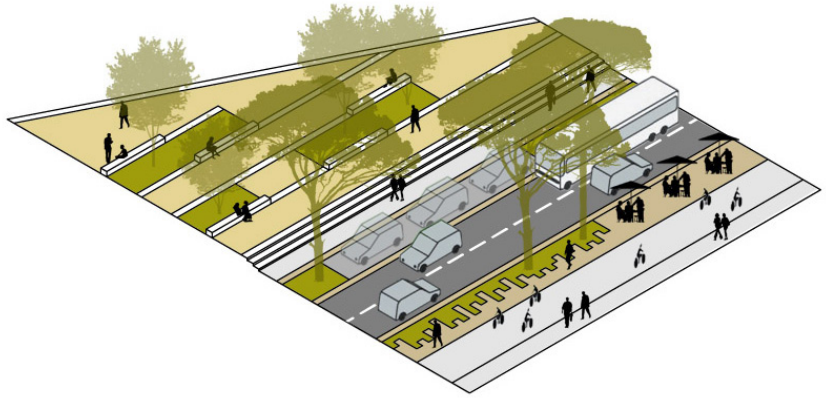
Cette séquence doit permettre de préserver le patrimoine arboré et de la développer mais également de préserver des ouvertures sur la Plaine afin de « donner à voir ».
Une attention particulière devra être apportée à l'urbanisation des secteurs n°1 et 2 ; ces derniers constituant les principales ouvertures visuelles de la séquence.

• **Séquence 3 (partie sud)** : séquence urbaine de faubourg paysager

La troisième et dernière séquence constitue le trait d'union avec le centre-ville de Montélimar. On retrouve un bâti plus dense de type faubourg et une mixité des fonctions (habitat/activités).
Cette séquence est actuellement très minérale.

Le réaménagement de cette séquence doit concourir à une image plus urbaine d'entrée de ville. Il s'agira de conserver l'offre de stationnement longitudinal, réduire l'emprise de la chausée afin d'offrir des espaces modes doux plus généraux et de réintroduire du végétal.

PRINCIPE DE PARVIS/PLACETTES



Source : Planb-archi

SITUATION ACTUELLE



PRINCIPES FUTURS

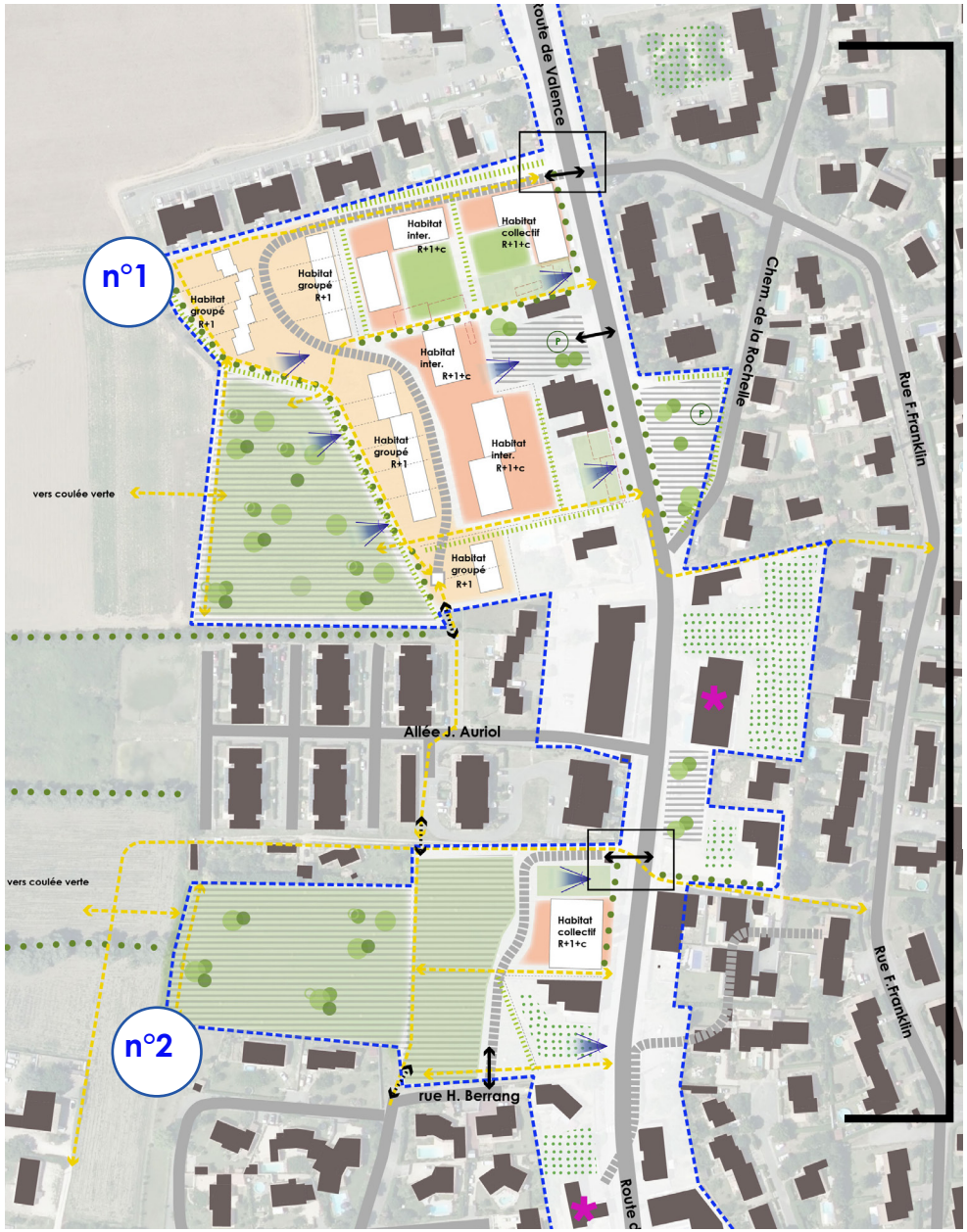


Source : Planb-archi

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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP zoom sur les secteurs n°1 et n°2

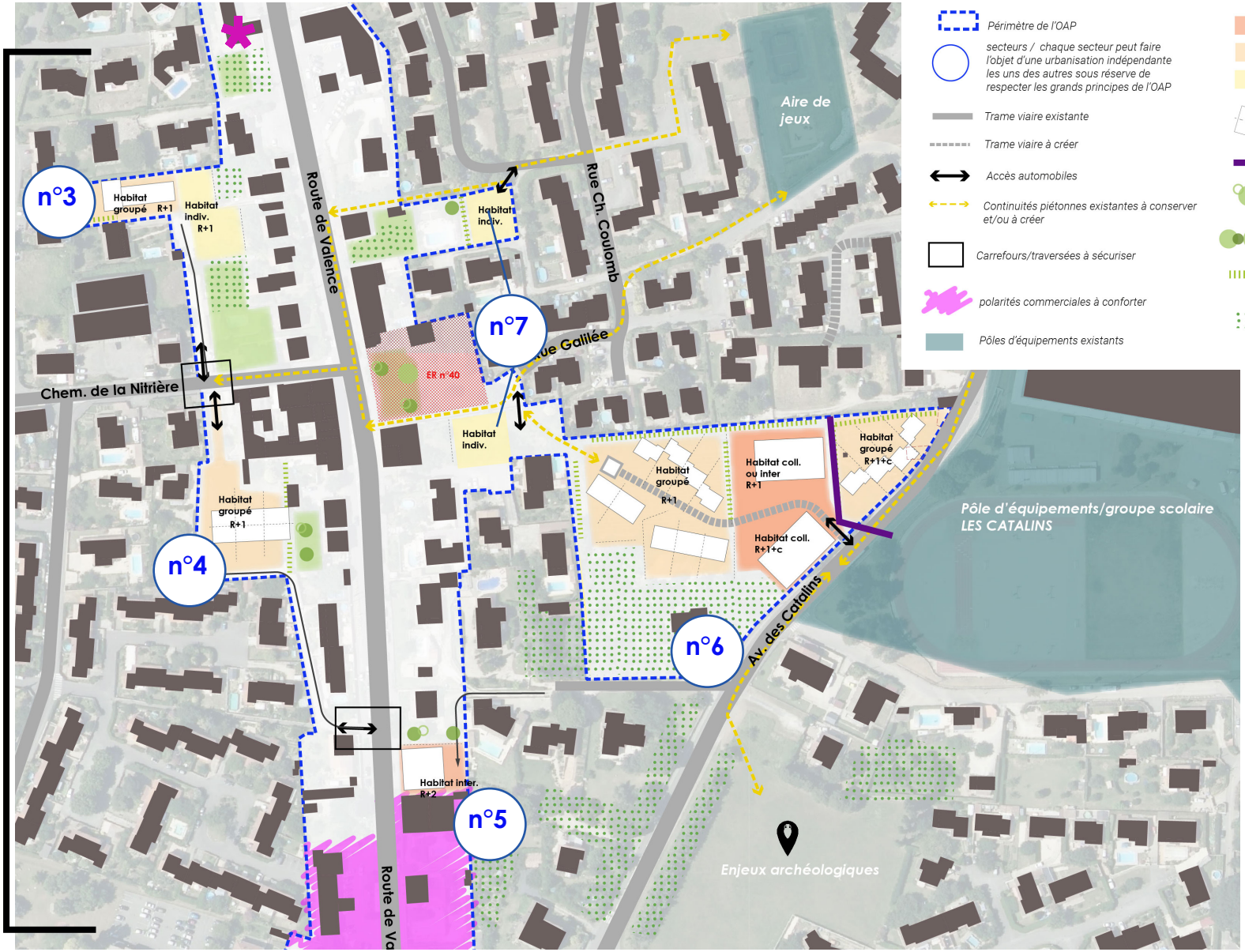


- Périmètre de l'OAP
- secteurs / chaque secteur peut faire l'objet d'une urbanisation indépendante les uns des autres sous réserve de respecter les grands principes de l'OAP
- Trame viaire existante
- Trame viaire à créer
- Accès automobiles
- Connexions modes doux à prévoir
- Continuités piétonnes existantes à conserver et/ou à créer
- Parkings à végétaliser
- Carrefours/traversées à sécuriser
- Secteurs inondables non constructibles enjeu de valorisation paysagère
- Système de parvis/placettes à aménager (se reporter aux principes de la séquence n°2)
- Patrimoine bâti à maintenir et valoriser
- Habitat collectif et/ou intermédiaire
- Habitat intermédiaire et/ou groupé
- Principe d'intégration dans la pente
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Coeurs d'îlots végétalisés
- Ouvertures visuelles à préserver
- Bosquets/boisements existants et /ou à créer
- Plantations linéaires existantes et/ou à créer
- Franges paysagères
- Espaces verts protégés (EVP) article L151-19 ou L151-23 du code de l'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

13- ROUTE DE VALENCE/AV. ST LAZARE

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP zoom sur les secteurs n°3 à 7



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

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

1- ETAT DES LIEUX

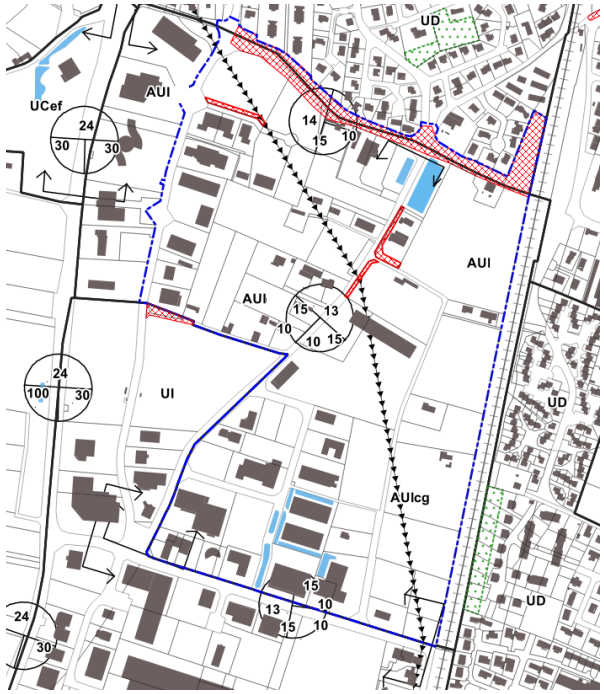
Présentation du site



Superficie de l'OAP : **35 ha**
Zonage du PLU : **AUI**

Il s'agit d'un vaste secteur de près de 35 ha, fléché à vocation économique dans le PLU (ZA Fortuneau).

En partie urbanisée, ce secteur présente encore un potentiel important de densification et d'accueil de nouvelles entreprises.



Extrait de zonage



Vue depuis le chemin de Daurelle



Vue depuis le chemin de Pouloumard



Vue depuis le chemin du Moulin de Pouloumard

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

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but d'**accompagner l'urbanisation de la zone d'activités et notamment de définir les grands principes d'accès et équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.** Il s'agit également de **définir les conditions préalables d'urbanisation.**

Il s'agit également d'intégrer les contraintes du site à savoir :
- proximité de la voie ferrée
- présence du réseau aérien Haute-Tension
- proximité du tissu pavillonnaire sur la limite Nord de la zone

Au-delà d'un accompagnement de l'urbanisation, l'OAP a également pour but de **définir des grands principes paysagers afin d'améliorer la qualité globale de la zone d'activités mais également répondre aux enjeux plus globaux d'îlots de chaleur.**

Le secteur est concerné par des enjeux archéologiques. Des études complémentaires seront nécessaires.

Desserte actuelle par les réseaux

Le secteur est desservi en assainissement collectif.
Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité *(cf. carte ci-jointe)*. Toutefois, en matière de voirie, l'ensemble du réseau ne permet pas de desservir les futures constructions avec une circulation poids-lourds. Un redimensionnement des voiries publiques est nécessaire avant tout projet d'urbanisation.



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

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

2- ORIENTATIONS

Programmation/vocation

Le secteur a pour but d'accueillir des activités à vocation :
- d'industrie
- d'artisanat
- de bureaux s'ils sont liés à une activité principale
- d'entrepôt
- de commerces de gros

Phasage d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation du secteur pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux par la collectivité. En effet, l'ensemble des voiries ne permet actuellement pas de desservir les futures constructions avec des circulations poids-lourds. Un redimensionnement des voiries publiques sera, au préalable, nécessaire.

Desserte et mobilité

La zone d'activités est actuellement desservie par plusieurs voiries :
- le chemin de Fortuneau, qui marque la limite Sud de la zone
- le chemin Daurelle et la rue de Dion Bouton, voies traversantes Nord/Sud
- le chemin du Moulin Pouloumard, qui marque la limite Nord de la zone
- le chemin de Pouloumard qui dessert la partie Est de la zone.

Si certaines voies présentent un gabarit adapté à la desserte d'une zone d'activités, plusieurs voies existantes nécessitent d'être reprises et requalibrées afin de répondre à la vocation de l'OAP. Ainsi, trois voies principales sont à réaménager correspondant au chemin du Moulin Pouloumard, au chemin de Pouloumard (partie Nord) et au chemin de Daurelle (partie Nord).
Le gabarit des voies actuelles devra être retravaillé afin de présenter une chaussée adaptée à la circulation des poids-lourds, assurer la circulation des modes doux et traiter de manière paysagère la gestion des eaux pluviales.

Au-delà de ces trois voies à aménager, l'urbanisation du secteur nécessite également la création d'une voie secondaire permettant de desservir en profondeur les parcelles situées à l'Est de la rue de Dion de Bouton et ainsi d'optimiser le foncier.
Un gabarit plus réduit est attendu sur cet axe.

L'aménagement d'un pont-rail permettant de relier le chemin du Moulin Pouloumard au chemin des Fourches devra également être intégré dans les réflexions de l'aménagement de la zone.

Les parkings, salariés et visiteurs notamment, devront, dans la mesure du possible être mutualisés afin de permettre une optimisation du foncier pour répondre aux besoins des activités.
Ces derniers devront être paysagés et limiter les surfaces imperméabilisées.

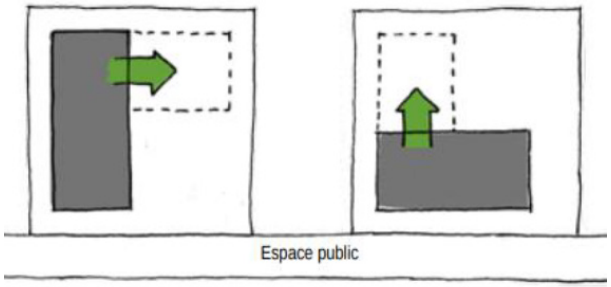
Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

L'implantation des parkings sera privilégiée à l'arrière des bâtiments ou sur le côté.

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

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

Insertion architecturale et urbaine



source : CAUE 46

L'implantation des futures activités sera réalisée dans une optique d'optimisation du foncier et d'anticipation des besoins futurs d'extension.
Une optimisation du foncier sera recherchée en favorisant par exemple des espaces de stationnement sous les bureaux ou l'aménagement de bureaux au-dessus des espaces de vente/stockage.

Une attention particulière devra être portée à la volumétrie des bâtiments. La simplicité des volumes et des formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur les bâtiments larges, on privilégiera des toitures terrasses ou à très faible pente afin de réduire l'impact dans le paysage.

L'architecture s'adaptera aux usages de l'activité. Ainsi, pour les entreprises accueillant des activités complémentaires n'entraînant pas un besoin identique en termes d'espace, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents est à privilégier.

Les façades devront être soignées et sobres *(se reporter aux dispositions du règlement écrit)*.

Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres. Le choix des couleurs devra veiller à assurer une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prendre en compte l'ambiance chromatique de la zone.

Insertion et aménagement paysager

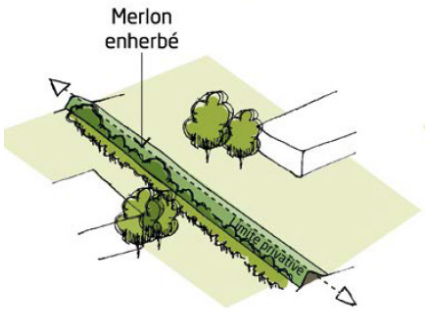
Un traitement végétal des espaces non urbanisés ou non utilisés pour les besoins de l'activité sera privilégié permettant de raccorder la zone, visuelle ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour.

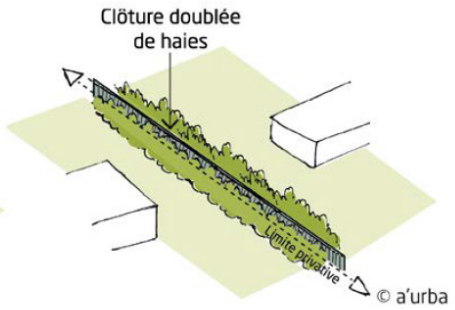
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

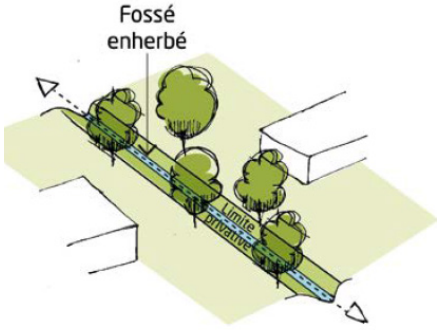
La création d'une zone tampon végétale en bordure de la voie ferrée sera obligatoire (plantation d'essences locales variées sur une profondeur de 5 mètres large).

L'aménagement de la zone privilégiera la réalisation de clôtures « naturelles » et/ou plantées (merlon enherbé ; fossé enherbé ; clôture doublée de haies....)

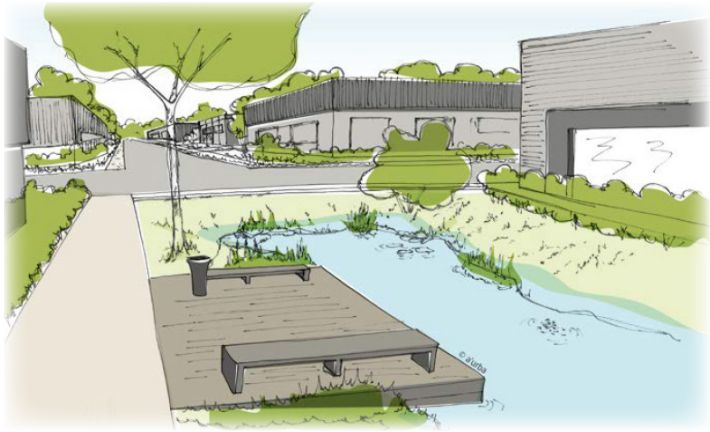




source : CAUE 46



Des espaces d'agrément pour les usagers seront développés afin de :
- favoriser un cadre de travail agréable
- favoriser les usages modes doux
- permettre la détente durant le temps de pause... etc.



Exemple d'espace d'agrément possible en bord de bassin d'infiltration des eaux de pluie

Réseaux et équipements nécessaires

L'éclairage de la zone d'activités devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

L'éclairage devra participer à l'ambiance et à la perception de la zone d'activités.

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

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

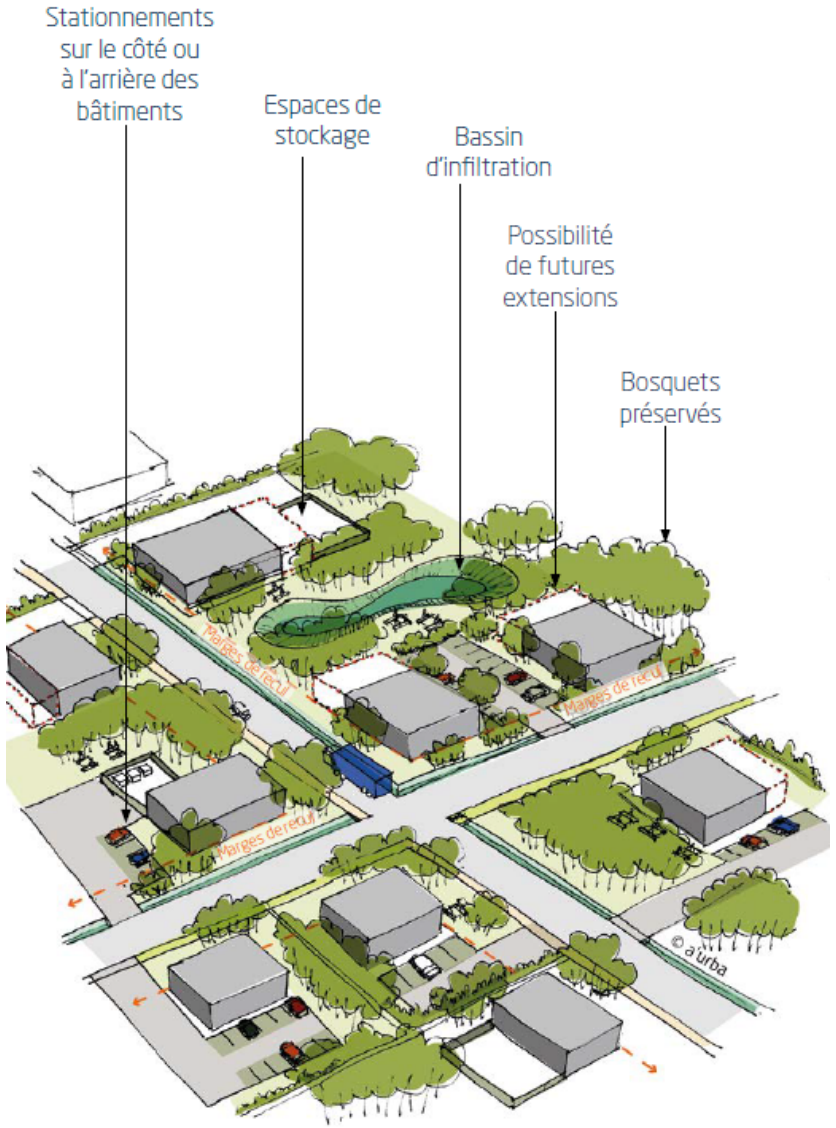
Les espaces de stockage/espaces techniques devront être positionnés à l'intérieur du bâtiment ou à l'arrière du bâtiment.



source : CAUE 46

Un nouveau bassin de rétention devra être aménagé en complément des équipements déjà existants sur la zone.
Ce dernier devra faire l'objet d'un traitement paysager. On cherchera à mutualiser les usages (espace d'agrément pour les usagers).

Synthèse des principes d'aménagement à rechercher

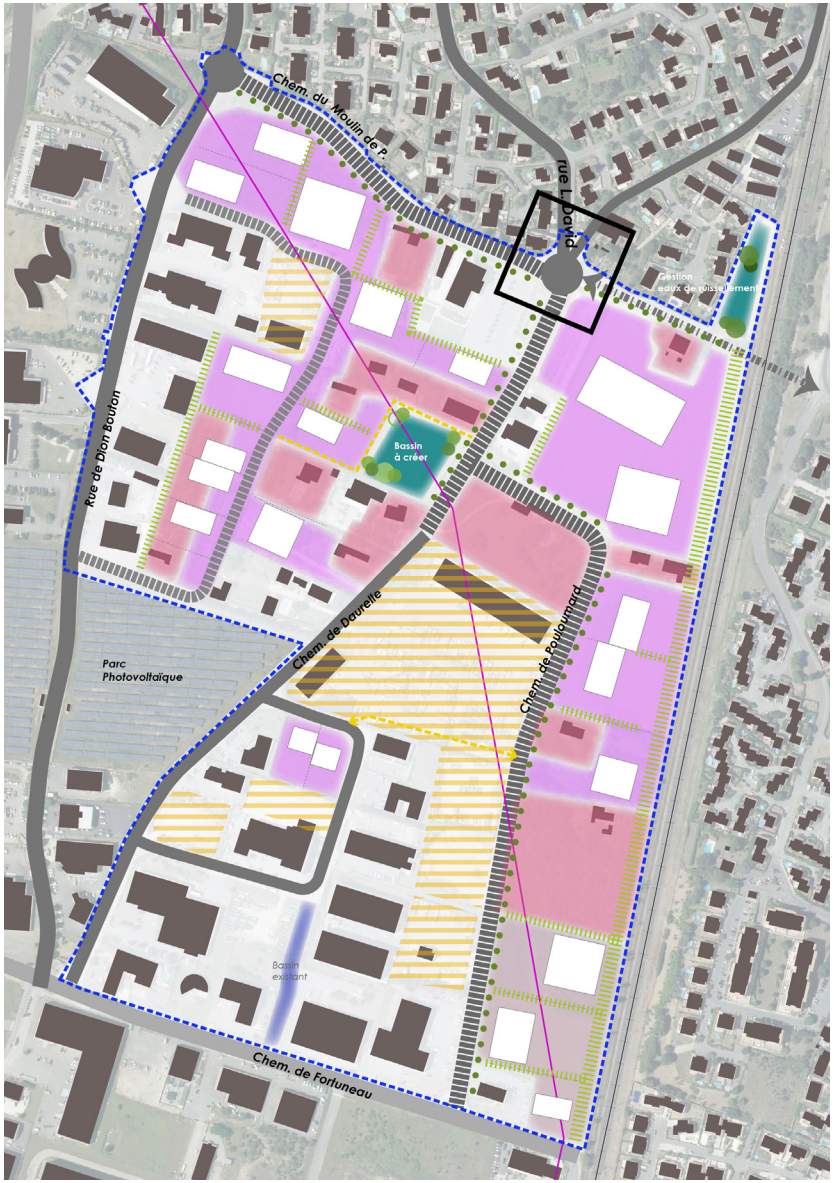


source : CAUE 46

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

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

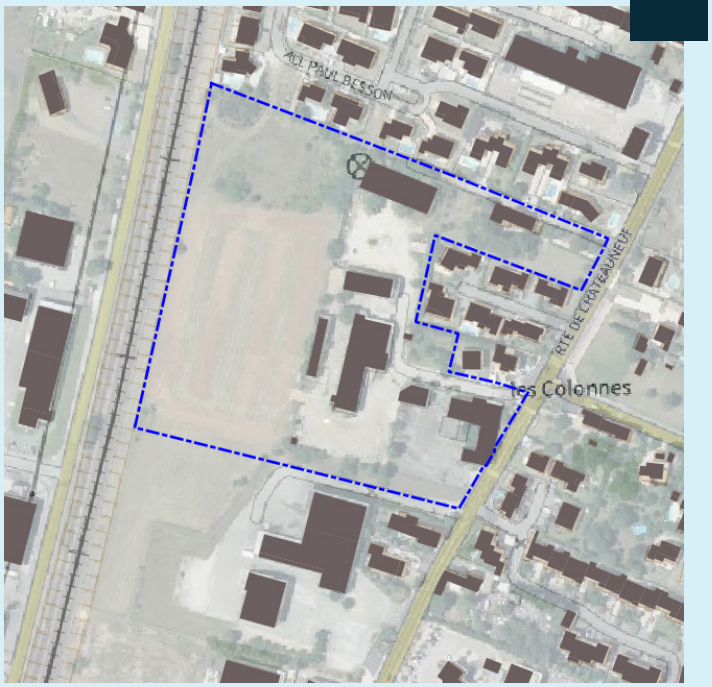


- Périmètre de l'OAP
- Voies existantes
- Voies principales à réaménager
  - gabarit adapté aux PL
  - sécurisation des modes doux
  - traitement paysager (gestion eaux pluviales)
- Voie secondaire à créer
- Aménager un pont-rail permettant de relier le chemin du Moulin Poulouvard au chemin des Fourches
- Carrefour à sécuriser
- Continuités piétonnes à assurer
- Ligne Haute Tension à intégrer dans la conception du projet
- Gestion des eaux pluviales intégrées (bassin paysager, traitement des eaux de ruissellement...)
- Terrains nus à vocation d'activités
- Terrains mutables à moyen/long termes vers de l'activité
- Terrains densifiables (optimisation du foncier)
- Terrains résiduels (espace de stockage notamment) pouvant être densifiés à moyen-long termes
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Bosquets/boisements existants à protéger et/ou à créer
- Plantations linéaires à créer
- Franges paysagères à créer

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

15 -ANCIENS ABATTOIRS

Présentation du site



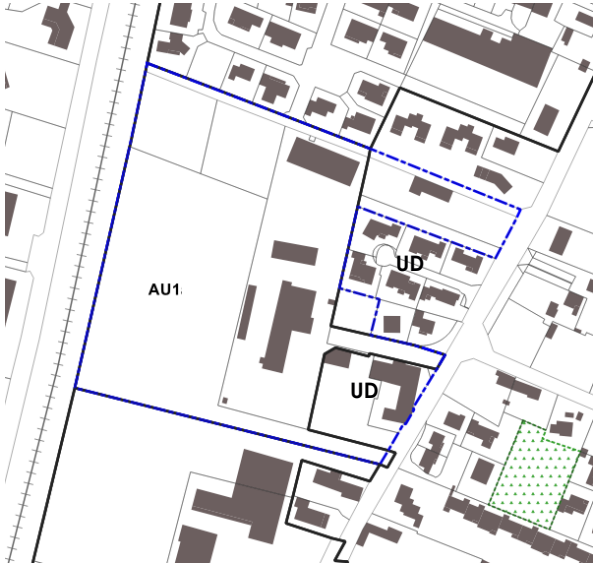
Superficie de l'OAP : **3,5 ha**
Zonage du PLU : **AU1 et UD**

1- ETAT DES LIEUX

Il s'agit d'un secteur de 3,5 ha composé de terrains non bâtis en bordure de la voie ferrée ; d'un site de renouvellement urbain correspondant aux anciens abattoirs ainsi que de dents creuses ou divisions parcellaires potentielles.

Ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique, au coeur de l'enveloppe bâtie, à proximité de pôles commerciaux et d'activités.

Extrait du zonage





Vue depuis la route de Chateauneuf



Vue depuis le chemin de Fortuneau

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

15 -ANCIENS ABATTOIRS

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but d'assurer une densification de l'enveloppe bâtie en accompagnant l'urbanisation des gisements fonciers (dents creuses, divisions parcellaires) et en mobilisant un secteur de renouvellement urbain. Il s'agit d'assurer une diversification des formes bâties et une mixité sociale en réponse aux objectifs du PLH 2021-2027.

Au-delà des objectifs résidentiels, l'OAP a pour but de veiller à la cohérence des accès, le site étant aujourd'hui enclavé ainsi qu'à la prise en compte du tissu existant.

Le secteur est, par ailleurs, marqué par des enjeux archéologiques. Aussi, avant tout projet d'urbanisation des fouilles seront à prévoir.

Desserte actuelle par les réseaux

Le secteur est desservi en assainissement collectif.

Ils disposent de l'ensemble des réseaux à proximité *(cf. carte ci-jointe)*



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

15 -ANCIENS ABATTOIRS

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

L'OAP a pour but d'assurer une densification du tissu bâti tout en tenant compte de la densité et des formes bâties environnantes.

Une densité brute minimum de 50 logements/ha est attendue. Cela représente l'accueil d'environ 145 logements.

En termes de formes urbaines, l'urbanisation du secteur devra **permettre l'accueil de logements individuels groupés/ intermédiaires et collectifs. Il est également attendu que deux tiers des logements soient dédiés à des petits logements : T2 ou T3.**

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans le PLH 2021-2027, **30% des logements produits devront être des logements locatifs sociaux (soit 45 logements environ) et 30% de l'accession aidée.**

Phasage

L'OAP n°15 est directement constructible sous réserve de respecter les principes définis dans le présent document.

Afin d'assurer la sortie opérationnelle de l'OAP, trois secteus distincts peuvent être urbanisés indépendamment les uns des autres *(se reporter au schéma de principe de l'OAP)*.
- *secteur A :135 logements minimum*
- *secteur B : 7 logements minimum*
- *secteur C: 2 logements minimum*

Le secteur A pourra également faire l'objet d'un phasage interne si nécessaire.

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi en deux points distincts :
- la route de Châteauneuf au centre du tènement et au Sud,
- un chemin communal en limite Nord de l'OAP.

L'urbanisation du site devra permettre de mailler ce secteur aujourd'hui enclavé. Une voie principale devra permettre de relier le chemin communal situé au Nord et l'accès existant au site des abattoirs. Trois accès principaux seront ainsi possibles : depuis le Nord ; depuis le centre (accès existant) et depuis le Sud.
Il s'agira également d'assurer une connexion avec attente de voirie et de connexion piétonne avec le pôle d'activités situé au sud de l'OAP (La Fabrique).

La voie principale nouvellement créée devra obligatoirement prévoir des espaces dédiés aux modes doux.
Une connexion modes doux devra notamment être créée entre le futur site et l'allée Paul Besson située au Nord.

Compte-tenu de la densification du secteur, plusieurs poches de stationnement visiteurs devront être répartis au sein de l'opération afin d'éviter tout désordre sur les espaces publics.

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

15 -ANCIENS ABATTOIRS

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du secteur doit permettre de diversifier les formes urbaines en accueillant de l'habitat collectif ; intermédiaire et/ ou indviduel groupé.

Les formes les plus denses seront situées au coeur de l'opération, en lieu et place des bâtiments actuels de l'abattoir *(se reporter au schéma de principe de l'OAP)*. L'habitat collectif sera organisé autour de coeurs d'îlots végétalisés.

Les franges Ouest et Nord présenteront une hauteur maximum de type R+1 afin de s'insérer dans le tissu pavillonnaire alentour.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Insertion et aménagements paysagers

Le site offre aujourd'hui peu de couvert végétal. L'urbanisation du site devra veiller à apporter plus de qualité paysagère en réintégrant de la nature. Pour ce faire :

- une zone tampon végétale composée de 10 mètres de large devra être aménagée en limites Ouest et Sud du site. Il s'agit d'assurer une coupure verte et sonore entre les futures constructions et la voie ferrée notamment.
Ce traitement devra être assurée au moyen de diverses strates végétales d'essences locales dont des arbres de haute tige.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

- les voies principales de l'opération devront être accompagnées de plantations de haute tige. Il s'agira de structurer la trame viaire et les futures constructions en jouant sur les profils et les plantations.

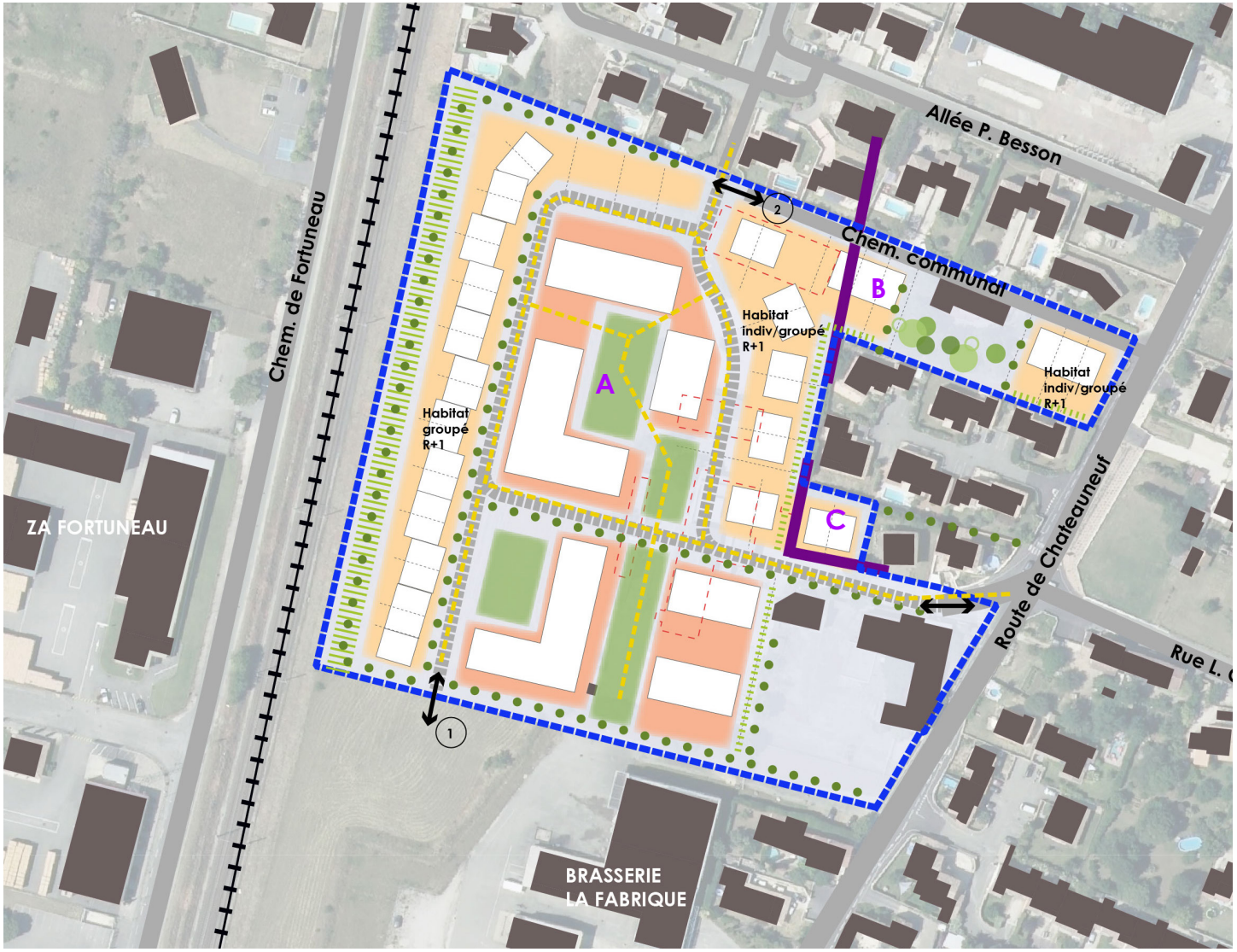
Par ailleurs, au regard de la densité des futures opérations, le projet devra obligatoirement prévoir un ou plusieurs espaces verts offrant des espaces de respiration et de jeux pour les futurs habitants.
Ces espaces devront également permettre une gestion des eaux pluviales.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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

15 -ANCIENS ABATTOIRS

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



- *Périmètre de l'OAP*
- *Accès ouverts à la circulation publique*
- *Voirie en attente à prévoir (accès automobiles et piétons)*
- *Sens de circulation à prévoir au regard du gabarit du chemin communal*
- *Trame viaire à créer*
- *Continuités piétonnes à maintenir et/ou à créer*
- *Phasage possible de l'urbanisation*
- *Habitat intermédiaire et/ou collectif*
- *Habitat groupé et/ou en bande*
- *Exemple d'implantation des bâtiments (à titre indicatif)*
- *Espaces verts communs à créer Gestion intégrée des eaux pluviales*
- *Bosquets/boisements existants à protéger et/ou à créer*
- *Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer*
- *Franges paysagères Zones tampon végétales à créer*

Les hauteurs indiquées sur le schéma (ex : R+2) sont données à titre indicatif. Les constructions devront respecter un principe d'épannelage afin de casser la linéarité des axes et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant.

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

16 - BEAUSSERET

Présentation du site

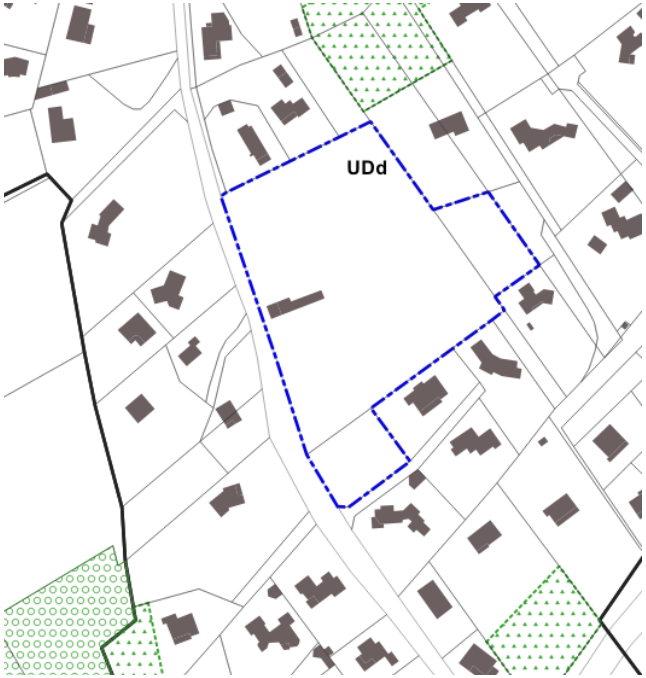


Superficie de l'OAP : **1,5 ha**
Zonage du PLU : **UDd**

1- ETAT DES LIEUX

Il s'agit d'un secteur de 1,5 hectare situé sur le secteur « Le Beausseret » - quartier pavillonnaire excentré situé face à l'hôpital, le long de la route de Sauzet. Le site d'OAP correspond à des dents creuses et divisions parcellaires au sein de ce quartier résidentiel.

Le site s'inscrit dans une légère pente et est marqué par plusieurs boisements.



Extrait du zonage



Vue depuis le chem. de Beausseret



Division parcellaire potentielle

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

16 - BEAUSSERET

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but d'assurer une densification de ce quartier pavillonnaire tout en tenant compte de ses caractéristiques architecturales (présence de villas individuelles) et paysagères (nombreux boisements).

Le site étant marqué par un dénivelé, les futures constructions devront veiller à s'adapter au terrain naturel *(se reporter au paragraphe insertion architecturale)*.

Desservi par le réseau d'eaux usées, les nouvelles constructions seront obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

L'urbanisation du secteur devra **respecter une densité brute de 20 logements/ha soit permettre l'accueil de 25 logements environ.**

L'habitat individuel et/ou groupé sera privilégié compte-tenu du tissu résidentiel alentour.

Phasage

Au regard des objectifs définis par le PLH 2021-2027, ce secteur ne peut être mobilisé à court/moyen termes. **Son urbanisation sera possible après 2027.**

Desserte et mobilité

Le site est desservi à l'Ouest depuis le chemin de Beausseret.

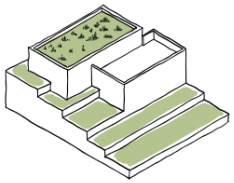
Une nouvelle voie devra être créée et permettra de desservir en profondeur le secteur. Dans la mesure du possible, la desserte du site devra limiter la création de voies en impasse. Si aucune autre solution ne peut être retenue, ces dernières devront être aménagées de sorte à permettre la manœuvre des véhicules de secours et de services.

La partie Sud du secteur (division parcellaire) sera quant à elle desservie depuis l'impasse privée existante.

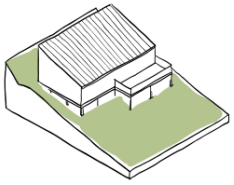
Insertion architecturale et urbaine

Les futures constructions seront réalisées sous forme d'habitat individuel et/ou groupé de type R+1 maximum afin de s'insérer dans le tissu résidentiel existant.

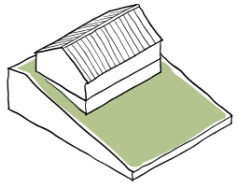
Les constructions devront s'adapter au terrain et s'insérer dans la pente.



La maison peut s'étager dans la pente et s'installer sur une succession de terrasses



La maison peut accompagner la pente sans en modifier le profil



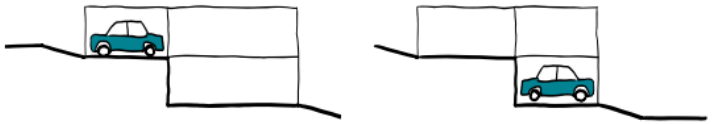
La maison peut s'adosser voir presque s'encastrer dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau

Source : CAUE13

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

16 - BEAUSSERET

La pente du terrain pourra aussi être une opportunité pour intégrer discrètement l'espace de stationnement des voitures dans la construction.



Source : CAUE13

Insertion et aménagements paysagers

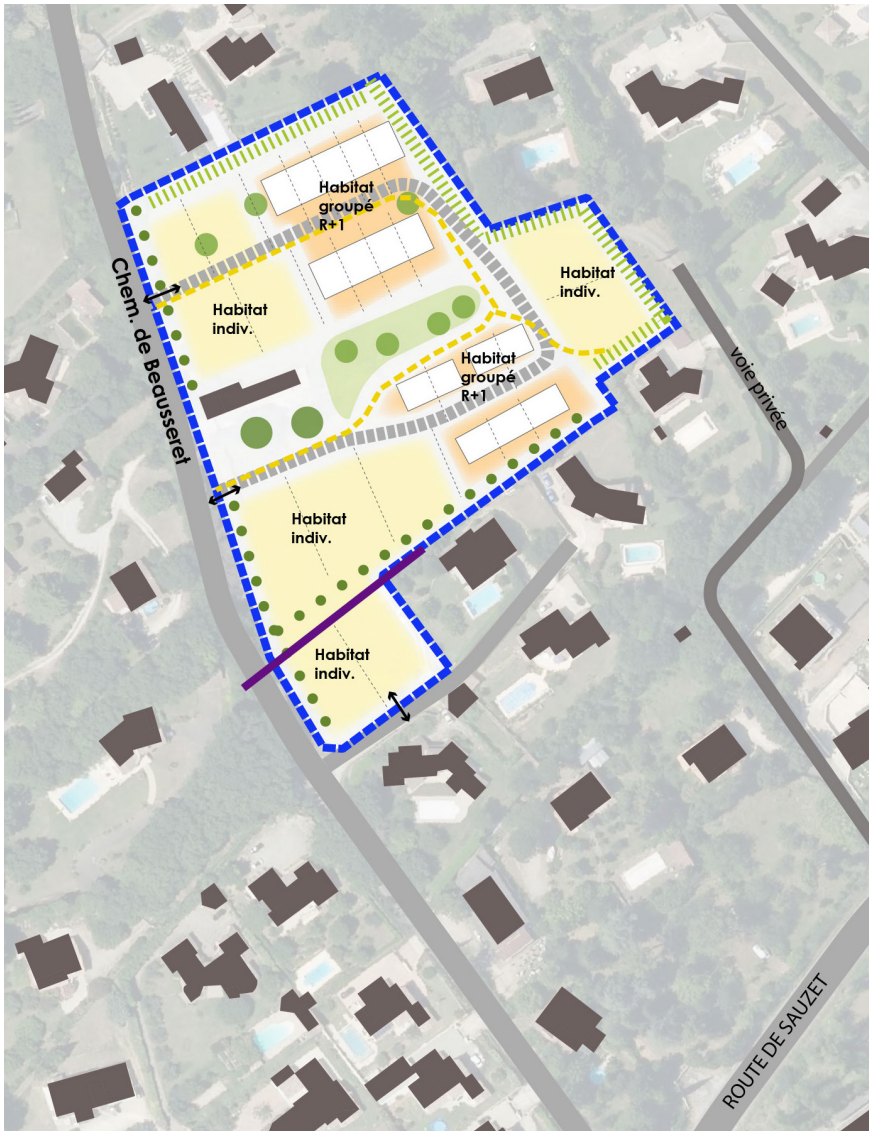
Le site d'OAP s'inscrit dans un tissu fortement végétalisé. Aussi, il conviendra de préserver le plus possible les boisements existants.

Il conviendra notamment de :
- maintenir la lisière boisée marquant la limite entre le site et le chemin de Beausseret (partie Nord)
- préserver les arbres situées à l'avant et à l'Est de la batisse existante
- maintenir la haie marquant la limite Sud du secteur.

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

16 - BEAUSSERET

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



- *Périmètre de l'OAP*
- *Accès ouverts à la circulation publique*
- *Trame viaire à créer*
- *Continuités piétonnes à créer*
- *Phasage possible de l'urbanisation*
- *Habitat individuel dense et/ou groupé*
- *Habitat individuel pur*
- *Exemple d'implantation des bâtiments (à titre indicatif)*
- *Bosquets/boisements existants à protéger et/ou à créer*
- *Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer*

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

17 - ROUTE DE SAINT PAUL SUD-EST

Présentation du site

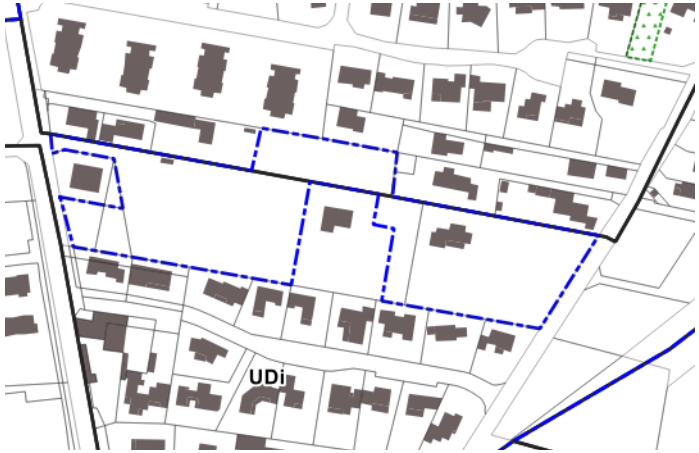


Superficie de l'OAP : **1,3 ha**
Zonage du PLU : **UD**

1- ETAT DES LIEUX

La présente OAP correspond à des dents creuses et divisions parcellaires potentielles situées au sein de l'enveloppe bâtie.

Il s'agit de jardins d'agréments marqués par la présence de plusieurs boisements.



Extrait du zonage



Vue depuis le chemin des Contrebandiers



Vue depuis la route de Saint Paul

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

17 - ROUTE DE SAINT PAUL SUD-EST

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but d'assurer une densification de l'enveloppe bâtie en accompagnant l'urbanisation des gisements fonciers (dents creuses, divisions parcellaires). Il s'agit d'assurer une diversification des formes bâties et une mixité sociale en réponse aux objectifs du PLH 2021-2027 mais également de veiller à la cohérence des accès ; à la prise en compte du tissu existant et au maintien d'un couvert végétal.

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

L'urbanisation du secteur devra **respecter une densité brute minimum de 40 logements/ha soit permettre l'accueil de 45 logements minimum.**

Au regard du tissu pavillonnaire alentour, les futures constructions seront réalisées sous forme d'habitat individuel et/ou groupé de type R+1.

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans le PLH 2021-2027, **25% des logements produits devront être des logements sociaux (soit 12 logements environ).**

Phasage

Directement constructible sous réserve de respecter les principes définis dans la présente OAP, l'urbanisation du secteur pourra être réalisée en deux tranches distinctes *(se reporter au schéma de principe de l'OAP)*.
La production de logements sociaux devra obligatoirement être répartie entre les 2 phases : 6 logements sociaux au sein du secteur A et 6 logements sociaux au sein du secteur B.

Desserte et mobilité

Le secteur sera desservi, sur la partie Ouest, via la route de Saint-Paul. Il s'agira de mutualiser l'accès existant menant à l'habitation de la parcelle ZP n°1135.
La partie Ouest sera quant à elle desservie depuis le chemin des Contrebandiers.
Une connexion à minima modes doux devra être assurée entre ces deux voies.

La partie Nord de l'OAP pourra être desservie en deux points : via l'accès existant de la parcelle ZP n°1135 ou via la rue de la Clé des Champs. A défaut d'une connexion automobile, une connexion modes doux sera obligatoire entre le site d'OAP et la rue de la Clé des Champs.

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du secteur doit permettre de diversifier les formes urbaines en accueillant de l'habitat individuel et de l'habitat groupé et/ou intermédiaire.
Afin de s'insérer dans le tissu existant, la hauteur est limitée à R+1.
Un épannelage des constructions sera à réaliser afin d'assurer une réelle couture urbaine avec le tissu alentour.

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

17 - ROUTE DE SAINT PAUL SUD-EST

Insertion et aménagements paysagers

Le site est marqué par la présence de plusieurs boisements.
L'alignement d'arbres le long de la voie de desserte principale du site sera maintenu.
Sur le reste du site, l'urbanisation devra veiller à préserver les essences les plus remarquables ou à défaut à les compenser par la plantation de nouvelles essences.

Les franges avec le tissu pavillonnaire existant seront traitées qualitativement et feront l'objet de plantations d'essences variées.

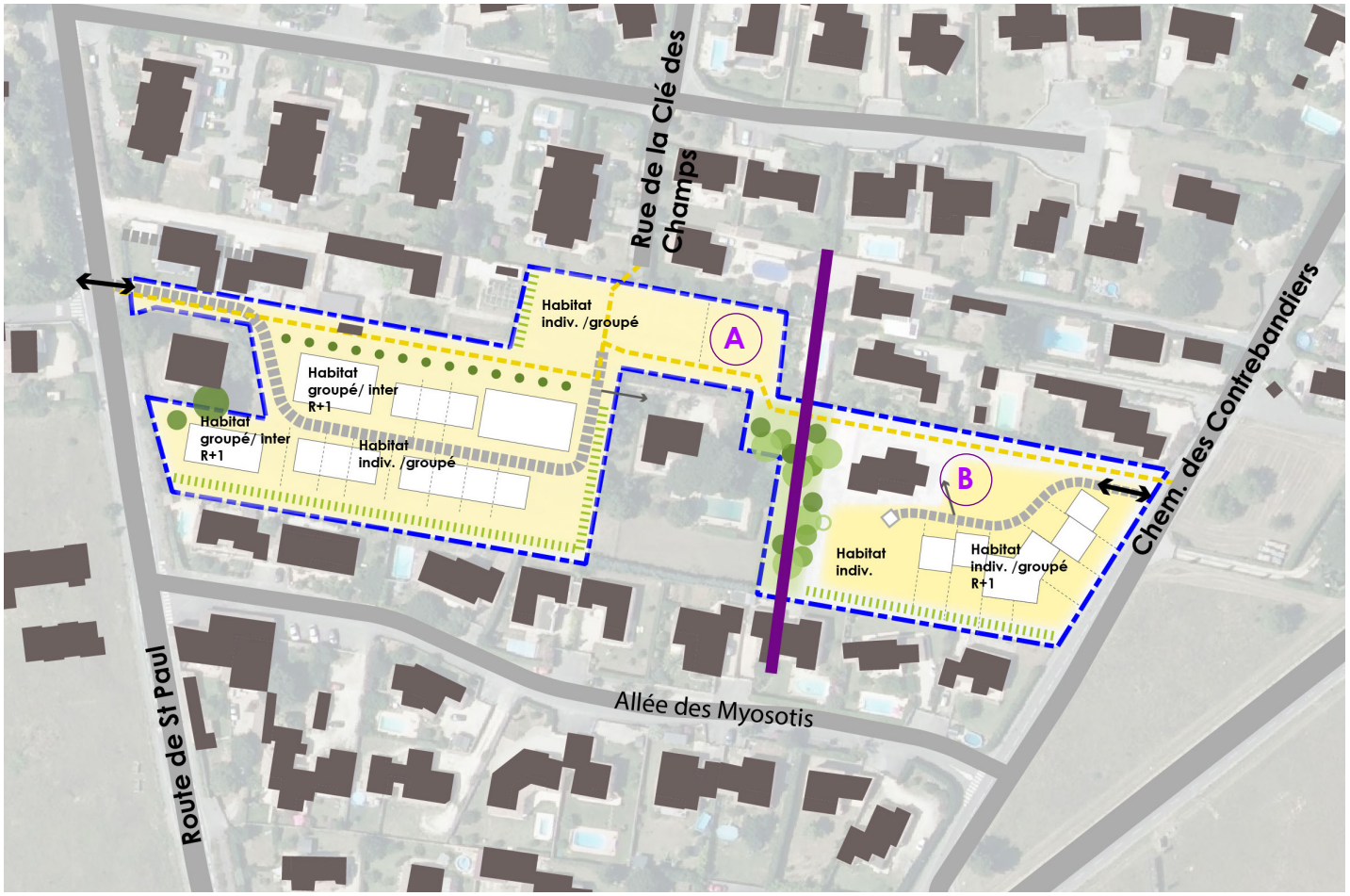


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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

17 - ROUTE DE SAINT PAUL SUD-EST

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



Périmètre de l'OAP
Accès ouverts à la circulation publique
Accès riverains existants à maintenir
Trame viaire à créer
Impasse à aménager
Continuités piétonnes à maintenir et/ou à créer
Phasage possible de l'urbanisation
Habitat intermédiaire / groupé et/ou individuel
Exemple d'implantation des bâtiments (à titre indicatif)
Bosquets/boisements existants à protéger et/ou à créer
Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer
Franges paysagères
Zones tampon végétales à créer

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

18 - ROUTE DE SAINT PAUL SUD

Présentation du site

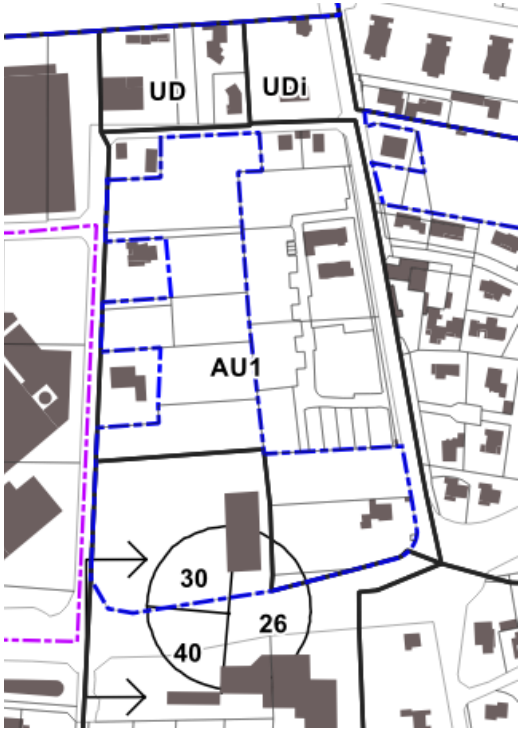


Superficie de l'OAP : **3 ha**
Zonage du PLU : **AU1 et AUIb**

1- ETAT DES LIEUX

Situé à proximité de la zone d'activités commerciales du Soleil Levant, il s'agit d'un secteur composé de dents creuses et divisions parcellaires situées au cœur de l'enveloppe bâtie. Le site est voisin d'une opération récente d'urbanisation assurant une diversification des formes bâties.

La partie Sud est quant à elle actuellement marqué par des activités commerciales et constitue un secteur de renouvellement à moyen/long terme.



Extrait du zonage





Vue sur les disponibilités foncières situées chemin de Merly / en fond l'opération récente route de St Paul



Vue sur les disponibilités foncières situées chemin de Merly

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

18 - ROUTE DE SAINT PAUL SUD

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but d'assurer une densification de l'enveloppe bâtie en accompagnant l'urbanisation des gisements fonciers (dents creuses, divisions parcellaires et secteur de renouvellement urbain).

Il s'agit d'assurer une diversification des formes bâties mais également de veiller à la cohérence des accès et à la prise en compte du tissu existant.

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

L'urbanisation du secteur devra **respecter une densité brute minimum de 50 logements/ha soit permettre l'accueil de 130 logements minimum.**

Une diversification des formes bâties sera recherchée dans la continuité de l'opération récente réalisée route de St Paul. Aussi, l'urbanisation du site permettra l'accueil d'habitat collectif de type R+2 ainsi que de l'habitat intermédiaire et/ou groupé de type R+1.

Il sera également attendue la production de 25% de logements locatifs sociaux soit 30 logements minimum. **Il est également exigée la production de 10% d'accession aidée.**

Phasage

Au regard des objectifs définis par le PLH 2021-2027, ce secteur ne peut être mobilisé à court/moyen termes. **Son urbanisation sera possible après 2027**. Une urbanisation en plusieurs tranches sera possible comme indiqué dans le schéma ci-après.

Desserte et mobilité

Le secteur sera desservi depuis :
- le chemin de Merly
- le chemin des Blaches du Levant

Aucun accès depuis le Boulevard du Président Albert Lebrun ne sera autorisé.

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du secteur doit permettre doit permettre de participer à la réalisation du parcours résidentiel en accueillant un panel de formes urbaines : de l'habitat collectif de type R+2 et de l'habitat intermédiaire et/ou groupé de type R+1.
Le style de construction et d'aménagement devra se rapprocher de l'opération en cours route de St Paul afin d'assurer une continuité architecturale.
Afin de tenir compte du tissu bâti existant et en cours, les formes bâties les plus denses (R+2) seront situées au Nord et au Sud du tènement. La partie centrale privilégiera de l'habitat individuel groupé de type R+1.
L'habitat collectif sera conçu de sorte à créer des coeurs d'îlots végétalisés.

Insertion et aménagements paysagers

Les franges avec le tissu pavillonnaire existant seront traitées qualitativement et feront l'objet de plantations d'essences variées. Une zone tampon végétale sera notamment créée sur les limites Est et Sud du projet.



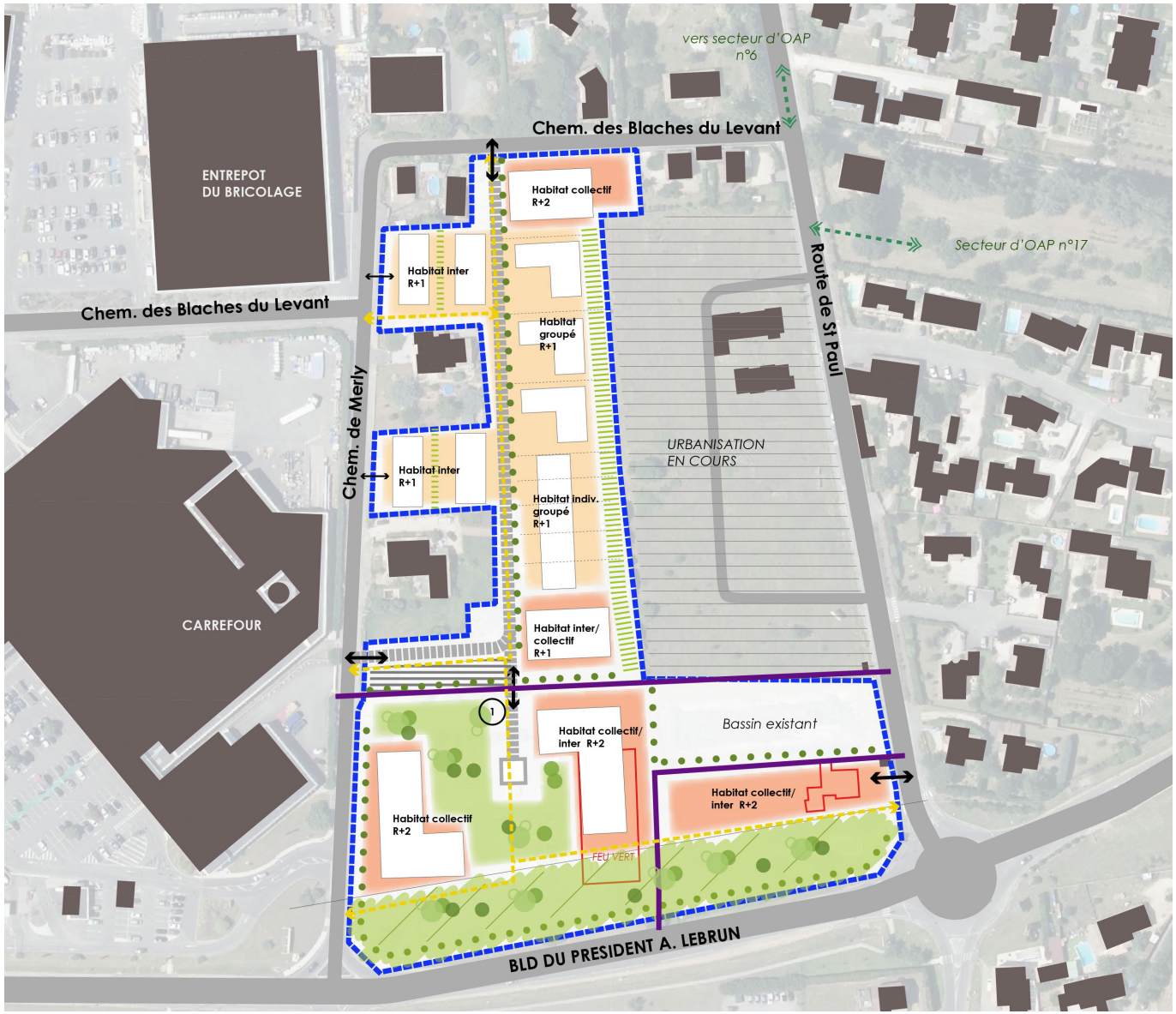
Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

Des plantations de haute tige accompagneront la future voie de desserte principale de l'opération.

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

18 - ROUTE DE SAINT PAUL SUD

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



Périmètre de l'OAP

Accès ouverts à la circulation publique

Voirie en attente à prévoir (accès automobiles et piétons)

Trame viaire à créer

Impasse à aménager

Continuités piétonnes à maintenir et/ou à créer

Habitat intermédiaire et/ou collectif

Habitat groupé et/ou individuel dense

Exemple d'implantation des bâtiments (à titre indicatif)

Constructions existantes - secteur de renouvellement urbain potentiel à moyen/long termes

Phasage possible de l'urbanisation

Coeurs d'îlots végétalisés et traitement paysager des abords du Boulevard

Bande non constructible aux abords du Boulevard (se reporter aux marges de recul du plan de zonage)

Bosquets/boisements existants à protéger et/ou à créer

Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer

Franges paysagères
Zones tampon végétales à créer

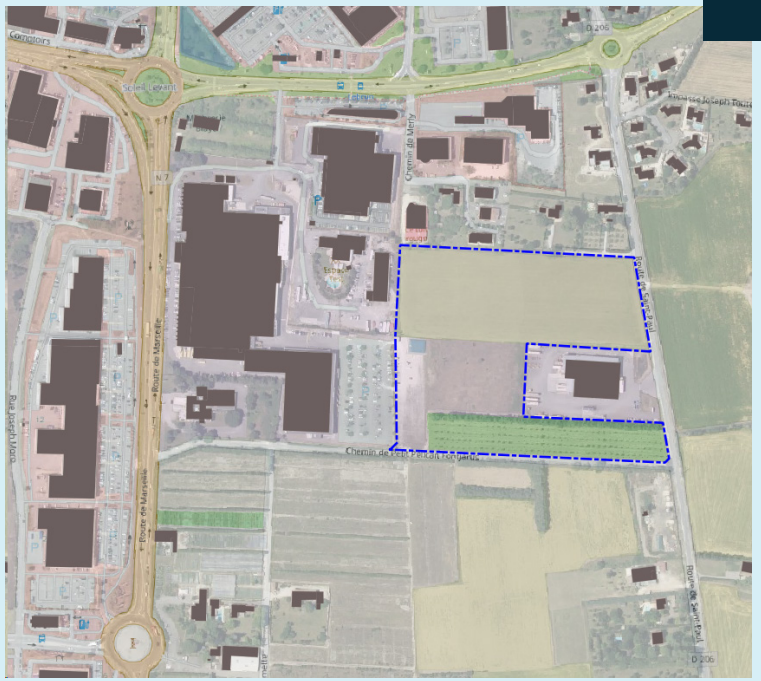
Parking végétalisé à aménager

Enjeux de connexion avec les secteurs d'urbanisation voisins (se reporter aux OAP n°6 et 17)

Les hauteurs indiquées sur le schéma (ex : R+2) sont données à titre indicatif. Les constructions devront respecter un principe d'épannelage afin de casser la linéarité des axes et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant.

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

19 - PETIT PELICAN



Superficie de l'OAP : **5,2 ha**
Zonage du PLU : **AUIb**

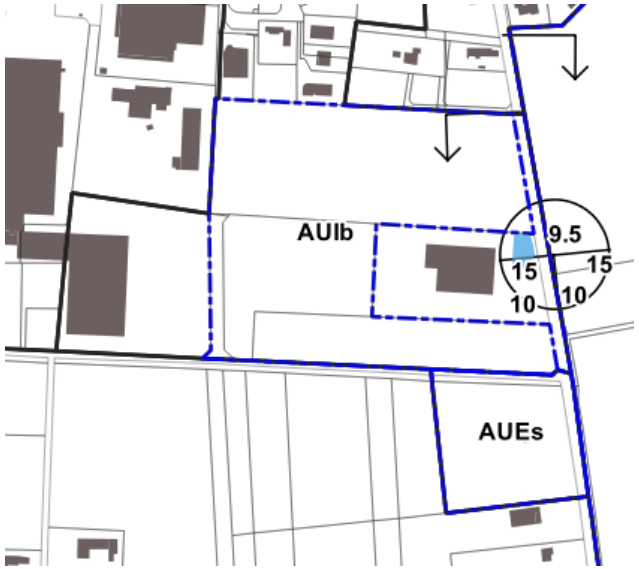
1- ETAT DES LIEUX

Présentation du site

Le secteur d'OAP correspond à des parcelles non bâties, aujourd'hui à usage agricole (se reporter aux photographies ci-jointes), à vocation d'activités.

Classé en zone AUIb, ce secteur appartient à la zone d'activités de Gournier.
Si le classement en zone AUIb couvre un secteur beaucoup plus vaste et déjà aménagé et bâti, l'OAP a été délimitée uniquement sur les parcelles restant disponibles.

Extrait du zonage



Vue depuis la route de St Paul (photographies 1 et 2) et depuis le chemin de Fontjarus Petit Pélican (photographie 3)



1



2



3

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

19 - PETIT PELICAN

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but de définir les principes d'accès de l'extension de la zone d'activités existantes et de définir les principes d'implantation des futures activités.
Il s'agit également de veiller à l'optimisation du foncier et à la densification du tissu bâti à vocation économique en lien avec les exigences réglementaires actuelles.
Constituant l'entrée de ville Sud du territoire, l'OAP a pour but de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

2- ORIENTATIONS

Programmation/ vocation

Le secteur a pour but d'accueillir des activités à vocation :
- de petite industrie non nuisante
- de bureaux (sous conditions)
- d'artisanat
- d'entrepôt

Programmation/ vocation

Le secteur est directement constructible sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et du respect des objectifs fixés dans le présent document.

Desserte et mobilité

Les activités seront desservies depuis la Route de Saint-Paul. Une connexion devra également être prévue en direction du Nord et du secteur actuellement classé en zone UD.

Les voies devront présenter un gabarit adapté à une zone d'activité et permettre l'accueil de poids-lourds.

Afin d'encourager les modes actifs, l'aménageur devra prévoir la réalisation d'une voie modes doux le long de la route de St Paul *(se reporter au schéma de principe de l'OAP)*.

Les parkings, salariés et visiteurs notamment, devront, dans la mesure du possible être mutualisés afin de permettre une optimisation du foncier pour répondre aux besoins des activités.

Ces derniers devront être paysagers et limiter les surfaces imperméabilisées.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

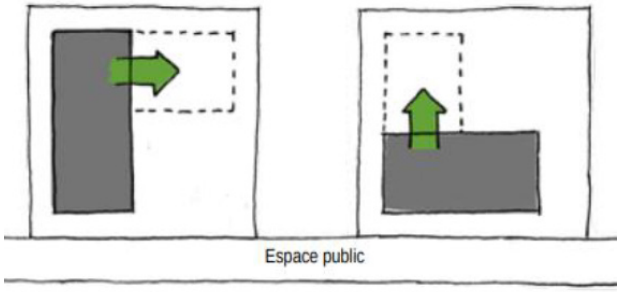
L'implantation des parkings sera privilégiée à l'arrière des bâtiments ou sur le côté.

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

19 - PETIT PELICAN

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation des futures activités sera réalisée dans une optique d'optimisation du foncier et d'anticipation des besoins futurs d'extension.



Source : CAUE 46

Une optimisation du foncier sera recherchée en favorisant par exemple des espaces de stationnement sous les bureaux ou l'aménagement de bureaux au-dessus des espaces de vente/ stockage.

Une attention particulière devra être portée à la volumétrie des bâtiments. La simplicité des volumes et des formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activité.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur les bâtiments larges, on privilégiera des toitures terrasses ou à très faible pente afin de réduire l'impact dans le paysage.

L'architecture s'adaptera aux usages de l'activité. Ainsi, pour les entreprises accueillant des activités complémentaires n'entraînant pas un besoin identique en termes d'espace, une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents est à privilégier.

Les façades devront être soignées et sobres *(se reporter aux dispositions du règlement écrit)*. Un « effet vitrine» sera recherché le long de la route de Saint-Paul ; axe marquant l'entrée de ville Sud.

Les couleurs seront en nombre limité et privilégieront des tons neutres. Le choix des couleurs devra veiller à assurer une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prendre en compte l'ambiance chromatique de la zone.

Insertion et aménagement paysager

Un traitement végétal des espaces non urbanisés ou non utilisés pour les besoins de l'activité sera privilégié permettant de raccorder la zone, visuelle ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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

19 - PETIT PELICAN

Des plantations devront être réalisées le long de la route de St Paul afin de structurer l'axe et les constructions tout en veillant à maintenir la visibilité et la sécurité de l'axe.

Des espaces d'agrément pour les usagers seront développés afin de :
- favoriser un cadre de travail agréable
- favoriser les usages modes doux
- permettre la détente durant le temps de pause... etc.
- favoriser la biodiversité

Réseaux et équipements nécessaires

L'éclairage de la zone d'activités devra être utile, technique et esthétique. Il devra avant tout être dédié aux déplacements nocturnes. Un équilibre entre éclairage public et éclairage privé devra être trouvé afin d'éviter le suréclairage.

L'éclairage devra participer à l'ambiance et à la perception de la zone d'activités.

Les espaces de stockage/ espaces techniques devront être positionnés à l'intérieur du bâtiment ou à l'arrière du bâtiment.

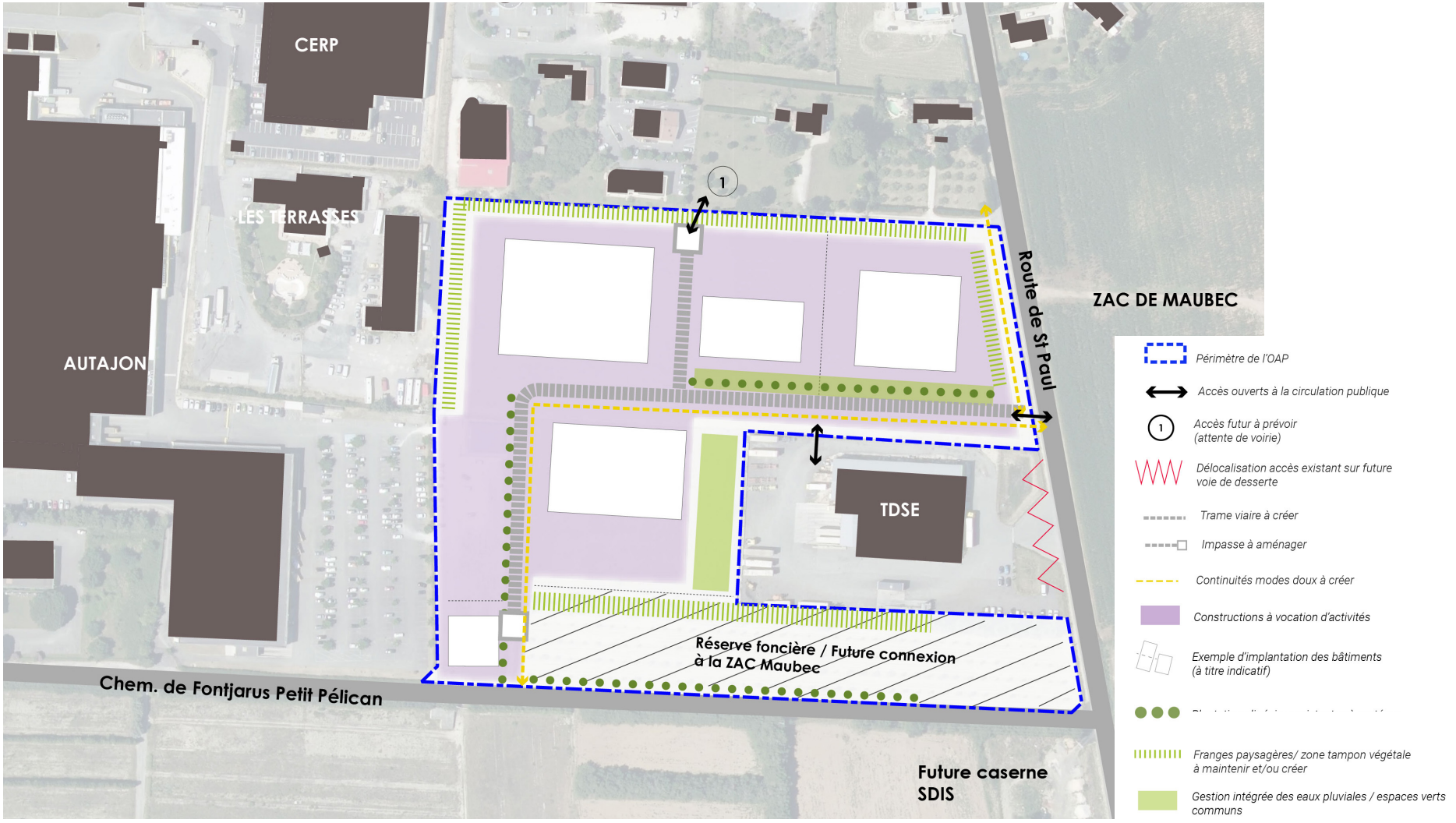


Source : CAUE 46

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

19 - PETIT PELICAN

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



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

20 - AVENUE SAINT DIDIER



Superficie de l'OAP : **1,3 ha**
Zonage du PLU : **UCa**

1- ETAT DES LIEUX

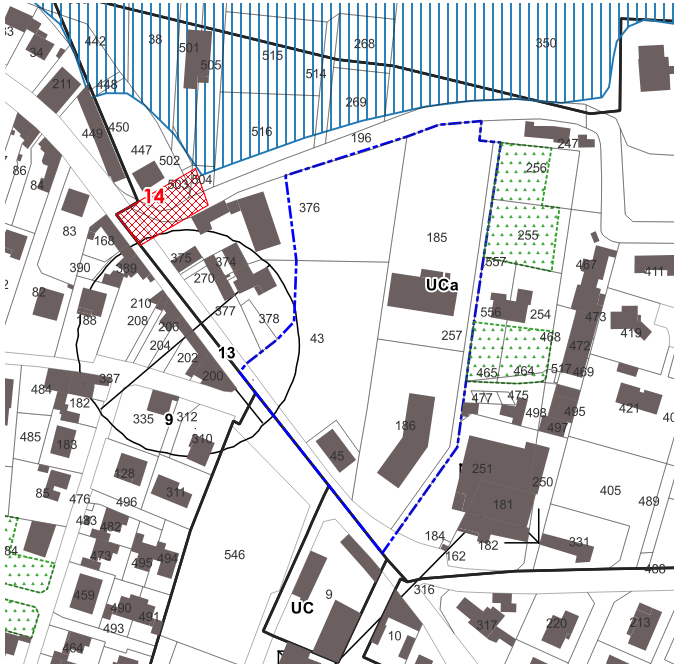
Présentation du site

Le secteur couvert par l'OAP correspond à des dents creuses et divisions parcellaires potentielles. Le site est également occupé par des bâtiments existants (collectif de type R+2 et entrepôt) faisant l'objet d'un projet de réhabilitation.



1 - vue sur le bâtiment existant (projet réhabilitation)

Extrait du zonage





2- vue sur l'entrepôt existant



3- vue depuis l'Avenue St Didier

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

20 - AVENUE SAINT DIDIER

Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

L'OAP a pour but d'assurer une densification de l'enveloppe bâtie en accompagnant l'urbanisation des gisements fonciers (dents creuses, divisions parcellaires).

Il s'agit d'assurer une diversification des formes bâties mais également de veiller à la cohérence des accès et à la prise en compte du tissu existant.

2- ORIENTATIONS

Programmation et formes urbaines / densité

L'urbanisation du secteur devra **respecter une densité brute minimum de 40 logements/ha soit permettre l'accueil de 32 logements minimum sur les secteurs non bâtis (hors projet réhabilitation).**

Une diversification des formes bâties sera recherchée. Aussi, l'urbanisation du site permettra l'accueil d'habitat collectif de type R+2 ainsi que de l'habitat groupé et/ou individuel de type R+1.

Il sera également attendue la production de 25% de logements locatifs sociaux soit 8 logements minimum.

Phasage

Directement constructible, le secteur pourra faire l'objet d'une urbanisation en deux tranches distinctes selon le schéma d'OAP ci-après.

Desserte et mobilité

Le secteur est actuellement desservi par trois accès :
- Au Sud : depuis l'avenue Saint Didier et depuis une impasse privée (desserte du collectif et de l'entrepôt notamment)
- Au Nord : depuis une voie en impasse.

Les accès aux futures constructions seront obligatoirement réalisés depuis les accès existants situés sur la partie Sud du périmètre de l'OAP.

Une connexion viaire entre les secteurs Est et Ouest devra obligatoire être réalisée *(se reporter au schéma de principe ci-après)*.

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du secteur doit permettre de participer à la réalisation du parcours résidentiel en accueillant un panel de formes urbaines : de l'habitat collectif de type R+2 et de l'habitat groupé et/ou individuel de type R+1.

Afin de tenir compte du tissu bâti existant, les formes bâties les plus denses (R+2) seront situées au Sud du tènement le long de l'avenue Saint Didier. Les futures constructions devront permettre de créer un front bâti. Un épannelage des constructions sera possible afin de prendre en compte le tissu existant alentour.

Les bâtiments existants situés à l'Est seront réhabilités.

La partie Nord du site sera dédiée à l'accueil d'habitat individuel dense et/ou groupé de type R+1.

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

20 - AVENUE SAINT DIDIER

Insertion et aménagements paysagers

Le site actuel présente un couvert végétal important. L'urbanisation du site veillera à préserver les sujets les plus remarquables lorsque cela est possible. Une protection des plantations existantes marquant la limite entre la division parcellaire centrale et le petit collectif/entrepôt existant sera assurée. Les plantations situées au Nord et bordant l'impasse seront également maintenues. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur cette voie. Seul un accès piéton pourra être permis.

L'habitat collectif sera organisé de sorte à préserver un coeur d'îlot végétalisé offrant un espace de respiration/jeux pour les futurs habitants. Cet espace assurera également le traitement des eaux pluviales.

Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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

20 - AVENUE SAINT DIDIER

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

