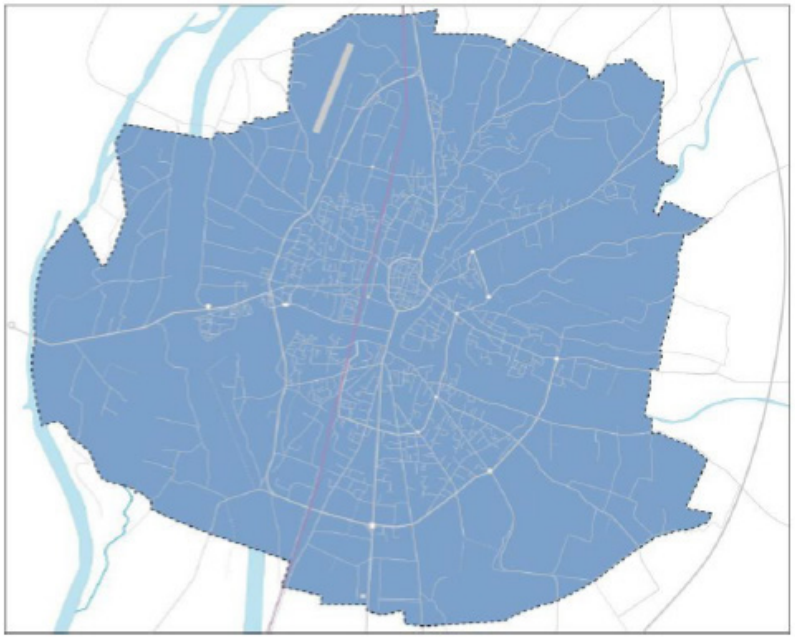
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

MODIFICATION N°4

DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Notice explicative

Additif au Rapport de présentation

DOSSIER D'APPROBATION
Juin 2025

VERDI

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

Introduction p.3

1. Le contexte de la modification n°4.....p.5

1.1. Le PLU de Montélimar
1.2. Les objectifs de la modification n°4

2. Présentation et exposé de la modification de droit commun du PLU et justifications des évolutions apportées.....p.9

2.1. Intégrer le programme « Action cœur de Ville»
2.2. Assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une cohérence de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser avec la suffisance des réseaux et les orientations du PLH 2021-2027
2.3. Améliorer les mobilités et favoriser les mobilités douces sur le territoire
2.4. Améliorer le cadre de vie, valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune

3. Justification du choix de la procédure et de la compatibilité avec les documents de rang supérieur p.61

3.1. Justification du choix de la procédure de modification de droit commun
3.2. Compatibilité et prise en compte avec les documents de rang supérieur
- SRADDET Auvergne Rhône-Alpes
- SCoT Rhône Provence Baronnies
- SDAGE Rhône-Méditerranée
- Plan de Gestion des Risques Inondation Rhône Méditerranée
- Programme Local de l'Habitat (PLH)

4. Incidences de la procédure sur l'environnement p.89

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

Introduction

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », dispose que :

> « La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu (…). »

L'article 136 II de la loi ALUR a ainsi instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La commune de MONTÉLIMAR est l'une des 27 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION. Dès lors, les procédures liées à l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION.

Le présent dossier a pour objet de présenter la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTÉLIMAR.

Cette procédure vise à corriger des manquements/inadaptations du PLU actuel afin de répondre à plusieurs objectifs :

1. Intégrer le programme « Action Cœur de Ville »

Il s'agit notamment de :
- Protéger le commerce du centre-ville et limiter l'implantation de commerces en périphérie afin d'éviter les phénomènes de concurrence et encadrer le développement des bureaux en périphérie. La procédure vise alors à intégrer les conclusions de l'étude de stratégie d'aménagement commerciale.
- Requestionner la règle du stationnement existante pour les commerces et logements
- Intégrer le résultat de l'étude urbaine du centre-ville via la mise en place d'une nouvelle OAP sectorielle sur le secteur « Fust-Meyer »
- Renforcer le côté qualitatif des constructions/réhabilitations via l'adaptation du règlement écrit

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. Assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une cohérence de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser avec la suffisance des réseaux et les orientations du PLH 2021-2027

Il s'agit alors de cadrer le développement de l'urbanisation tout azimut via une évolution du zonage au regard de la capacité des réseaux (basculement de certaines zones U/1AU en 2AU) et via la mise en place de nouvelles OAP sectorielles ainsi que d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
La procédure vise au travers des OAP à :
- Optimiser les gisements fonciers déjà constructibles
- Traduire les orientations du PLH tant en termes de densité, que de formes urbaines et de respect des objectifs de mixité sociale.

3. Améliorer les mobilités et favoriser les mobilités douces sur le territoire

La procédure vise alors à :
- Revoir les règles de stationnement actuelles
- Adapter certains emplacements réservés et en ajouter de nouveaux afin favoriser les connexions interquartiers, les liaisions modes et améliorer la perméabilité urbaine.

4. Améliorer le cadre de vie ; valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune

Il s'agit :
- D'apporter plus de nature et de biodiversité dans les projets urbains. La procédure de M4 vise alors à identifier et protéger certains boisements (arbres ponctuels et ensembles boisés) afin d'assurer un équilibre entre densification et préservation du couvert végétal. Il s'agit également de maintenir de la biodiversité en ville et répondre aux enjeux d'îlots de chaleur. Il s'agit également de créer une ville perméable aux eaux pluviales et permettre un traitement alternatif au bassin et « au tout réseau ».
- D'encourager l'habitat plus écologique et durable via une évolution du règlement écrit et l'ajout de préconisations dans les OAP sectorielles.
- Produire des projets plus qualitatifs et respecter le style provençal. Pour ce faire, la procédure vise à modifier et/ou créer de nouvelles OAP sectorielles, revoir le règlement écrit en matière d'aspect extérieur des constructions notamment.

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

Le contexte de la modification n°4

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

1.1. Le PLU de Montélimar

La commune de MONTÉLIMAR dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2014.

Ce PLU a fait l'objet :

- D'une modification simplifiée n°1 approuvée le 7 mars 2016 en vue de ne retenir que les destinations de constructions limitativement énumérées par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme,

- D'une mise à jour en date du 29 août 2016 (servitudes d'utilité publique « d'effets » à proximité de la canalisation de transport de gaz entre Saint-Martin-de-Crau et Saint-Avit - « ERIDAN », servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de MONTELIMAR-ANCONE, et servitude concernant l'ancienne scierie GIRAUDBOUCHE située à Montélimar)

- D'une mise à jour du 17 juillet 2017 (servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques),

- D'une mise à jour du 20 novembre 2017 (achèvement des Programme d'Aménagement d'Ensemble dit PAE du Plan, des Clées, de Maupas, du Boulevard des Présidents ainsi que des Catalins et approbation des Projet Urbain Partenarial, dit PUP, du Bouquet et des Clées),

- D'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral n°26-2017-03-15-001 du 15 mars 2017 dans le cadre du projet de Véloroute Voie Verte (VVV) de la Vallée du Jabron, entre Montélimar et La Bâtie Rolland. Dans le cadre de cette procédure un emplacement réservé n°41 a été créé au profit du Syndicat Mixte du Bassin du Roubion et du Jabron (SMBRJ), correspondant au tracé de la VVV pour une surface de 31 900 m² sur le zonage Nord du PLU et de 55 540 m² sur le zonage Sud.

- D'une modification de droit commun n°1 approuvée le 29 octobre 2018 en vue d'adapter, modifier et compléter le règlement, la liste des emplacements réservés, une Orientation d'Aménagement de secteur et le plan de zonage.

- D'une modification de droit commun n°2 approuvée le 10 mars 2021 en vue de supprimer un emplacement réservé (ER n°2), de modifier le potentiel commercial du territoire, le zonage du quartier du quai du Roubion (de zone UCa en zone UC), les règles de hauteur en zone UD pour les équipements publics et d'intérêt collectif, et de simplifier les règles d'implantation des constructions.

- D'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU approuvée le 10 février 2023 afin de permettre la réalisation du nouveau centre de secours principal (CSP) et du siège administratif du groupement territorial sud du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Drôme (SDIS) sur la partie Sud du territoire communal.

- D'une modification de droit commun n°3 approuvée le 21 juin 2023 destinée à promouvoir le développement agricole et éco-touristique de l'île du Rhône (suppression de la possibilité de créer des carrères/gravières au sein de ce secteur à enjeux) et à poursuivre la valorisation de la base de loisirs de Montmeillan (création d'une jonction modes doux avec la Via Rhôna ; création d'un STECAL destiné à pérenniser une activité saisonnière de restauration et de loisirs et la création d'un local de stockage pour le matériel de loisirs).

- D'une mise à jour du 7 septembre 2023 (intégration de la dernière version du périmètre de Droit de Préemption Urbain - DPU).

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

1.2. Objectifs de la procédure de modification n°4 du PLU

La présente procédure de modification de droit commun vise à corriger des manquements ou inadaptations du PLU actuel sans pour autant remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elle porte sur les pièces graphiques et réglementaires du PLU (zonage, règlement écrit et Orientations d'Aménagement et de Programmation) et s'articule autour d'objectifs répartis sur 3 grandes thématiques :

> Thématique 1 : commerces/activités de services et bureaux

La modification n°4 du PLU vise à :
- Protéger le commerce de centre-ville et encadrer l'implantation des commerces en périphérie pour éviter la concurrence à Action Cœur de Ville
- Encadrer le développement de bureaux en périphérie
- Mieux maîtriser les projets économiques
- Faire évoluer le zonage économique à la marge

> Thématique 2 : équipements/ stationnement et emplacements réservés

La modification n°4 du PLU vise à :
- Cadrer le développement de l'urbanisation tout azimut, en particulier en périphérie, en tenant compte notamment de la suffisance des Voiries et Réseaux Divers (VRD)
- Actualiser/compléter les emplacements réservés (ER) au bénéficie de la commune de Montélimar
- Adapter les règles de stationnement, notamment en centre-ville et à proximité de la gare, pour intégrer les dernières évolutions législatives et tenir compte du contexte urbain dense.

> Thématique 3 : règles qualitatives et OAP

La modification n°4 du PLU vise à :
- Renforcer la qualité des projets d'habitat et d'activités économiques
- Préserver les espaces plantés et apporter plus de nature et de biodiversité dans les projets urbains
- Apporter quelques corrections diverses

De manière générale, cette procédure est menée en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)2021-2027 de l'Agglomération, en termes de production de logements, de formes urbaines, de taille de logements et de mixité.

La présente procédure a pour objet de :

- Compléter le rapport de présentation en justifiant les projets, les adaptations apportées aux pièces du PLU et la prise en compte ou la compatibilité avec les documents supra-communaux ;

- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques et créer de nouvelles OAP sur des secteurs à enjeux ;

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

- Intégrer, dans le règlement écrit, des règles spécifiques en termes d'occupation du sol, de gestion des eaux des eaux pluviales, de perméabilité, de végétalisation, d'aspect extérieur, de hauteur, de stationnement...etc.

- Modifier le règlement graphique en créant des linéaires commerciaux et des centralités commerciales, en protégeant les boisements et arbres existants, en supprimant et en créant des emplacements réservés, en revoyant le libellé de certaines zones et leur délimitation.

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

Présentation et exposé de la modification de droit commun du PLU et justifications des évolutions apportées

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

2.1. Intégrer le programme «Action Coeur de Ville»

La ville de Montélimar s'est engagée dans une démarche volontariste de valorisation du cadre de vie des Montiliens et notamment de son cœur de ville afin de lui impulser une nouvelle dynamique économique et urbaine.
Montélimar a été retenue en mars 2018 dans le dispositif « Action Cœur de Ville» (ACV). Plusieurs études ont été réalisées en matière de stratégie commerciale ; de stationnement ; de valorisation du patrimoine ; des mobilités et espaces publics afin de définir une stratégie de redynamisation du centre-ville.

La procédure de modification du PLU vise à intégrer les résultats de ces différentes études et à les traduire réglementairement dans les pièces du PLU.

Les évolutions apportées concernent alors :

2.1.1 Le volet commerces/activités :

Pendant plusieurs années, la ville de Montélimar a davantage subi qu'organisé les implantations commerciales avec une structuration de l'offre qui est aujourd'hui éclatée et diffuse. Un recentrage stratégique autour des lieux de vie s'impose pour répondre aux grandes évolutions sociologiques.

La ville de Montélimar profite d'une forte croissance démographique avec un fort renouvellement de population et une proportion importante de personnes seules. Des évolutions sociologiques qui obligent à adapter l'offre commerciale et à repenser son organisation aujourd'hui éclatée et diffuse. En effet, le commerce se trouve aujourd'hui plutôt là où les gens passent et non là où les gens vivent ce qui génère des besoins importants en matière de mobilités.

Afin de répondre à ces constats et enjeux, des études spécifiques de stratégie d'aménagement commercial ont été réalisées par les cabinets Lestoux et Associés et Pivadis.

La présente modification n°4 du PLU vise à traduire réglementairement les résultats de ces études et vise notamment à **consolider l'armature commerciale en recentrant les possibilités d'implantation autour de 3 typologies de lieux :**
- Le centre-ville
- Les polarités de quartiers
- Le Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur.

Pour ce faire, la procédure de modification n°4 vise à :

a) protéger et conserver les rez-de-chaussée commerces-services du centre-ville

Actuellement le PLU ne contient aucune règle permettant le maintien des locaux commerces-services en centre-ville.

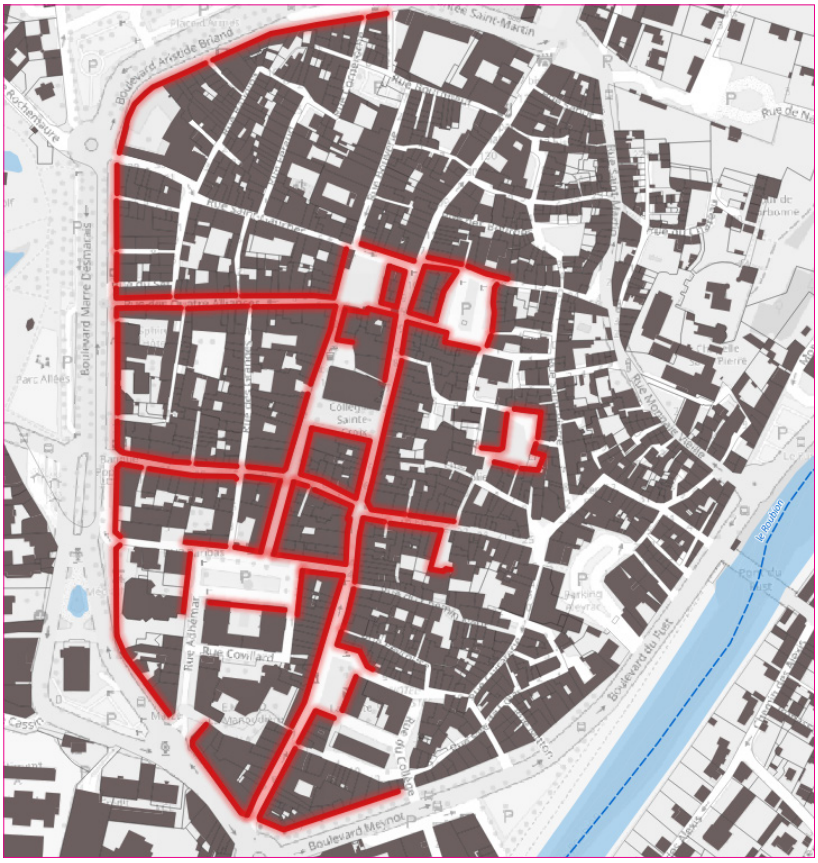
Aussi, en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville et la volonté de conforter et valoriser l'offre commerciale du centre-ville, la procédure de modification n°4 vise à identifier et préserver certains linéaires commerciaux en application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

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

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »
Article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Les linéaires suivants ont été identifiés *(cf. carte ci-jointe)*.

Le choix des linéaires a été réalisé en s'appuyant sur l'étude du cabinet Lestoux. *(cf. extrait ci-dessous)*.



Linéaires commerciaux identifiés dans le cadre de la procédure de M4 au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme



Extrait de l'étude Lestoux

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

Cette identification au plan de zonage est assortie d'une évolution de l'article 1 (occupations ou utilisations du sol interdites) de la zone UA précisant que le changement de destination des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage est interdit.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les ~~constructions à usage d'~~activités industrielles,
- les ~~constructions à usage d'~~entrepôts à l'exception de ~~celles visées~~ ceux visés à l'article UA2,
- les ~~constructions à usage~~ exploitations agricoles,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les carrières,
- les ~~constructions à usage d'~~habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme,
- le changement de destination des commerces situés au sein des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme,
- Les commerces de gros.

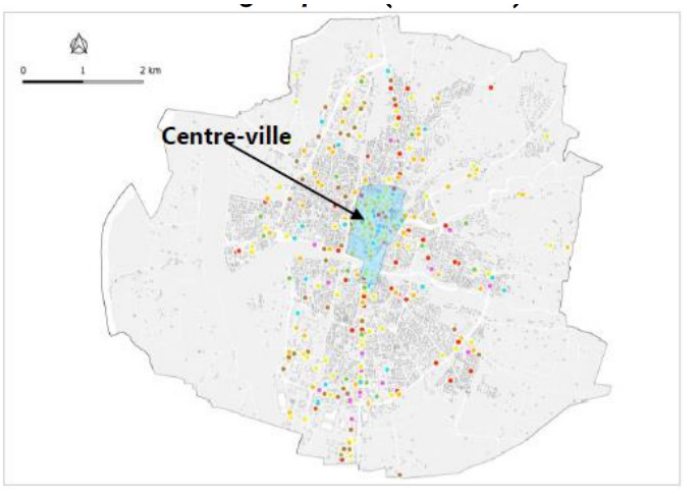
Extrait du règlement de la zone UA modifiée

b) encadrer le développement commercial en périphérie afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville

Afin de protéger le commerce du centre-ville et limiter l'implantation des commerces en périphérie créant un effet de concurrence, la procédure de M4 vise à :

> Délimiter des polarités commerciales de quartier à conforter

Les différentes études réalisées sur le territoire ont souligné la tendance à la périphérisation du commerce. Si la Ville de Montélimar concentre plus d'un tiers de l'offre commerciale traditionnelle à l'échelle du futur SCoT (34%) avec 1018 commerces et services marchants (données 2022); plus de la moitié de cette offre commerciale traditionnelle se trouve aujourd'hui à l'extérieur du centre-ville, sur des axes de flux ou sur des espaces commerciaux de périphérie *(cf. carte ci-jointe)*.



RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE A L'ÉCHELLE DU DE MONTELIMAR

Alimentaire | CHR | Culture & loisirs | Hygiène santé & beauté | Eq. de la personne | Eq. de la maison | Service

Extrait du CoTech SCoT « commerces et logistiques» - oct. 2022

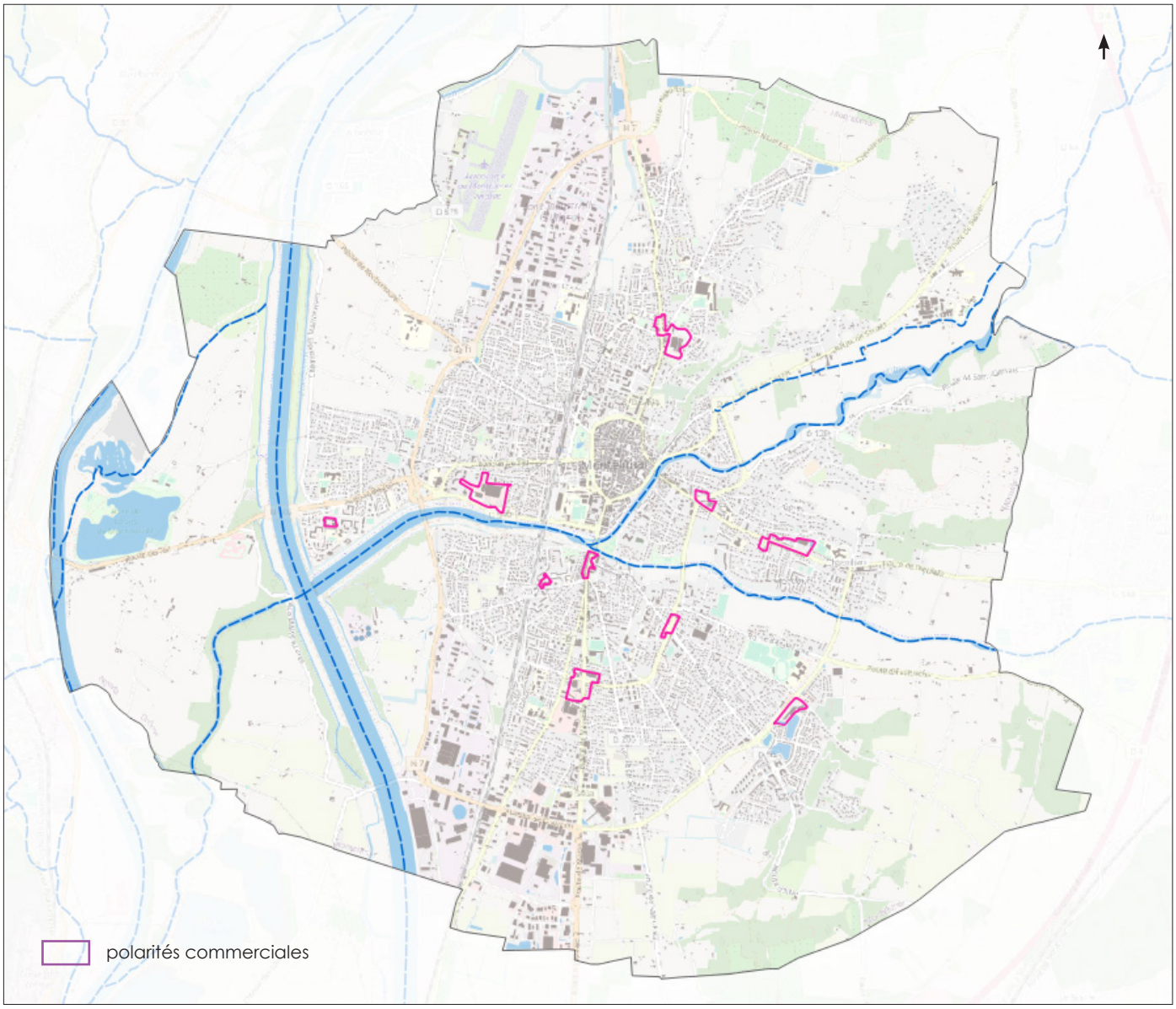
Aussi, en sus d'une protection des linéaires commerciaux du centre-ville, la procédure de modification n°4 vise à délimiter au plan de zonage des polarités commerciales au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'autoriser les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » uniquement au sein de ces polarités. Ainsi, en dehors de ces polarités (ou du SIP majeur) aucun développement commercial ne sera désormais permis.

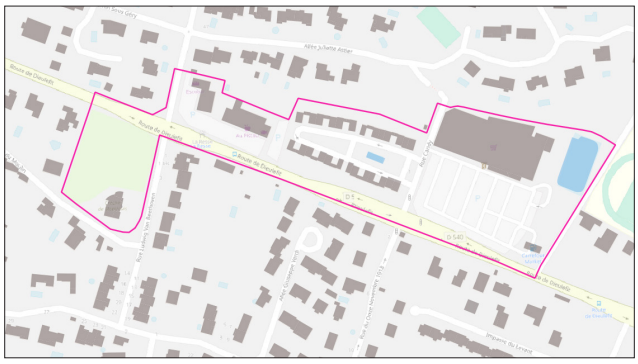
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

10 polarités ont été délimitées à partir de l'étude de stratégie commerciale réalisée par le cabinet LESTOUX :

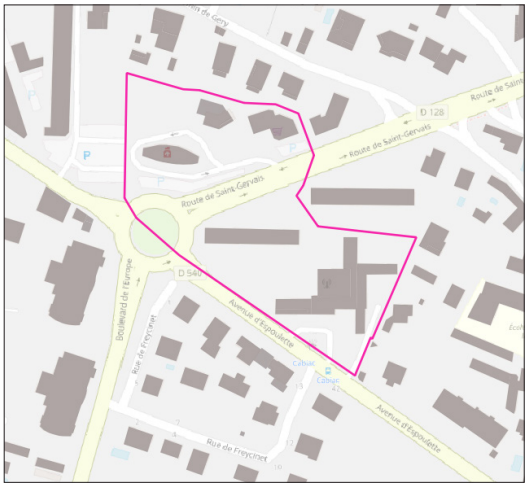
Polarités commerciales de quartier à conforter identifiées dans le cadre de la procédure de M4 au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme



Zoom sur les polarités commerciales de quartier à conforter identifiées dans le cadre de la procédure de M4 au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

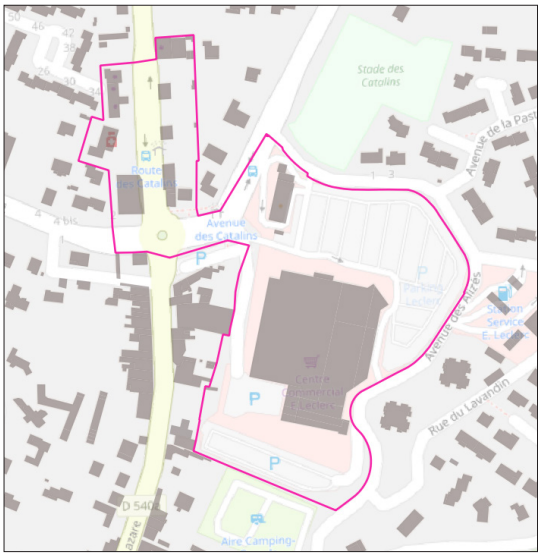


Route de Dieulefit

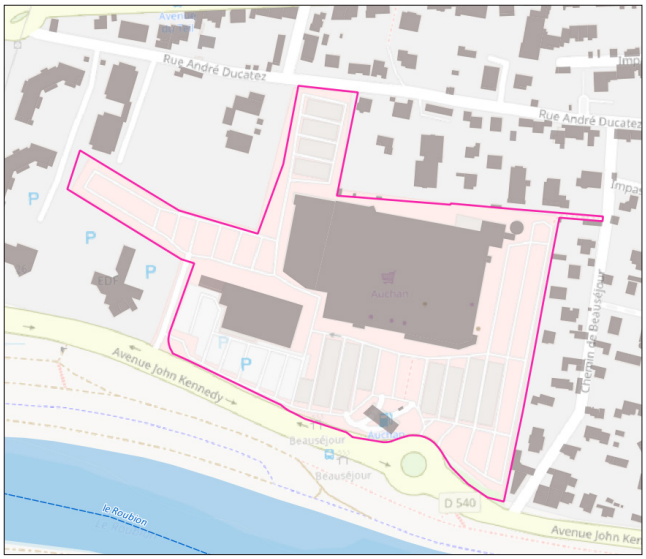


Espoulette/Cabiac

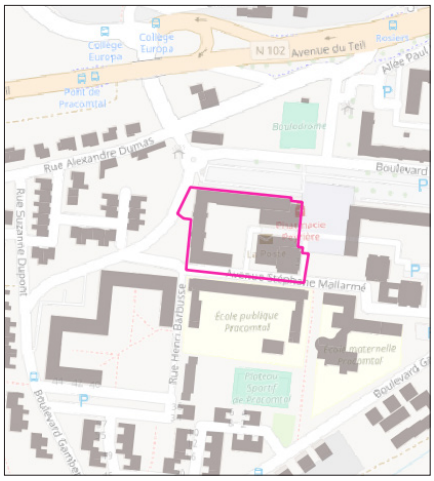
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE



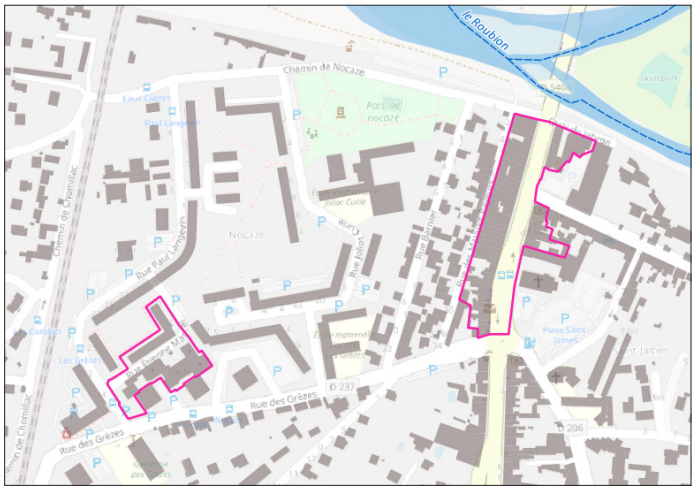
Avenue St Lazare



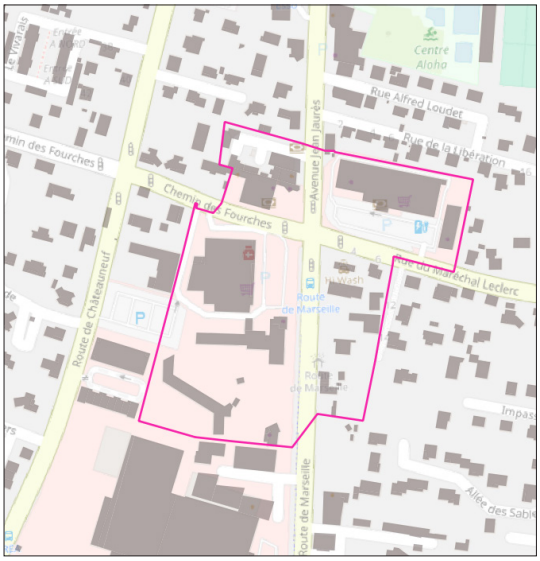
Kennedy/Pinel



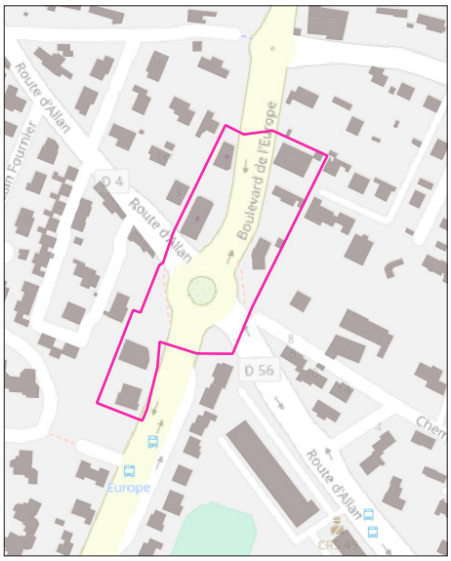
Pracomtal



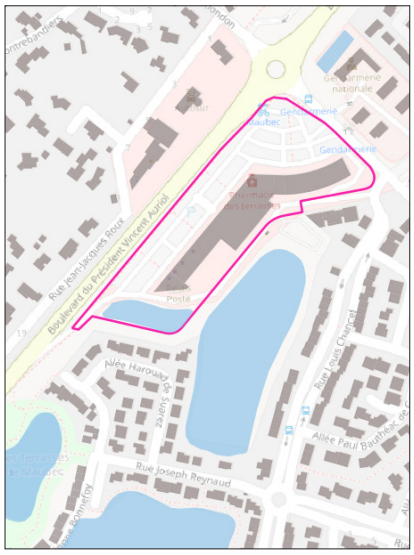
St James / Nocaze



Avenue de Marseille



Boulevard de l'Europe



Boulevard Auriol/Maubec

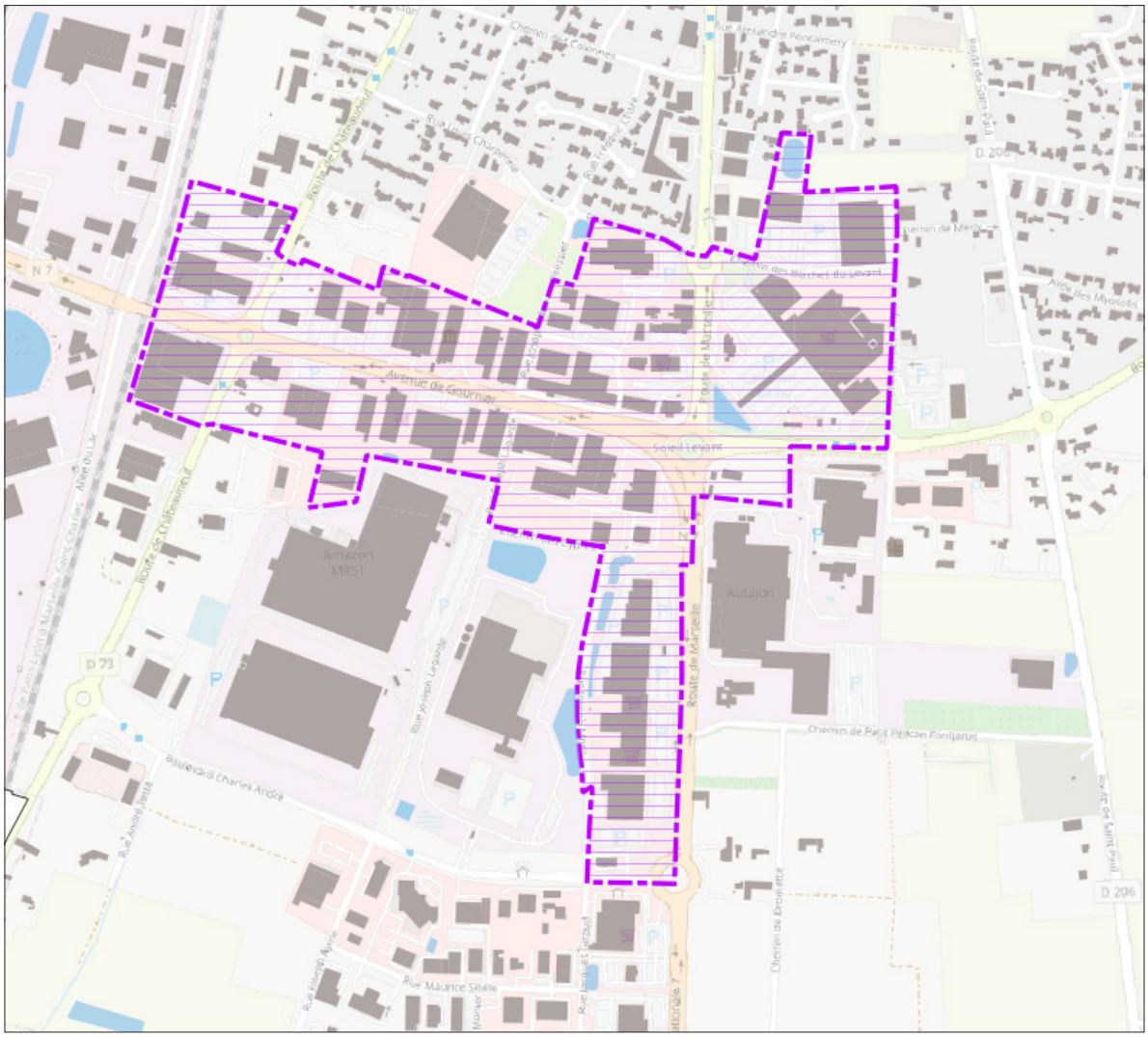
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

> Délimiter un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur destiné à permettre l'accueil de nouveaux commerces structurants

Au-delà des polarités commerciales de quartier destinés à assurer un développement commerciale de proximité, la procédure de modification n°4 vise à délimiter un secteur d'implantation périphérique majeur (SIP) destiné à permettre l'accueil de nouveaux commerces structurants c'est à dire présentant une surface de plancher supérieur à 300 m².

Ce dernier correspond au pôle commercial Sud de la Ville.

Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme



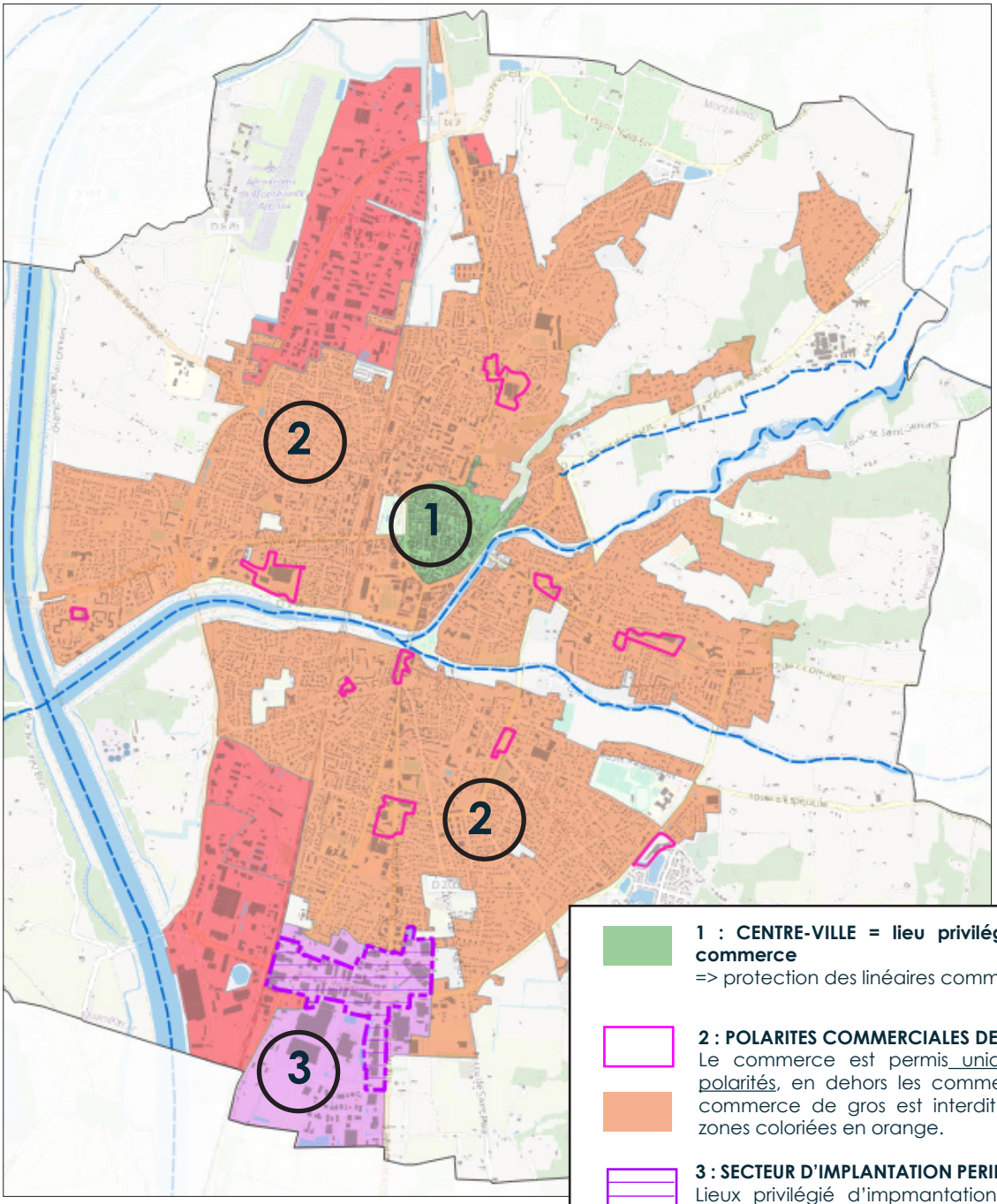
La délimitation de ce périmètre sur le plan de zonage est assortie d'une évolution des articles 1 et 2 des zones Ui et AUI. Le règlement modifié précise que les nouvelles constructions, changements de destination et extensions des constructions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerces de détails» présentant une surface de plancher supérieur à 300 m² sont autorisés uniquement au sein du SIP délimité au plan de zonage *(se reporter aux pièces modifiées et notamment au règlement écrit)*.

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

> Étendre l'interdiction de commerces de détails en zones du Meyrol des Léonards et en périphérie du contournement poids-lourds

Les évolutions précédentes conduisent de fait à interdire le développement de commerces de détails au sein des zones du Meyrol des Léonards et en périphérie du contournement poids-lourds, ces dernières étant concernées ni par une polarité commerciale de quartier, ni par le SIP majeur.

In fine, l'implantation du commerce sera, après validation de la présente procédure de modification n°4, hiérarchiser en 3 niveaux :



1 : CENTRE-VILLE = lieu privilégié d'implantation du commerce
=> protection des linéaires commerciaux

2 : POLARITES COMMERCIALES DE QUARTIER
Le commerce est permis uniquement au sein des polarités, en dehors les commerces sont interdits. Le commerce de gros est interdit dans l'ensemble des zones coloriées en orange.

3 : SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP) MAJEUR
Lieux privilégié d'impmantation des commerces de grandes emprises

En dehors du SIP : nouveaux commerces = interdits

ZA Meyrol, Léonards et Fortuneau = commerces interdits sauf le commerce de gros sous conditions

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-delà de la délimitation de linéaires commerciaux ; polarités de quartier et d'un SIP majeur, cette stratégie commerciale s'est également traduite, dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU par la suppression des zones suivantes : Ulcg (zone Ui où le commerce était limité) ; AUlcg et AUlacg (zones AUI ou AUIa où le commerce était limité).
Ces zones ont été rebasculées en zones UI ou AUI/AUIa ; le règlement précisant désormais que l'artisanat et le commerce de détails est interdit sauf conditions (polarités commerciales ou SIP majeur).

Se reporter aux plans de zonage modifiés.

2.1.2 Le volet bureau :

Il existe aujourd'hui une offre importante de bureaux sur le territoire montilien. Cette offre s'est notamment développée en périphérie du centre-ville.

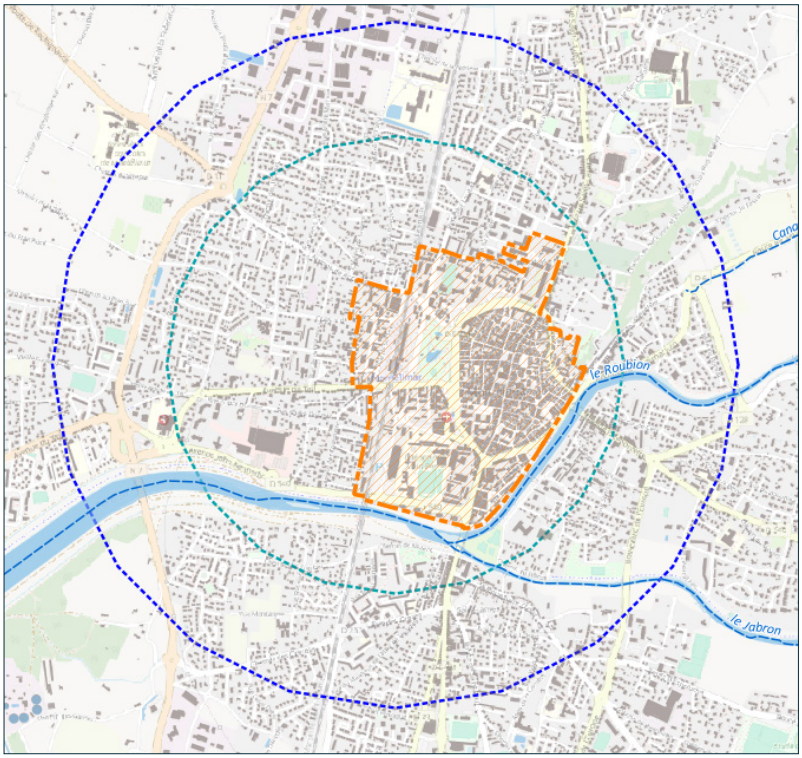
Afin de recentrer et redynamiser le centre-ville et afin d'encourager un développement de l'offre de bureaux en lien avec la présence de la gare, la procédure de M4 vise à :

a) interdire les opérations 100% bureaux dans les zones d'activités (ZAE)

Afin de répondre à cet objectif, l'article 2 du règlement des zones Ui et AUi a été modifié afin de précisé que les bureaux sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité principale *(se reporter au règlement modifié)*.

b) en dehors des ZAE, autoriser les opérations de bureaux de plus de 300 m² de surfaces de plancher uniquement au sein du périmètre autour de la gare délimité au plan de zonage

La procédure de modification n°4 vise à stopper le développement de l'offre de bureaux en périphérie, cette dernière étant déjà conséquente, et à permettre le développement d'une nouvelle offre structurante (c'est à dire supérieure à 300 m² de surface de plancher) uniquement autour de la gare ferroviaire et routière.



Initialement un rayon de 1 ou 1,5 km autour de la gare avait été étudiée. Un périmètre adapté aux enjeux du quartier et à la mobilité douce a été retravaillée avec les élus.

périmètre de réflexion 1,5 km

périmètre de réflexion 1 km

périmètre retenue dans le cadre de la présente modification n°4

Périmètre délimité autour de la gare autorisant le développement des opérations de bureaux de plus de 300 m² de surface de plancher

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

Pour ce faire, le règlement des différentes zones autorisant jusqu'à présent les bureaux a été retravaillé afin de préciser que les opérations de bureaux de plus de 300 m² de surface de plancher ne sont permises qu'au sein du périmètre défini autour de la gare au plan de zonage par le tramé suivant :



2.1.3 Le volet stationnement :

Afin de faciliter les opérations de renouvellement urbain en centre-ville mais également afin d'encourager l'implantation d'activités (redynamiser le centre-ville), la procédure de M4 vise à assouplir les règles de stationnement actuelle de la zone UA.

Actuellement, le règlement fixe les règles suivantes :

Destinations/ Sous-destinations	Règles associées
HABITATION	- construction neuve : 1 place de stationnement par nouveau logement créé - réhabilitation/changement de destination : non réglementé
HÉBERGEMENTS HÔTELIERS	1 place par chambre d'hôtel sauf zone UAd : 1 place pour 2 chambres
BUREAUX	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
COMMERCES	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
ARTISANAT	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
SERVICE S PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	non réglementé

La procédure de M4 vise à ne fixer aucune règle de stationnement au sein de linéaires définis au plan de zonage ainsi que sur le reste des rues Pierres Julien et Poyol.

ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

~~12.1 - Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination est la suivante :~~

~~12.1.1 - Pour les **habitations** :~~
~~- pour la construction neuve : au minimum **1 place** de stationnement, sur l'unité foncière, par logement nouveau créé,~~
~~- pour la réhabilitation et le changement de destination : non réglementé.~~
~~12.1.2 - Pour les **hébergements hôteliers** : **1 place** par chambre d'hôtel; sauf en **secteur UAd** où il sera exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.~~
~~12.1.3 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.~~
~~12.1.4 - Pour les **commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.~~
~~12.1.5 - Pour les **constructions à usage d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de plancher.~~
~~12.1.6 - Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.~~

12.1 – **Au sein des linéaires mentionnés au plan de zonage par le tramé suivant** : ▬ ainsi que sur le reste des rues Pierre Julien et Poyol.
Aucune règle de stationnement n'est définie, peu importe la destination de l'opération envisagée et son mode de réalisation (construction neuve, réhabilitation, changement de destination ou opération de renouvellement urbain).

Extrait du règlement de la zone UA modifiée

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

En dehors de ces linéaires, la procédure de modification n°4 du PLU vise à différencier les règles de stationnements en fonction de la prise en compte du périmètre autour de la gare délimité au plan de zonage *(cf. volet bureaux)*.

Au sein du périmètre de la gare (et en dehors des linéaires commerciaux), la procédure de modification n°4 vise à :
- Maintenir l'obligation d'1 place de stationnement par nouveau logement
- Étendre l'obligation d'1 place de stationnement par logement pour les opérations réhabilitation, changement de destination et/ou opération de renouvellement urbain
- Réduire le nombre de places pour les hébergements hôteliers. Il est proposé de fixer la règle suivante : 1 place par tranche de 4 chambres d'hôtel.
- Conserver les règles existantes en matière de bureaux, commerces, artisanat et services publics ou d'intérêt collectif.

En dehors du périmètre de la gare, la procédure de modification n°4 vise à :
- Augmenter le nombre de place de stationnement par logement > il sera désormais exigé la création de 2 places par logement (logement neuf + réhabilitation ; changement de destination ou opération de renouvellement urbain)
- Revoir le nombre de place pour les hébergements hôteliers > il sera désormais exigé 2 places pour 3 chambres

Pour les autres destinations, les règles restent identiques. Il est toutefois précise que le nombre de places à créer doit être arrondi à l'entier supérieur.

	Aujourd'hui	**Demain**		
Destinations Sous-destinations	Règles associées	Au sein des linéaires commerciaux (+ rues P. Julien et Poyol)	Au sein du périmètre de la gare	En dehors du périmètre de la gare
HABITATION	- construction neuve : 1 place de stationnement par nouveau logement créé - réhabilitation/ changement de destination : non réglementé	Non réglementé	1 place par logement > pour les logements neufs ; les logements issus de réhabilitation, changement de destination ou opérations de renouvellement urbain	2 places par logement > pour les logements neufs ; les logements issus de réhabilitation, changement de destination ou opérations de renouvellement urbain
HÉBERGEMENTS HÔTELIERS	1 place par chambre d'hôtel sauf zone UAd : 1 place pour 2 chambres		1 par tranche de 4 chambres d'hôtel	2 places pour 3 chambres
BUREAUX	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher		Règles inchangées	
COMMERCES	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher			
ARTISANAT	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher			

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

Par ailleurs, la procédure de M4 a pour but d'intégrer au sein du règlement écrit les dispositions du Code de l'Urbanisme concernant les dérogations de réalisation de place de stationnement concernant les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ou encore les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées ou encore pour les résidences universitaires.

Se reporter au règlement modifié

2.1.4 Le volet qualité urbaine/paysagère

La procédure de M4 vise à intégrer l'étude urbaine réalisée sur le centre-ville et notamment sur le secteur « Fust-Meyer » par le cabinet Dumetier Design. Pour ce faire, il est proposé la création d'une nouvelle OAP sectorielle sur ce secteur.

L'OAP vise à répondre à 3 enjeux :

a) un enjeu de mobilité

Il s'agit de permettre une circulation apaisée sur l'ensemble du secteur ; sécuriser les parcours piétons et cycles ; rationnaliser et végétaliser le stationnement.

b) un enjeu de nature en ville

L'OAP vise à reconnecter le quartier au Château et aux berges du Roubion ou encore à offrir des sols plus perméables et réduire les îlots de chaleur.

c) un enjeu de logements

Il s'agit de renouveler l'offre de logements soit en réhabilitant l'existant, soit en démolissant/reconstruisant selon l'avis de l'ABF. Les opérations doivent permettre d'attirer des proriétaires-occupants et éviter la vente en bloc pour location. Il s'agit également de proposer des logements plus grands avec des aménités existantes aujourd'hui (balcon, terrasse, jardin...).

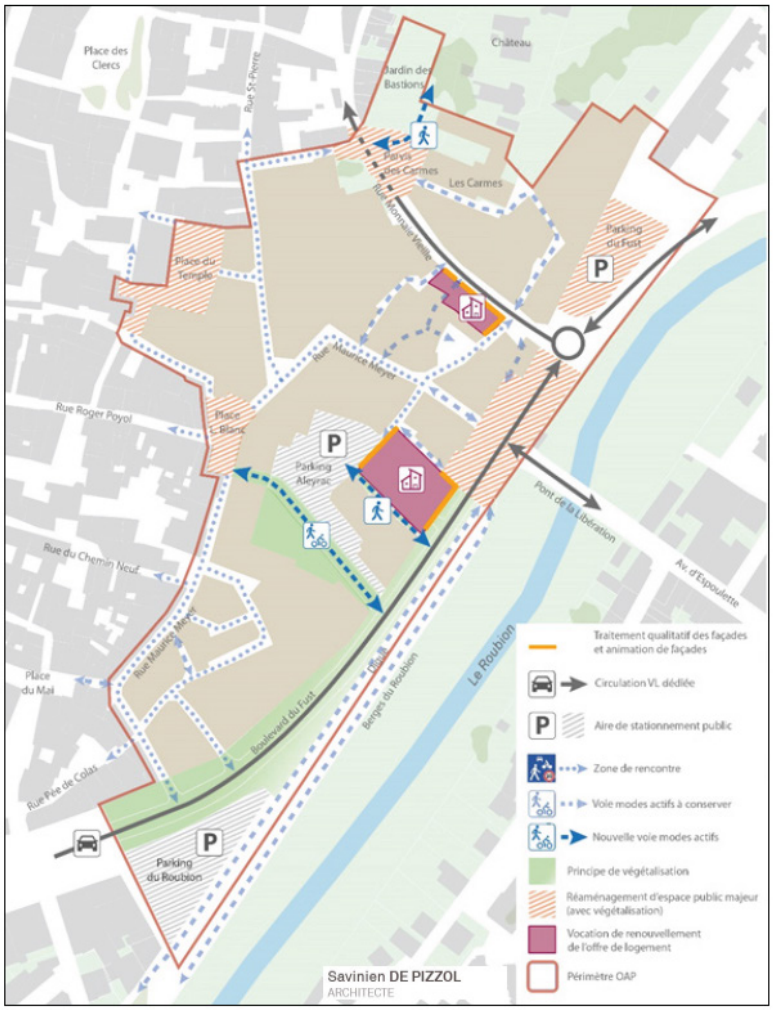
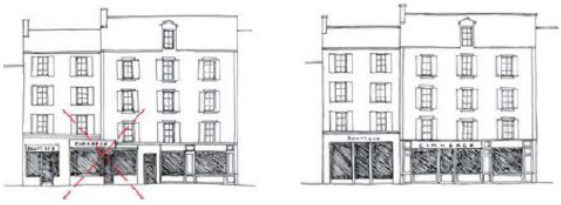


Schéma de principe de l'OAP nouvellement ajoutée dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 du PLU

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-delà de l'ajout d'une OAP sectorielle sur le secteur Fust-Meyer, la procédure vise à apporter des modifications à l'article 11 de la zone UA relatif à l'aspect extérieur des constructions. Il s'agit notamment d'apporter davantage de qualité aux projets économiques et notamment d'introduire des règles sur les devantures commerciales. La procédure de M4 consiste alors à intégrer au sein de l'article 11 de la zone UA les prescriptions de la charte des devantures commerciales.

11.4 Devantures commerciales : Les devantures commerciales ne doivent pas s'implanter « à cheval» sur 2 bâtiments. Elles doivent, au contraire, exprimer en façade les lignes de mitoyenneté.



Les devantures commerciales doivent être exclusivement implantées en rez-de-chaussée. L'étendue d'un commerce à l'étage peut être signalée par le traitement commun des annexes de devanture : stores, lettrage, éclairage, applique...



- *Les devantures en feuillure ou « en creux »* : les devantures doivent être constituées de simples percements réservés dans la façade de l'immeuble. La boutique doit être limitée par un muret bas en pierre ou en bois (soubassement) formant étal et être interrompu pour dégager l'entrée. Les fermetures doivent se composer de volets bois, inférieurs et supérieurs, les premiers fixés au linteau, relevés le jour servent d'auvent. La partie haute, au-dessus du linteau, clôturée par une claie fixe en impose à barreaudage en bois ou fer forgé, éclaire l'intérieur de la boutique.



Les lignes horizontales des hauteurs d'étage découpent la façade urbaine.

Extrait article 11 - aspect extérieur - du règlement de la zone UA modifiée

Se reporter au règlement modifié

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

2.2. Assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une cohérence de l'enveloppe des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) avec la suffisance des réseaux et les orientations du PLH 2021-2027

La ville de Montélimar est marquée ces dernières années par un développement important, parfois tout azimut et non totalement maîtrisé. Le PLU actuel présente, pour certains secteurs, un zonage incohérent avec la capacité effective des réseaux (défense incendie, eau potable ou encore eaux usées).
Enfin, l'étude de gisements fonciers menée avec l'appui d'EPORA, a permis de mettre en avant la présence de plusieurs secteurs de densification potentielle aujourd'hui non encadrés dans le PLU.

2.2.1 Faire évoluer le zonage afin d'assurer une cohérence entre le classement des secteurs et leurs réelles dessertes par les réseaux

Afin de veiller à la cohérence du zonage et de la desserte par les réseaux, le travail a consisté à s'appuyer sur les différentes études réalisées en interne par l'Agglomération et notamment :
- L'état des lieux de la défense incendie
- Le zonage d'assainissement
- La desserte en eau potable
- La desserte par la voirie.

Ainsi, chacune des zones aujourd'hui classées en zones U et/ou 1AU a fait l'objet d'un zoom spécifique croisant ces quatre données.

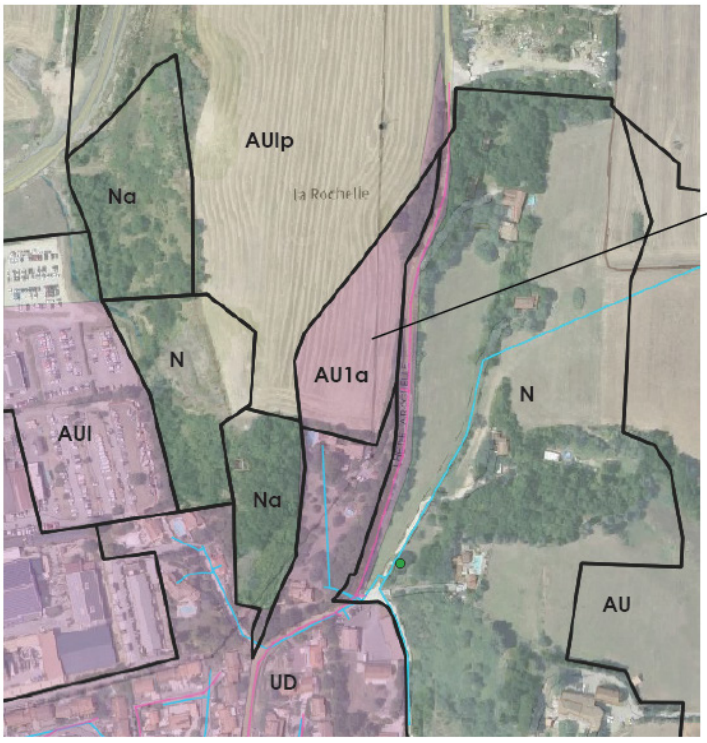
Suite à cette analyse, **la procédure de M4 vise à basculer de la zone U et/ou 1AU vers la zone 2AU les 5 secteurs suivants.** Il s'agit de répondre aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme selon lesquelles :

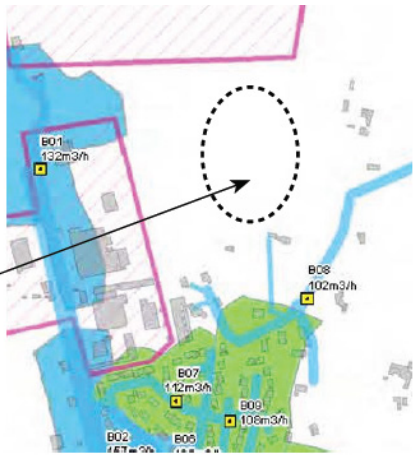
> *« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
>
> *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions*
> *à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*
>
> *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»*

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

a) Secteur « La Rochelle »

Etat des lieux de la desserte par les réseaux





DBO.reaun
Plan-zonage-SDIS
Débit inférieur à 30 m3/h
Débit compris entre 30 m3/h et 60 m3/h
Débit compris entre 60 m3/h et 120 m3/h
Débit supériieur à 120 m3/h

Délimitation des zones du PLU
Secteurs classés en zonage d'assainissement collectif (desserte actuelle)
Réseaux d'eau potable
Réseaux d'eaux usées
Poteaux incendie

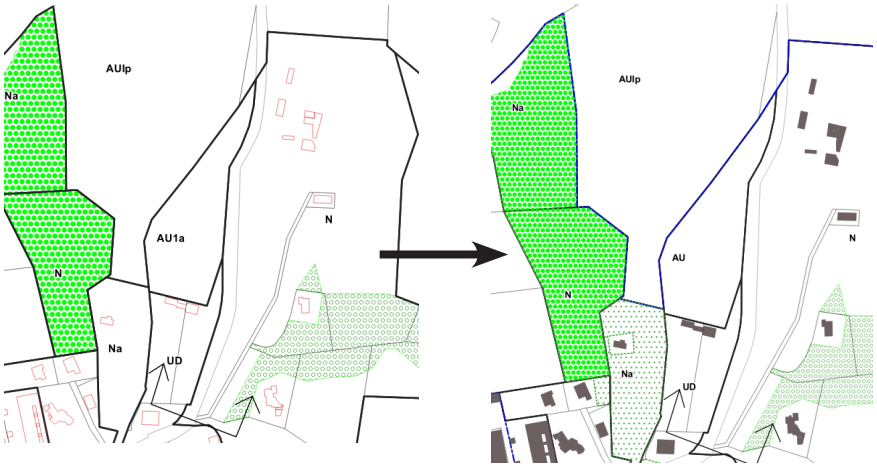


Voirie étroite/ Accès non sécurisés

Il s'agit d'un secteur de 0,9 ha actuellement classé en zone AU1a dans le PLU. Ce secteur est desservi par le chemin de la Rochelle - voirie étroite ne permettant pas en l'état actuel l'accueil d'un trafic important lié à la densification de ce secteur.

Par ailleurs, si le secteur est classé en assainissement collectif d'après le zonage d'assainissement et que les canalisations d'eaux usées sont situées chemin de la Rochelle ; le secteur se situe en zone blanche en matière de défense incendie.

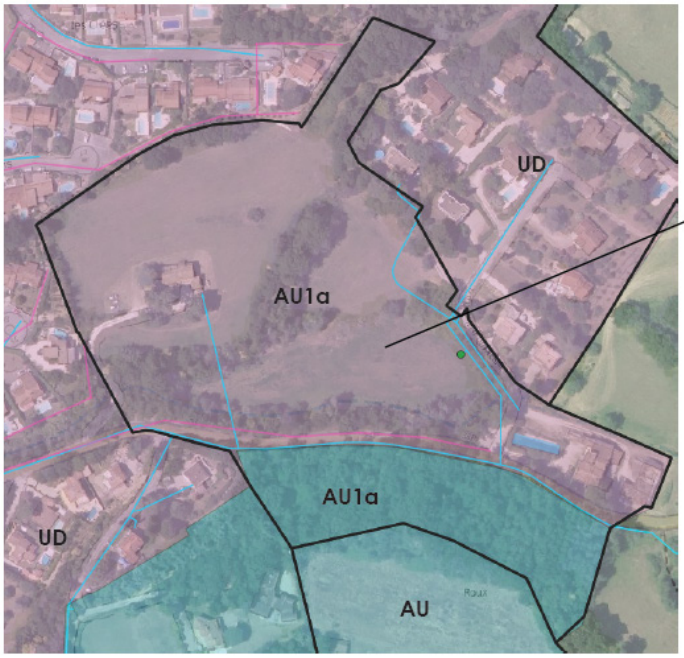
Aussi, compte-tenu des problématiques d'accès et de l'absence de desserte en défense incendie, la procédure de modification n°4 vise à basculer ce secteur de la zone AU1a vers la zone AU (zone 2AU fermée nécessitant une procédure d'évolution du PLU).

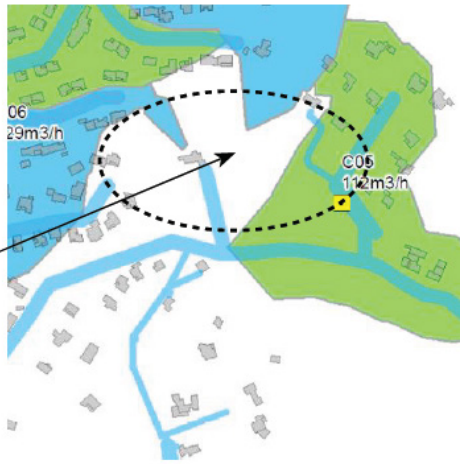


Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

b) Secteur « Chemin des Catalins Nord »

Etat des lieux de la desserte par les réseaux





DBO.reaun
Plan-zonage-SDIS
Débit inférieur à 30 m3/h
Débit compris entre 30 m3/h et 60 m3/h
Débit compris entre 60 m3/h et 120 m3/h
Débit supériieur à 120 m3/h

Délimitation des zones du PLU
Secteurs classés en zonage d'assainissement collectif (desserte actuelle)
Futur zonage d'assainissement collectif
Réseaux d'eau potable
Réseaux d'eaux usées
Poteaux incendie



Partie Sud concernée par des EBC

Il s'agit d'un secteur de 4,7 ha actuellement classé en zone AU1a. Desservi par le chemin des Catalins, ce secteur est en partie desservi en assainissement collectif. En effet, la partie boisée située au Sud du chemin des Catalins n'est pas desservi.
A noter également que la partie Sud est concernée par un Espace Boisé Classé (EBC).
Par ailleurs, en matière de défense incendie, ce secteur présente une zonage blanche sur une grande partie de son périmètre *(cf. cartes ci-dessus)*.

Aussi, compte-tenu de l'insuffisance de la desserte en défense incendie et de la présence d'EBC, la procédure de modification n°4 vise à basculer ce secteur de la zone AU1a vers la zone AU (zone 2AU fermée nécessitant une procédure d'évolution du PLU).

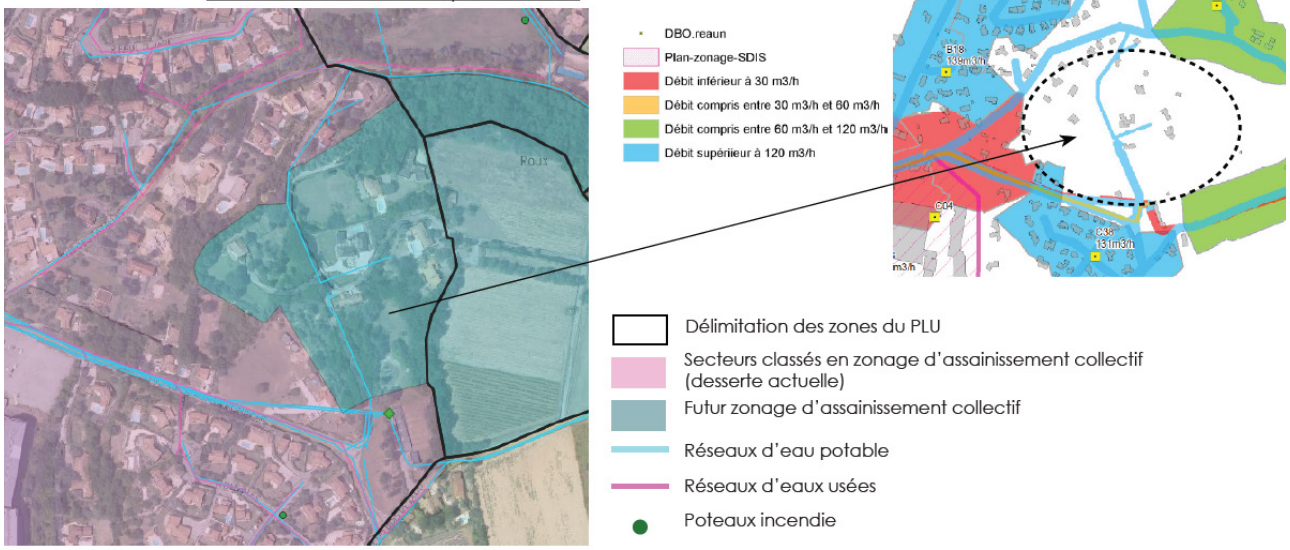


Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

c) Secteur « Chemin des Catalins Sud »

Il s'agit d'un secteur actuellement classé en zone UD. Ce dernier est partiellement desservi en assainissement ce qui n'est pas cohérent avec le classement en zone UD actuel. Par ailleurs, le secteur est situé en zone blanche en matière de défense incendie.

Etat des lieux de la desserte par les réseaux



Aussi, afin de tenir compte de la desserte partielle en assainissement mais également de l'insuffisance en matière de défense incendie, une partie du secteur est déclassé en zone AU ((zone 2AU fermée nécessitant une procédure d'évolution du PLU).



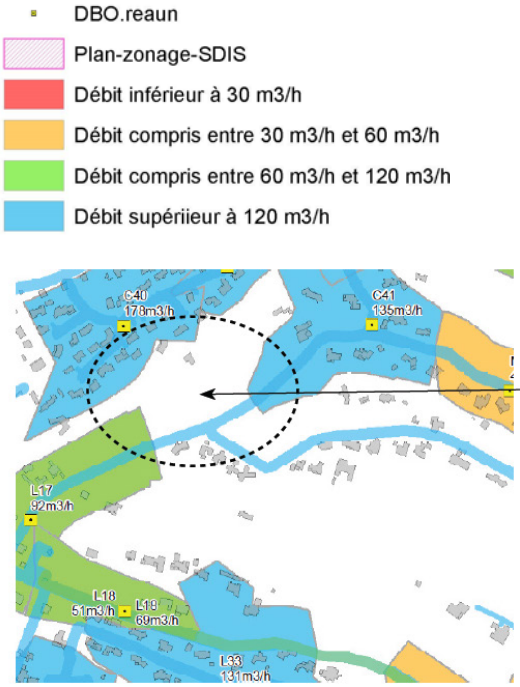
A noter que suite à l'enquête publique, une partie du périmètre du secteur basculé en zone 2AU «chemin des Catalins à Mondésir » a été reclassé en zone UD au regard de la présence des réseaux et de sa desserte directe depuis la voie.

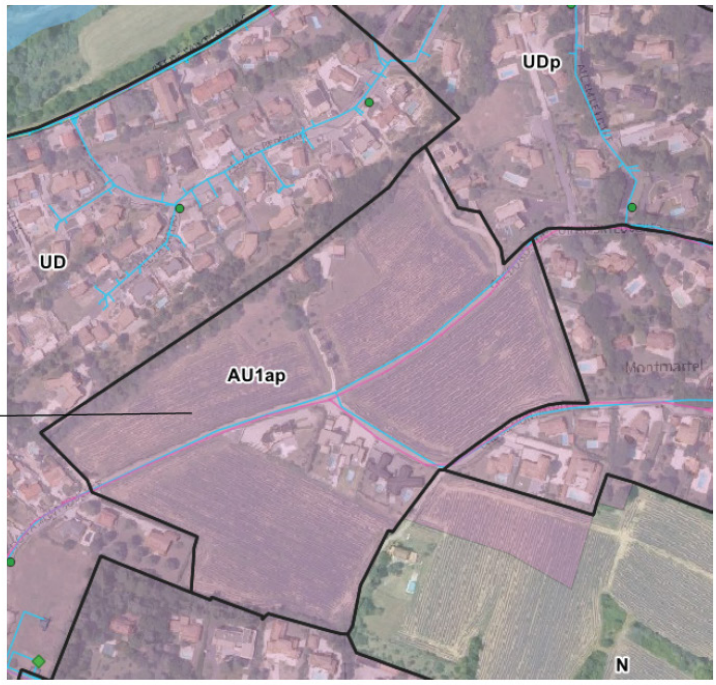
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

d) Secteur « La Resse »

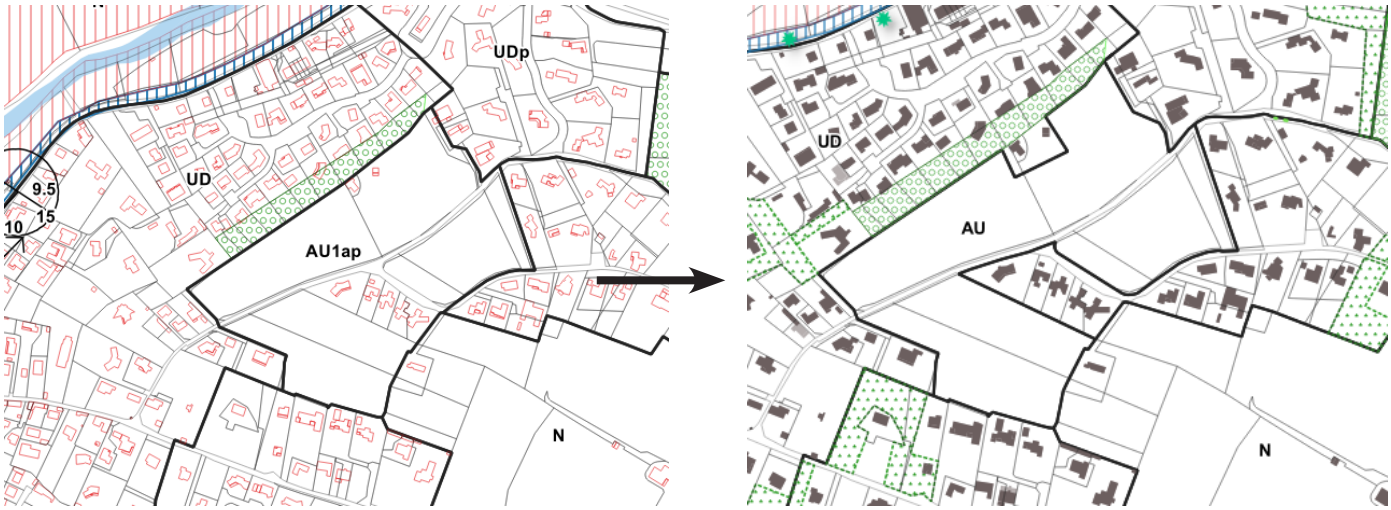
Il s'agit d'un secteur classé en zone AU1ap d'une emprise de 6,9 ha. Ce dernier est desservi en assainissement collectif et dispose des réseaux (eau potable/eaux usées) via le chemin du Bois de Lion à Montboucher. Toutefois, le secteur est situé en zone blanche en matière de défense incendie.

Etat des lieux de la desserte par les réseaux





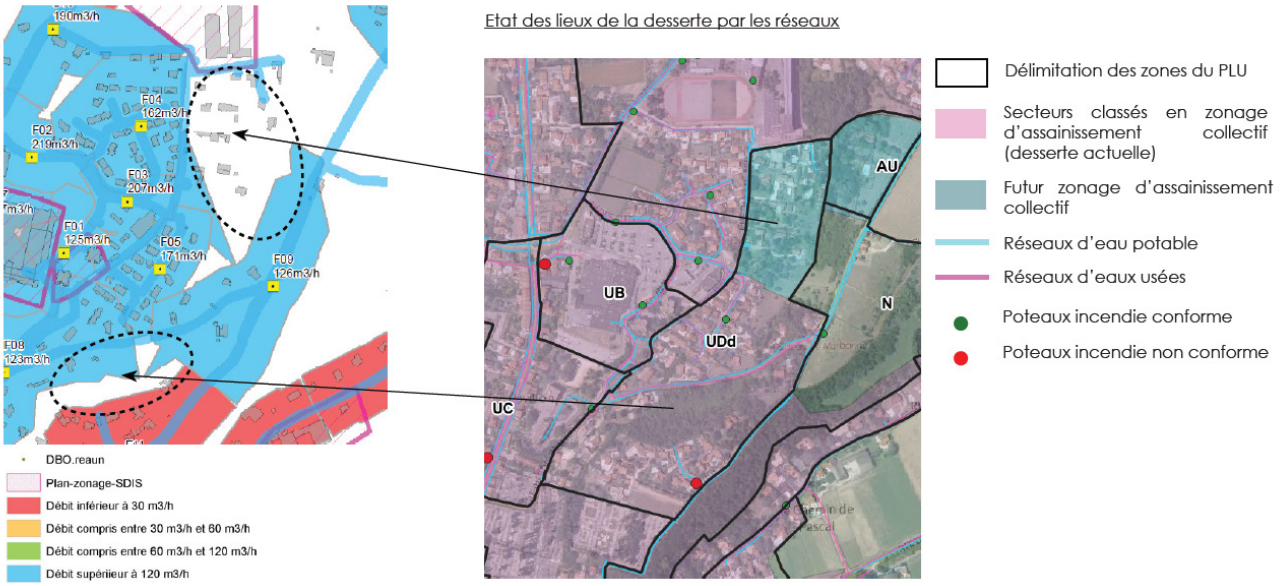
Aussi, afin de tenir compte de l'insuffisance en matière de défense incendie, la procédure de M4 vise à déclasser le secteur de la zone AU1ap vers la zone AU fermée.



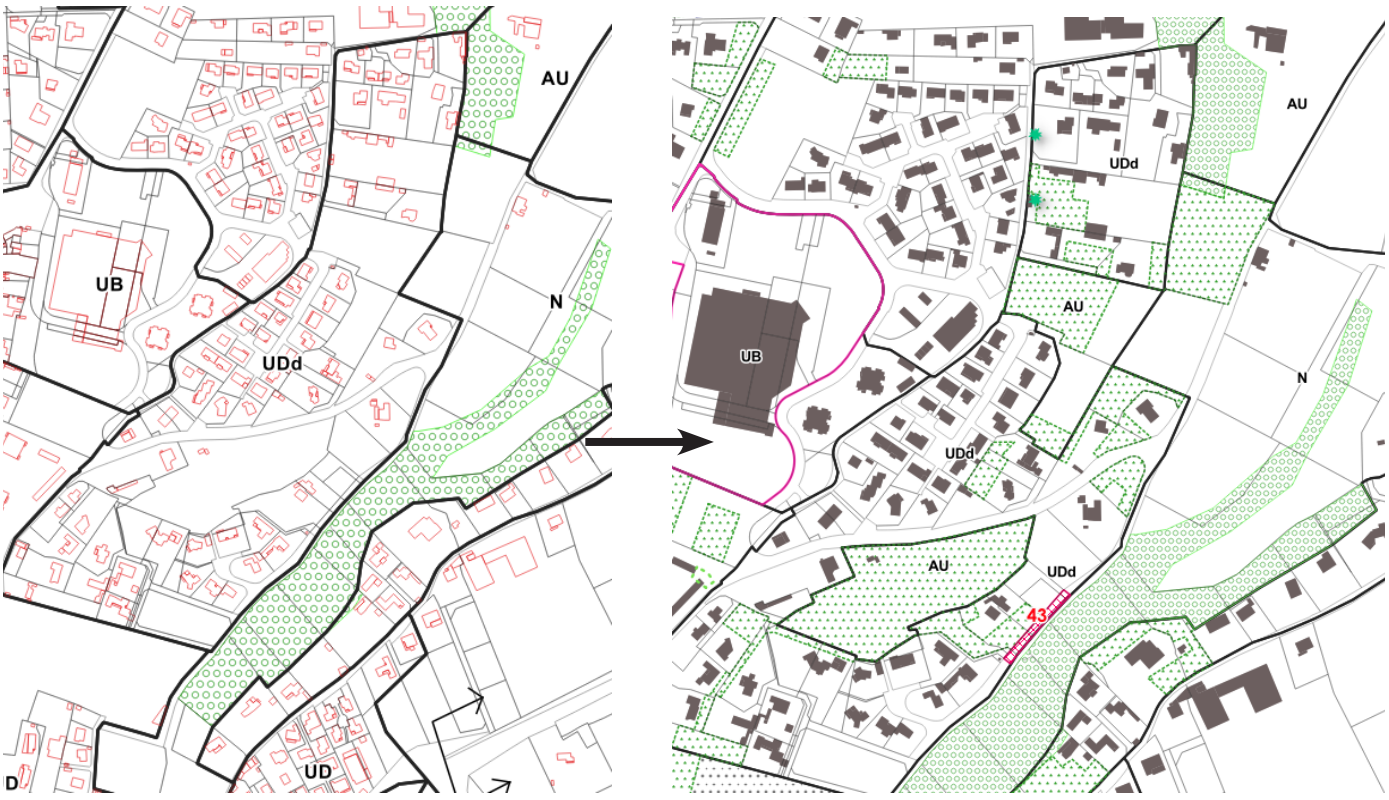
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

e) Secteur « Chemin du Bois Laud »

Il s'agit d'un secteur classé en zone UDd. Initialement non desservi en assainissement, ce secteur est désormais desservi depuis le chemin du Bois de Laud. Si le secteur est desservi en eau potable et assainissement, il est situé en zone blanche en matière de défense incendie.



Aussi, afin de tenir compte de l'insuffisance en matière de défense incendie, la procédure de M4 vise à déclasser le secteur de la zone UDd vers la zone AU fermée.



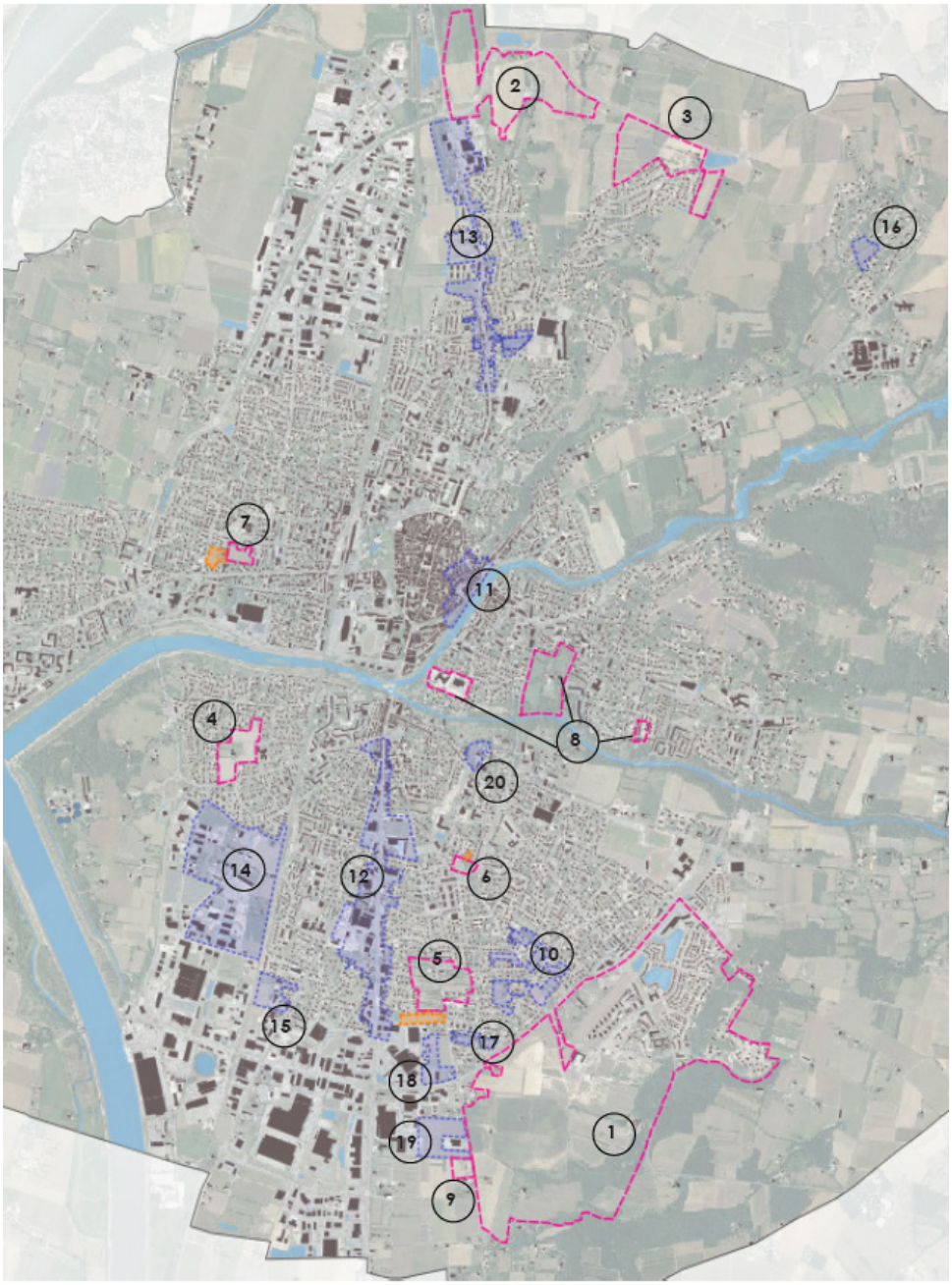
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

2.2.2 Encadrer davantage les opérations d'urbanisation via la modification et la mise en place de nouvelles OAP sectorielles

Au-delà d'une mise en cohérence du zonage avec la suffisance des réseaux, **la présente procédure vise à encadrer davantage les opérations d'urbanisation via la modification et la mise en place de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.** Cette évolution vise à assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et la traduction des objectifs du PLH 2021-2027.

Ainsi, la procédure de modification n°4 modifie 8 OAP existantes et crée 11 nouvelles OAP sectorielles *(cf. carte de synthèse ci-dessous)*.

Bilan des évolutions apportées aux OAP sectorielles



OAP sectorielles actuelles

Périmètres étendus dans le cadre de la procédure de M4

Nouvelles OAP créées dans le cadre de la procédure de M4

1- Maubec
2- ZAC du Plateau
3- Les Clées
4- Les Combes
5- Route de St Paul Nord
6- Boulevard de l'Europe
7- Sarda
8- Les Berges du Jabron/les Alexis
9- Fontjarus Petit Pélican
10- Secteur Ravaly/Les Champs
11- Fust-Meyer
12- Route de Marseille/ Av. Jean Jaurès
13- Route de Valence/ Av. St Lazare
14- Fortuneau Nord (ZAE)
15- Anciens abattoirs
16- Beausseret
17- Route de St Paul Sud-Est
18- Route de St Paul Sud
19- Petit Pélican
20- 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

a) Ajout de dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP

La procédure de modification n°4 vise à compléter les OAP sectorielles existantes en ajoutant une partie générale : « dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP». Cette dernière consiste à définir des préconisations en matière de :
- Diversification des formes bâties ;
- Prise en compte du terrain naturel : topographie ; boisements ; éléments bâtis existants ...;
- Optimisation du foncier et implantation de la construction ;
- Gestion des eaux pluviales ;
- Développement des principes du bioclimatisme ;
- Végétalisation;
- Prise en compte des risques naturels et notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles.



PLU du Montélimar - OAP

Volet ajouté dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU

Montélimar

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...).

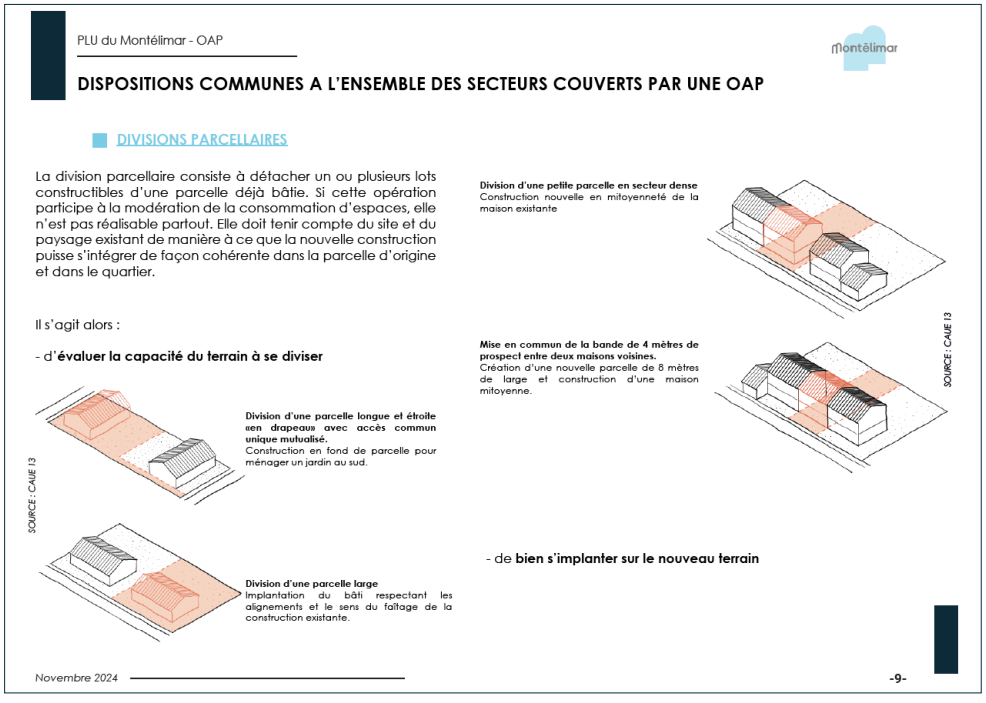
Plusieurs types de formes urbaines sont proposées dans les OAP :

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).*

Novembre 2024 -6-



PLU du Montélimar - OAP

Montélimar

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**

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

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.

SOURCE : CAUE 13

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

Novembre 2024 -9-

Extrait des dispositions générales ajoutées aux OAP sectorielles

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

Ces dispositions s'appliquant à l'ensemble des secteurs et constituant des principes communs, ils ont fait l'objet d'une partie spécifique en introduction des OAP plutôt que d'une répétition dans chacun des secteurs d'OAP.

b) Adaptation et compléments des OAP sectorielles existantes

Le PLU actuel comprend 9 OAP sectorielles. 8 d'entre elles ont fait l'objet d'ajustements et compléments dans le cadre de la modification n°4 du PLU.

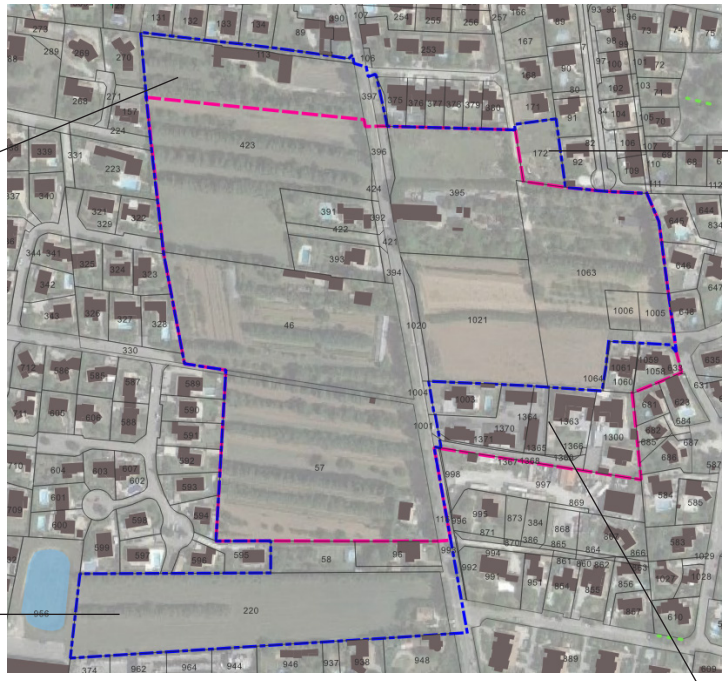
Les évolutions apportées aux OAP existantes visent à :

> Adapter les périmètres des secteurs afin de supprimer les coups-partis ou intégrer des gisements fonciers situés à proximité immédiate

Ainsi, les OAP n°5 ; 6 et 7 ont été modifiées pour élargir le périmètre de réflexion en intégrant des gisements non bâtis identifiés dans l'étude de gisements fonciers menée avec l'EPORA*.

Le périmètre de l'OAP n°5 « route de Saint-Paul » a ainsi été modifié de la sorte *(cf. carte ci-jointe)*.

Évolutions apportées au périmètre de l'OAP n°5 « route de St Paul »



Périmètre étendu à l'Est pour intégrer la dent creuse

Habitation existante et son parc exclu du périmètre de l'OAP afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ce dernière

Périmètre étendu au Sud pour intégrer les parcelles non bâties et présentant des superficies importantes

Périmètre actuel de l'OAP

Futur périmètre de l'OAP
Évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de M4

Partie aujourd'hui urbanisée exclue de l'OAP

** Afin d'alimenter le volet foncier du PLUi, Montélimar Agglomération a souhaité mener une étude des gisements fonciers à l'échelle des 27communes de son territoire, afin de disposer d'une connaissance assez fine du potentiel foncier à vocation économique et à vocation habitat de son territoire, mobilisable à court, moyen et long terme... Cette étude a commandé auprès de l'établissement public foncier local : l'EPORA.*
Les résultats de l'étude ont été communiqués à la collectivité au printemps 2023.

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

Le périmètre de l'OAP n°6 « Boulevard de l'Europe» a également fait l'objet d'une évolution afin d'intégrer la parcelle n°304, au Nord, constituant une dent creuse *(cf. carte ci-jointe)*.

Évolutions apportées au périmètre de l'OAP n°6 « Boulevard de l'Europe »



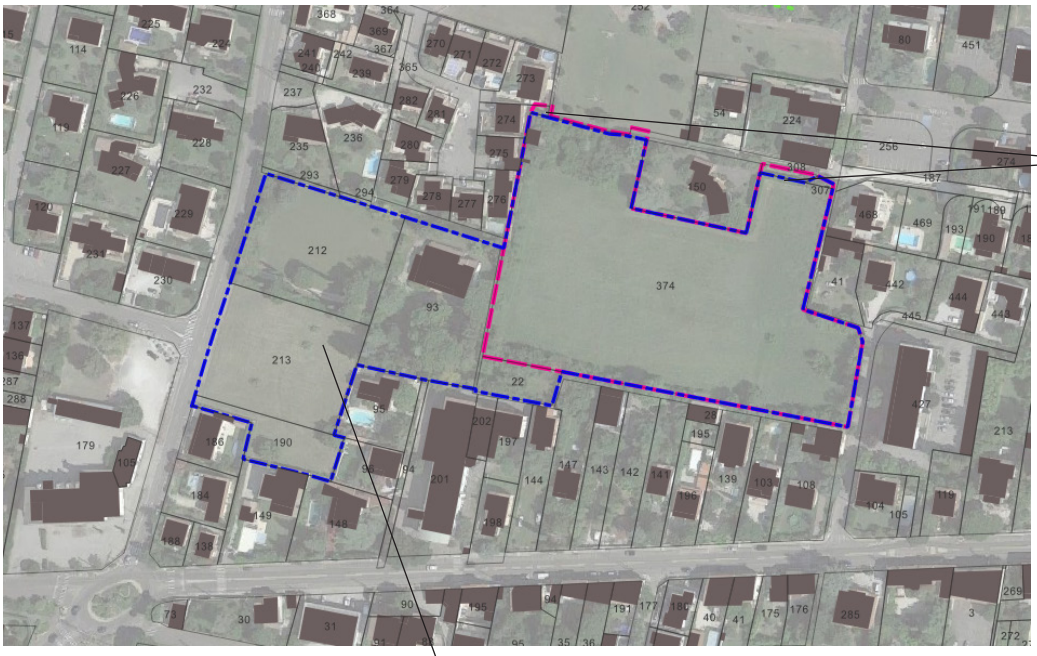
Périmètre étendu au Nord pour intégrer la dent creuse

Périmètre actuel de l'OAP

Futur périmètre de l'OAP
Évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de M4

Le périmètre de l'OAP n°7 « Sarda» a étendu afin d'intégrer les gisements partiellement bâtis ou non bâtis situés à l'Ouest *(cf. carte ci-jointe)*.

Évolutions apportées au périmètre de l'OAP n°7 « Sarda »



Petits parcellaires non utiles au projet et complexifiant sa sortie opérationnelle écartées du périmètre de l'OAP

Périmètre actuel de l'OAP

Futur périmètre de l'OAP
Évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de M4

Intégration des gisements partiellement bâtis ou non bâtis situés à l'Ouest

Enfin, l'OAP n°8 « Les Berges du Jabron- Les Alexis» a été modifiée afin de supprimer les secteurs Est et Ouest déjà urbanisés.

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

> Revoir les objectifs de densification et diversification des formes urbaines en cohérence avec les objectifs du PLH 2021-2027

Au-delà d'une adaptation des périmètres de réflexion des OAP, le contenu et le dessin des OAP ont été retravaillés afin d'être plus précis et de répondre aux objectifs de densification, diversification des formes bâties mais également objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH 2021-2027.

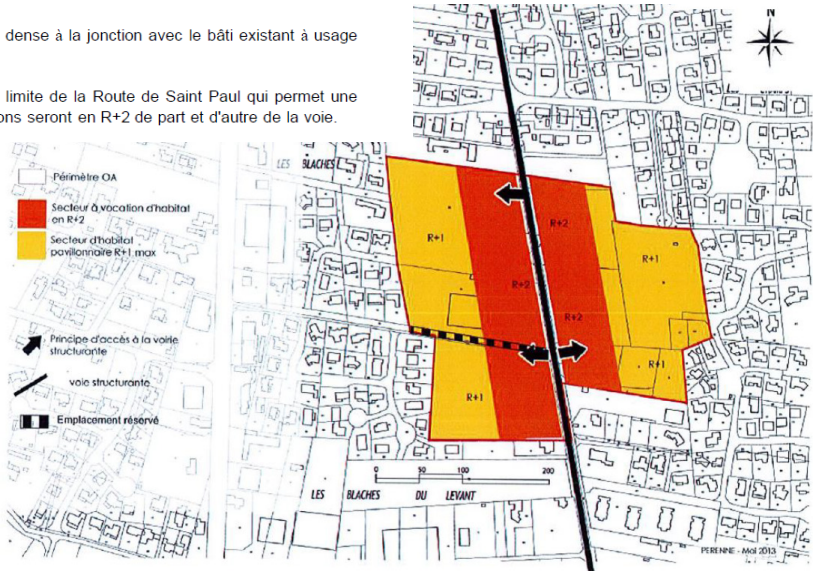
En effet, les OAP sectorielles actuelles ne mentionnaient pas précisément dans le texte le nombre de logements attendus (nombre et densité). Les OAP précisaient uniquement les formes urbaines et hauteurs. L'OAP thématique « habitat» venait préciser les densités et formes bâties.
Aussi, une refonte du texte et des schémas a été opérée afin d'afficher clairement les objectifs de densité, formes urbaines, mixité sociale et échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Exemple d'OAP sectorielle actuelle - OAP n°5 route de St Paul

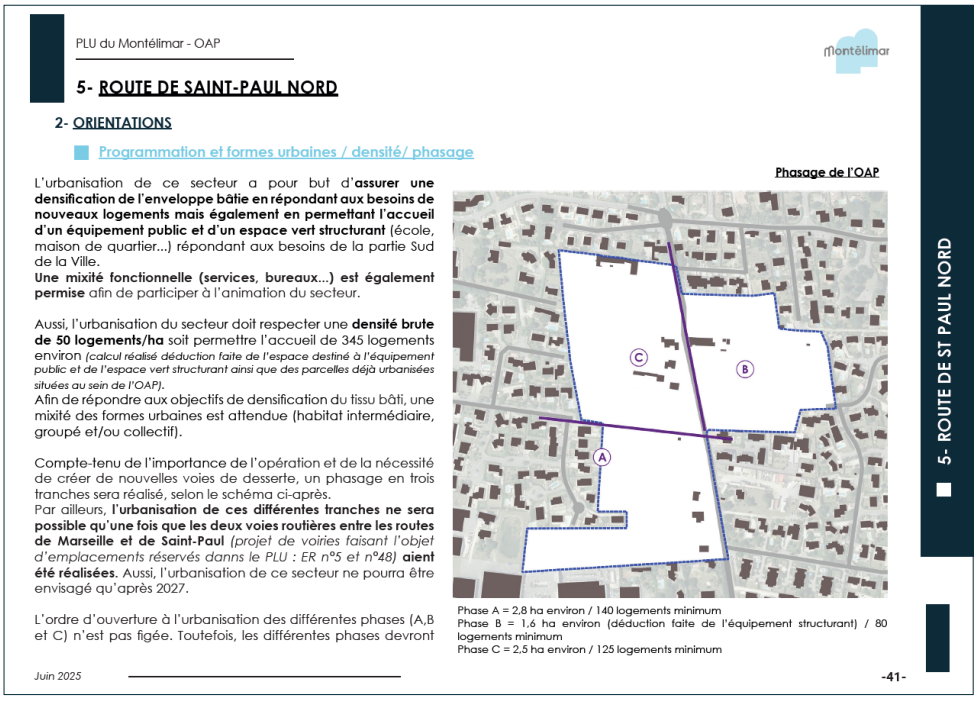
Cette dent creuse non bâtie est située dans un quartier existant, à dominante de constructions individuelles. Elle est traversée par la Route de Saint Paul qui est une voie structurante, radiale vers le centre-ville.

Afin de permettre une intégration au tissu environnant, l'opération sera moins dense à la jonction avec le bâti existant à usage d'habitat et limitée en hauteur à du R+1.

Pour optimiser l'usage de ce foncier, les constructions seront plus denses en limite de la Route de Saint Paul qui permet une desserte aisée et une absence de nuisances pour les riverains. Les constructions seront en R+2 de part et d'autre de la voie.



Exemple d'évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification n°4



PLU du Montélimar - OAP

Montélimar

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 dans 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

5- ROUTE DE ST PAUL NORD

Juin 2025

-41-

Chaque OAP a été restructurée de la manière suivante :

1- Etat des lieux

Une première partie présente le site : zonage du PLU ; photographie aérienne ; photos du site ...
Un zoom est fait sur les enjeux environnementaux, urbains et paysagers ainsi que sur la desserte actuelle par les réseaux.

2- Orientations

Une deuxième partie vient préciser la programmation

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

attendue : densité ; formes urbaines ; objectifs de mixité sociale... ou encore phasage d'ouverture à l'urbanisation.

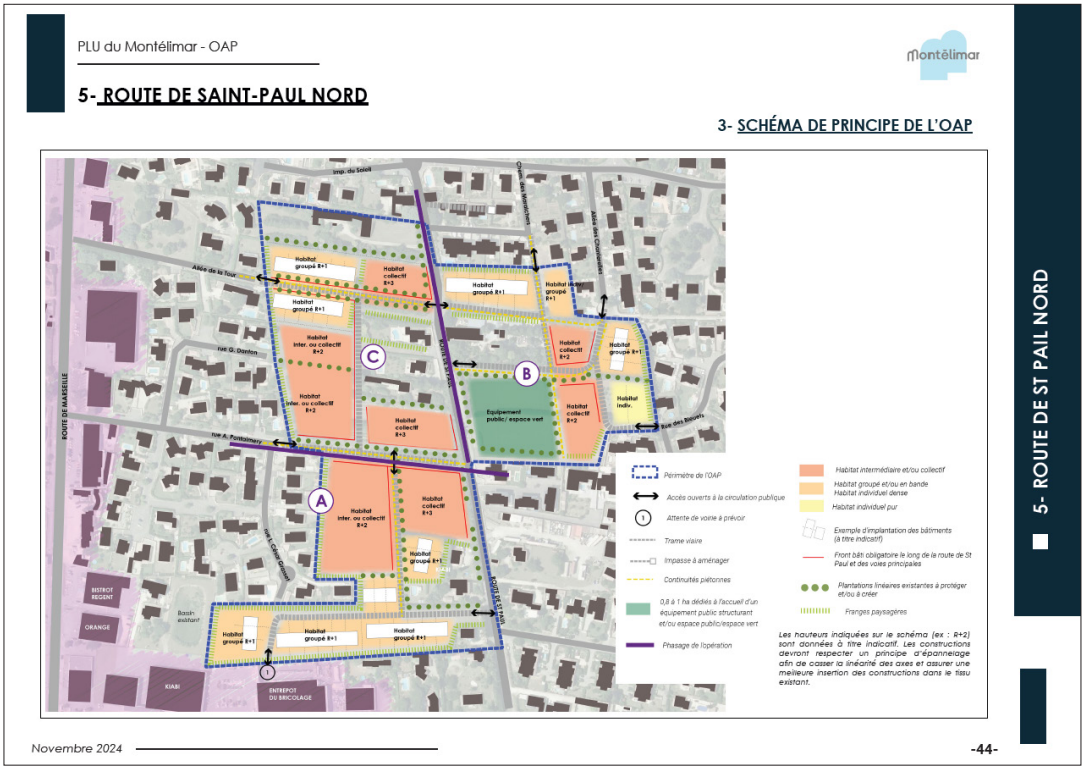
Ainsi, à titre d'exemple, l'OAP n°5 (route de St Paul) retravaillée vise à phaser l'ouverture à l'urbanisation du secteur en 3 tranches. Les OAP tiennent compte de la capacité des réseaux, des éventuelles problématiques de ruissselement et de la desserte viaire. Aussi certains secteurs seront urbanisables post 2027 (post PLH en cours) afin de permettre la réalisation des aménagements nécessaires.

Au-delà de la programmation, l'OAP retravaillée vient préciser les conditions de desserte et mobilité (enjeux de connexions viaires ; modes doux ; obligation de stationnements visiteurs et/ou mutualisés...etc.).

Un zoom spécifique est également fait sur l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

3- Schéma de principe de l'OAP

Un nouveau schéma de principe, plus détaillé que le précédent, a été produit afin de traduire les grandes orientations écrites.



Exemple de nouveau schéma réalisé

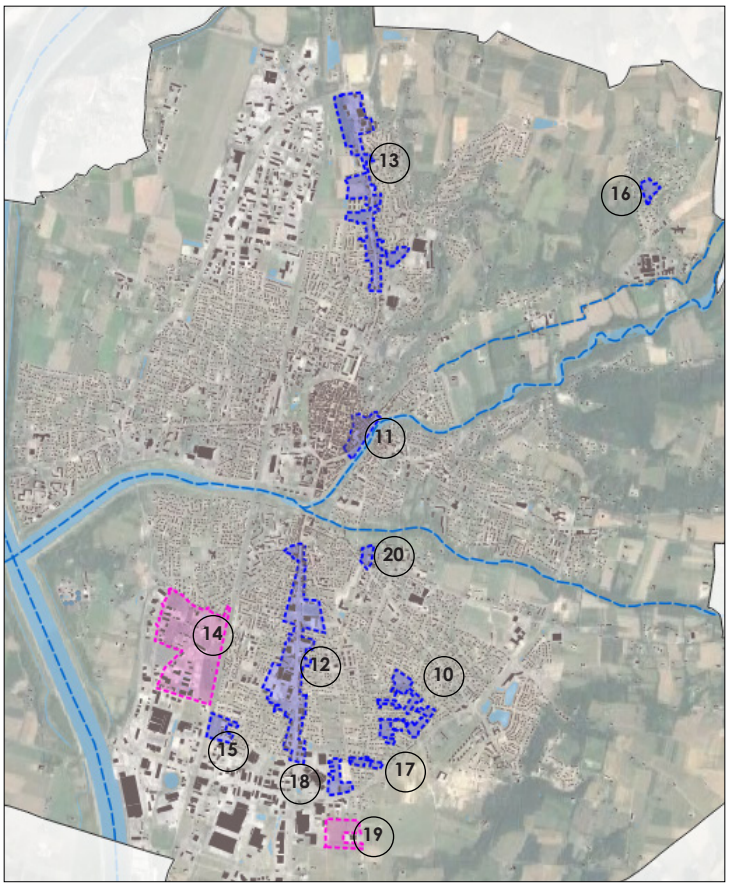
Sur les 9 OAP sectorielles du PLU en vigueur, 5 ont fait l'objet d'une refonte complète selon la description précédente :
- OAP n°4 : Les Combes
- OAP n°5 : Route de St Paul Nord
- OAP n°6 : Boulevard de l'Europe
- OAP n°7 : Sarda
- OAP n°8 : Les Berges du Jabron/Les Alexis

Les OAP n°1 à 3 correspondant aux secteurs de Maubec, la ZAC du Plateau et Les Clées ont fait l'objet d'ajustements à la marge. La structuration des OAP a été maintenues ces dernières correspondant à des ZAC ou à des secteurs marqués par des perms d'aménager.

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

c) Mise en place de 11 nouvelles OAP sectorielles

Afin d'intégrer les gisements et leurs enjeux identifiés dans le cadre de l'étude réalisée avec l'appui d'EPORA en 2023 mais également afin d'intégrer les objectifs et orientations du PLH de l'Agglomération, la procédure de modification n°4 vise à créer 11 nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dont 9 à vocation d'habitat et 2 à vocation d'activités.



Nouveaux secteurs d'OAP créés dans le cadre de la modification n°4 du PLU

Nouvelle OAP à vocation d'habitat

Nouvelle OAP à vocation d'activités

10- Secteur Ravaly/Les Champs
11- Fust-Meyer
12- Route de Marseille/ Av. Jean Jaurès
13- Route de Valence/ Av. St Lazare
14- Fortuneau Nord (ZAE)
15- Anciens abattoirs
16- Beausseret
17- Route de St Paul Sud-Est
18- Route de St Paul Sud
19- Pélican
20- Avenue St Didier

Toutes les nouvelles OAP mises en place concernent des secteurs déjà classés constructibles dans le PLU. La procédure de modification n°4 vise à optimiser le foncier disponible. En effet, l'étude de gisements réalisée en 2023 avec l'EPORA a permis d'identifier un potentiel très important de fonciers non bâtis ou partiellement bâtis permettant une production de logements largement supérieure aux objectifs du PLH 2021-2027.
Aussi, si la procédure de M4 doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations du PADD de 2018 - et donc à des objectifs définis bien antérieurs au PLH en vigueur- il s'agit toutefois de mieux cadrer l'urbanisation et de procéder à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Ces 9 nouvelles OAP à vocation d'habitat permettent l'accueil potentiel de 1 049 logements dont 600 avant 2027.
Chacune des OAP a été structurée selon les évolutions apportées aux OAP existantes.

Au total, la procédure de modification n°4 permet au travers des OAP sectorielles l'accueil théorique de 2 018 logements dont :
- 1093 logements à court/moyen terme (c'est à dire d'ici 2027)
- 925 logements après 2027

Une densité moyenne de 40 logements/ha est fixée ainsi que la production de 532 logements locatifs sociaux dont 268 avant 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

d) Synthèse des évolutions apportées aux OAP sectorielles à vocation d'habitat

PLU actuellement en vigueur					Évolutions apportées dans le cadre de la procédure de M4
n° OAP	**Secteur**	**Densité**	**Nombre Total logements**	**% mixité sociale**	
1	MAUBEC		2000 logements *tranche 2 = 162 logements*	20%	La procédure vise à augmenter le pourcentage de mixité sociale de 20% à 25%
3	LES CLEES	27 logts/ha	371 logements *tranche 2 = 190 logements*	20%	Pas d'évolutions apportées aux objectifs de production de logements *A noter qu'une partie du secteur couvert par l'OAP est classée en zone AU stricte et qu'une autre partie a été urbanisée.*
4	LES COMBES	16 logts/ha	81 logements	*néant*	La procédure de M4 fixe : - une densité de 40 logts/ha minimum - l'accueil de 130 logts minimum - 25% de mixité sociale - l'obligation de réaliser 2/3 des logements sous forme de T2-T3 Urbanisation possible post 2027 une fois les équipements (bassins de rétention notamment) réalisés
5	ROUTE DE ST PAUL NORD	34 logts/ha	267 logements	20% *uniquement sur partie Ouest*	Périmètre retravaillé La procédure de M4 fixe : - une densité de 50 logts/ha minimum - l'accueil de 345 logts minimum - ouverture à l'urbanisation post 2027 une fois la réalisation des voies prévues par les ER n°5 et n°48 réalisées - obligation de 30% de mixité sociale
6	BOULEVARD DE L'EUROPE	41 logts/ha	41 logements	*néant*	Périmètre élargi au Nord La procédure de M4 fixe : - une densité de 40 logts/ha minimum - l'accueil de 40 logts minimum - 80% de mixité sociale - l'obligation de réaliser 2/3 des logements sous forme de T2-T3
7	SARDA	32 logts/ha	62 logements	100% *uniquement sur partie Est* *=> 50 logts*	Périmètre élargi à l'Ouest La procédure de M4 fixe : - une densité de 30 logts/ha minimum sur la partie Est et de 40 logts/ha minimum sur la partie Ouest - l'accueil total de 60 logts minimum - 30% de mixité sociale sur le secteur Est La procédure permet une urbanisation immédiate mais plusieurs tranches distinctes

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 actuellement en vigueur					Évolutions apportées dans le cadre de la procédure de M4
n° OAP	**Secteur**	**Densité**	**Nombre Total logements**	**% mixité sociale**	
8	LES BERGES LES ALEXIS	13,5 logts/ha sur partie Ouest et 12,5 logts/ha sur partie Est	60 logts répartis sur 2 secteurs	néant	Périmètre retravaillé > suppression des secteurs déjà urbanisés La procédure de M4 fixe : - une densité de 40 logts/ha minimum - l'accueil de 40 logts minimum - 25% de mixité sociale - l'obligation de réaliser 1/3 des logements sous forme de T2-T3

Nouvelles OAP créées dans le cadre de la procédure de modification n°4					Synthèse des éléments apportés par la procédure de modification n°4
n° OAP	**Secteur**	**Densité**	**Nombre Total logements**	**% mixité sociale**	
10	RAVALY LES CHAMPS	13 logts/ha	13 logements	*néant*	*Nouvelle OAP sectorielle - L'OAP thématique habitat actuelle identifie un bout du secteur uniquement* La procédure de M4 fixe : - une densité de 20 logts/ha minimum - l'accueil de 110 logts minimum - 20% de mixité sociale => défini sur certains secteurs précisément - 20% d'accession aidée *Chaque secteur est directement constructible et pourra être urbanisée indépendamment les uns des autres.*
11	FUST MEYER	L'OAP a pour but d'accompagner des opérations de réhabilitations ou de renouvellement urbain. Il ne s'agit pas de créer de nouveaux logements mais d'offrir des logements plus qualitatifs afin d'attirer de nouveaux ménages en centre-ville.			
12	ROUTE DE MARSEILLE				*Nouvelle OAP sectorielle* La procédure de M4 identifie 5 secteurs potentiels de densification et/ou renouvellement urbain et fixe : - une densité comprise entre 40 et 50 logts/ha minimum - l'accueil de 395 logts minimum dont 230 logts avant 2027 - 20% de mixité sociale sur la tranche ouverte avant 2027 et 30% sur la tranche post 2027.
13	ROUTE DE VALENCE	47 logts/ha	180 logements	20% *uniquement sur partie Nord du secteur couvert par l'OAP thématique habitat*	*Nouvelle OAP sectorielle* La procédure de M4 identifie 7 secteurs potentiels de densification : - l'accueil de 170 logts minimum dont environ 40 logts avant 2027 et 130 logts post 2027 - 20% de mixité sociale sur la tranche post 2027 soit 30 logts environ

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

Nouvelles OAP créées dans le cadre de la procédure de modification n°4					Synthèse des éléments apportés par la procédure de modification n°4
n° OAP	**Secteur**	**Densité**	**Nombre Total logements**	**% mixité sociale**	
15	ANCIENS ABATTOIRS	33 logts/ha	90 logements	20%	*Nouvelle OAP sectorielle mais secteur faisait déjà l'objet de l'OAP thématique habitat* La procédure de M4 fixe : - une densité de 50 logts/ha minimum - l'accueil de 145 logts minimum avant 2027 - 30% de mixité sociale - 30% d'accession aidée - obligation de réaliser 2/3 des logements sous forme de T2-T3 *Chaque secteur est directement constructible et pourra être urbanisée indépendamment les uns des autres.*
16	BEAUSSERET				*Nouvelle OAP sectorielle* La procédure de M4 fixe : - une densité de 20 logts/ha minimum - l'accueil de 25 logts minimum Secteur urbanisable après 2027
17	ROUTE DE ST PAUL SUD-EST				*Nouvelle OAP sectorielle* La procédure de M4 fixe : - une densité de 40 logts/ha minimum - l'accueil de 45 logts minimum avant 2027 - 25% de mixité sociale *Chaque secteur est directement constructible et pourra être urbanisée indépendamment les uns des autres.*
18	ROUTE DE ST PAUL SUD	43 logts/ha	140 logements	20%	*Nouvelle OAP sectorielle mais secteur déjà en partie concerné par l'OAP thématique habitat* La procédure de M4 fixe : - une densité de 50 logts/ha minimum - l'accueil de 130 logts minimum - 25% de mixité sociale -10% d'accession aidée Secteur urbanisable après 2027
20	AVENUE ST DIDIER				*Nouvelle OAP sectorielle* La procédure de M4 fixe : - une densité de 40 logts/ha minimum - l'accueil de 32 logts minimum avant 2027 - 25% de mixité sociale *Chaque secteur est directement constructible et pourra être urbanisée indépendamment les uns des autres.*

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

2.3. Améliorer les mobilités et favoriser les mobilités douces sur le territoire

Au-delà d'un travail spécifique sur le centre-ville en lien avec le programme Action Cœur de Ville (ACV), la procédure de modification n°4 du PLU vise à améliorer les mobilités et notamment encourager les déplacements modes doux.

2.3.1 Ajouter des règles en matière de stationnement vélos

Le règlement actuel ne comprenait pas d'obligations précises et chiffrées en matière de réalisation de stationnement vélos. La procédure de modification n°4 vise à compléter l'article 12 des différentes zones accueillant des habitations et/ou des bureaux.

Modifications envisagées de l'article 12 « STATIONNEMENT DES VÉHICULES » des zones accueillant des habitations et/ou bureaux

~~Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.~~

En sus du stationnement des véhicules motorisés, du stationnement vélos sera prévu :

- Pour les habitations : pour toute opération d'habitat collectif et/ou intermédiaires (en étages) visant à créer plus de 300 m² de surface de plancher ou l'accueil de 4 logements ou plus, il est exigé la création d'une zone de stationnement pour les deux roues qui sera de plain-pied, close et couverte et qui présentera un ratio de 0,5 m²/logement créé arrondi à l'entier supérieur. Dans tous les cas, la zone de stationnement vélos ne devra pas être inférieure à 6 m².

- Pour les bureaux et équipements publics : pour toute construction, il est exigé un espace de plain-pied, clos et couvert pour le stationnement des deux roues suffisant pour les besoins de l'opération. Toute surface affectée au stationnement vélos doit avoir une surface d'au moins 6 m².

Se reporter au règlement modifié

Cette modification vise à répondre aux objectifs réglementaires fixés par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui stipule l'obligation de mise en place de stationnements vélos sécurisés pour les ensembles d'habitations ; bâtiments à usage industriel ou tertiaire, bâtiment de service public, ensemble commercial ou cinéma.

2.3.2 Imposer des principes de continuités modes doux au sein des différentes OAP sectorielles

Au-delà d'une prise en compte des objectifs du PLH 2021-2027, la modification et l'ajout de nouvelles OAP sectorielles vise à répondre aux enjeux de perméabilité et continuité urbaine entre les différents quartiers.

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

Chaque OAP comprend un paragraphe relatif à la desserte du site et les schémas de synthèse indiquent les principes de continuités piétonnes à valoriser et/ou à développer.

Si chaque secteur d'OAP comprend un volet sur les déplacements modes doux, deux secteurs d'OAP ont fait l'objet d'un travail approfondi sur ce sujet :
- la route de Marseille (OAP n°12)
- la route de Valence (OAP n°13)

> Concernant 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. Différentes séquences ont été définies (séquence polarité ; séquence mixité ; séquence paysagère) dans l'OAP avec des aménagements et ambiances spécifiques.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'AXE / SEQUENCE URBAINE



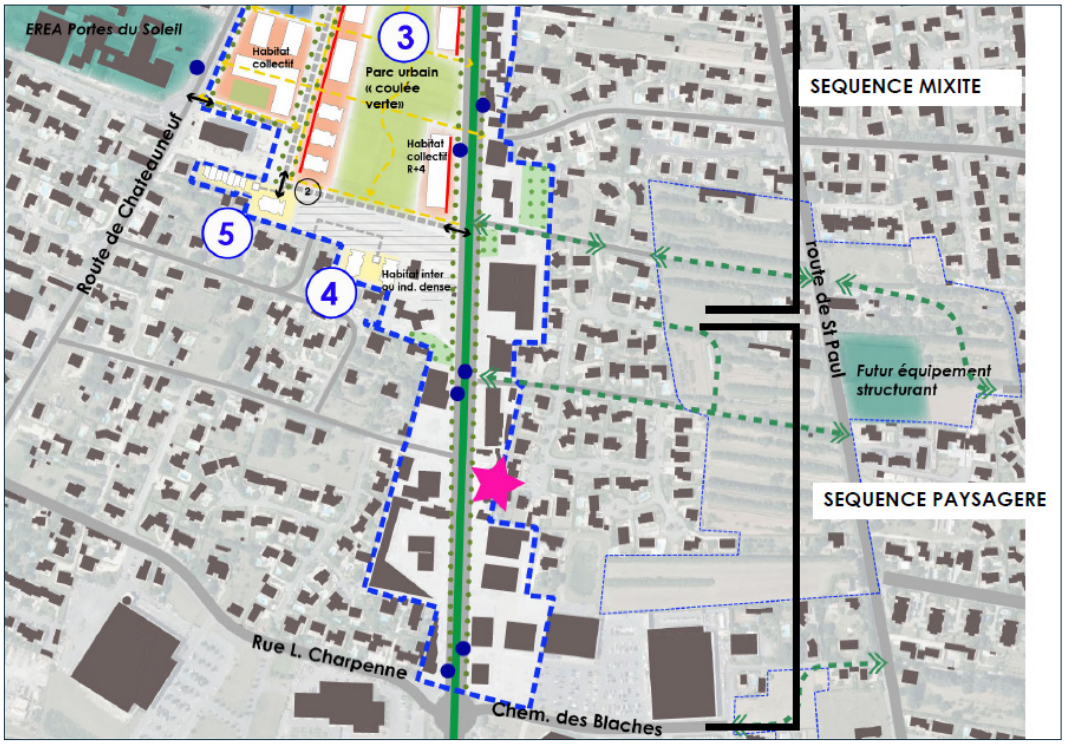
PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'AXE / SEQUENCE PAYSAGERE



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

Exemples d'illustrations intégrées à l'OAP « route de Marseille » afin de décrire les ambiances souhaitées et la place des modes actifs

Au-delà de la route de Marseille en elle-même, le schéma de principe de l'OAP indique les enjeux de connexions modes doux avec les quartiers alentours *(cf. extrait ci-dessous)*.



Extrait du schéma de principe de l'OAP « 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

> Concernant la route de Valence : à l'instar de la route de Marseille, au-delà des orientations en matière d'urbanisation, l'OAP fixe des objectifs en matière de recalibrage de la voie et du traitement des espaces publics afin de rythmer et séquencer le parcours mais également afin de valoriser les modes actifs.



Extrait des aménagements envisagés via l'OAP

2.3.3 Modifier et/ou compléter les emplacements réservés (ER)

Afin d'encourager les modes doux et plus globalement la perméabilité entre les quartiers, la procédure de modification n°4 du PLU vise à ajouter plusieurs nouveaux emplacements réservés (ER) destinés à créer des connexions entre les quartiers (nouvelles voies) ; élargir des voiries afin de faciliter l'aménagement de voies modes doux ou encore créer des continuités modes doux :

- ER n°43 : élargissement chemin de Narbonne
- ER n°44 : liaison (et passage réseaux) entre l'Avenue de Villeneuve et le chemin de Pascal

ER n°43 et 44 créés dans le cadre de la procédure de la modification n°4



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

- ER n°45 : élargissement du chemin des Grèzes



- ER n°46 : élargissement du chemin de Daurelle
- ER n°51 : élargissement impasse rue de Dion Bouton (ZAE)
- ER n°47 : connexion entre le chemin de Daurelle et la rue de Dion Bouton



ER n°46 et n°51 créés dans le cadre de la modification n°4 du PLU afin de faciliter les déplacements au sein de la ZAE



- ER n°49 : création d'un giratoire et sécurisation des modes doux Chemin de Ravaly/ Boulevard des Présidents

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

- ER n°48 : connexion entre la route de Saint Paul et la route de Marseille via l'allée de la Tour



2.4. Améliorer le cadre de vie, valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune

2.4.1 Apporter plus de nature et de biodiversité dans les projets

Dans un objectif de lutte contre le changement climatique et ainsi préserver des espaces de fraîcheur au sein de l'enveloppe bâtie mais également dans un objectif d'urbanisme favorable à la santé (l'accès au végétal participe au bien-être des habitants et à leur santé), la procédure de modification n°4 du PLU vise à :

a) identifier les arbres du domaine privé de Montélimar issus de l'étude réalisée par le cabinet ARBONAUTES au cours de l'année 2023 et définir des prescriptions permettant d'en assurer leur protection

A la demande de la Ville de Montélimar, le cabinet ARBONAUTES a été missionné en 2023 pour réaliser un relevé géographique et qualitatif d'arbres du domaine privé, depuis le domaine public.

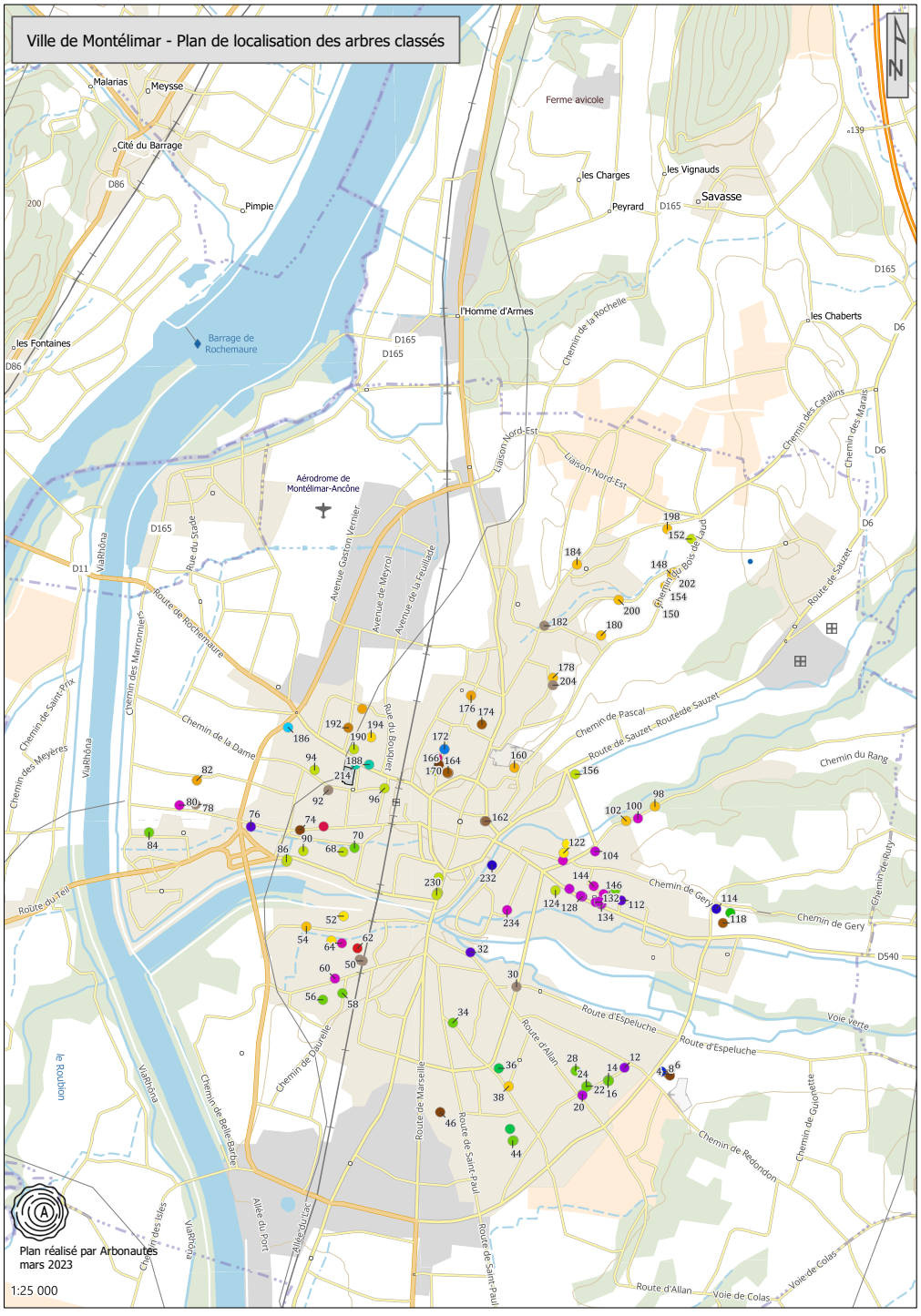
Pour chaque arbre ou groupe d'arbres, le bureau d'études à préciser :
- L'essence et la variété,
- La dendrométrie : gamme de diamètre, gamme de hauteur,
- La situation par rapport au terrain, qualités de la station,
- Son insertion dans le milieu urbain, (ex : frottement sur les façades ou équipements, soulèvements de revêtement, surplomb de plusieurs fonds…),
- L'importance de la visibilité avec prises de clichés illustrant le propos,
- Le potentiel de visibilités (fréquentation, visibilité depuis les bâtiments),

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

- L'estimation de l'espérance de maintien,
- Les principales aménités ou désagréments
- Les critères ayant conduit à la réalisation d'une fiche (dimension, visibilité, adaptation au changement climatique, rareté de l'essence, arbre d'avenir particulièrement bien conformé, témoignage d'une ancienne pratique ou d'une interaction homme/arbre traditionnelle (espaliers par exemple), îlots de fraicheur, etc.).

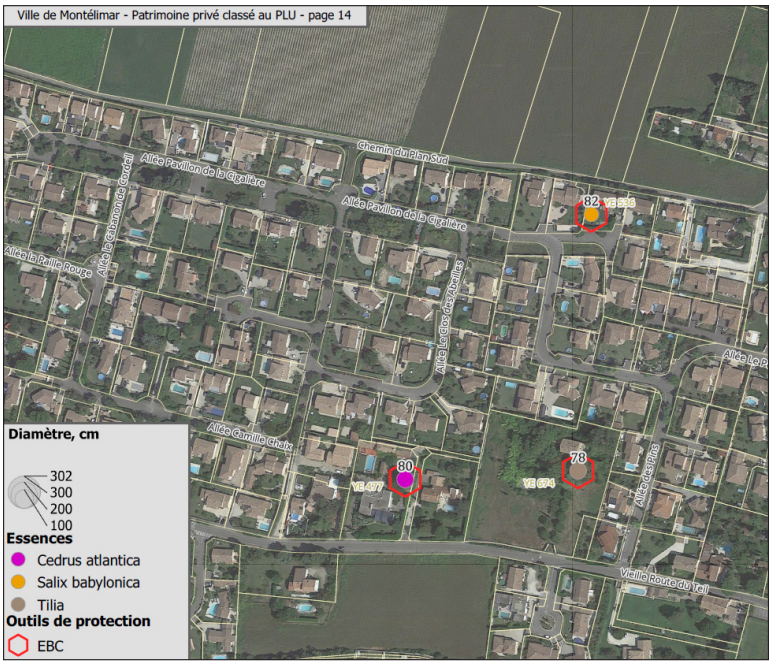
À l'issue de la mission, 111 arbres et groupes d'arbres, répartis en 30 espèces et 21 familles d'espèces ont été identifiés. Le chêne, le platane, le tilleul, le pin parasol et les cèdres représentent 73 des 111 propositions soit plus de 65%. Le séquoia, les peupliers, un pin noir, et les platanes sont les marqueurs visuels les plus forts. Ils disposent de larges frondaisons associées à une grande hauteur qui les rends visibles de très loin.

Localisation des arbres identifiés par le cabinet ARBONAUTES (données 2023)



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

Pour chacun des arbres identifiés par le cabinet, deux outils de protection réglementaire ont été proposés :
- Soit une identification au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)- article L113-1 du Code de l'urbanisme
- Soit une identification au titre des Espaces Verts Protégés (EVP) - article L151-23 du Code de l'urbanisme.



Le choix de l'outil a été proposé en fonction des caractéristiques et enjeux de l'arbre identifiés.

Extrait de l'atlas réalisé par Arbonautes identifiant les arbres à protéger et proposant l'outil réglementaire à intégrer au PLU

La procédure de modification n°4 du PLU vise alors à traduire l'étude réalisée par arbonautes. Les différents arbres font l'objet d'une identification au plan de zonage (prescriptions ponctuelles) en distinguant ceux relevant des EBC et ceux relevant des EVP.
Au-delà d'une identification au plan de zonage, des prescriptions sont associées et ajoutées au règlement du PLU. L'article 13 (espaces libres et plantations)des différentes zones a été complété par un paragraphe « concernant les arbres et espaces verts protégés au plan de zonage» :

« Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés, des éléments ponctuels ou des linéaires boisés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du CU. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les coupes d'entretien ne remettant pas en cause la pérennité de l'arbre ne sont pas concernées par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.
Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.
En cas d'abattage : une demande préalable dûment justifiée dans le dossier de Déclaration Préalable et une compensation sont exigées. Il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.
Si l'abattage concerne un alignement d'arbres sur une propriété : il est demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.
Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les alignements d'arbres le long des voies soumises à autorisation préfectorale.»

Extrait des modifications apportées au règlement écrit / article 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

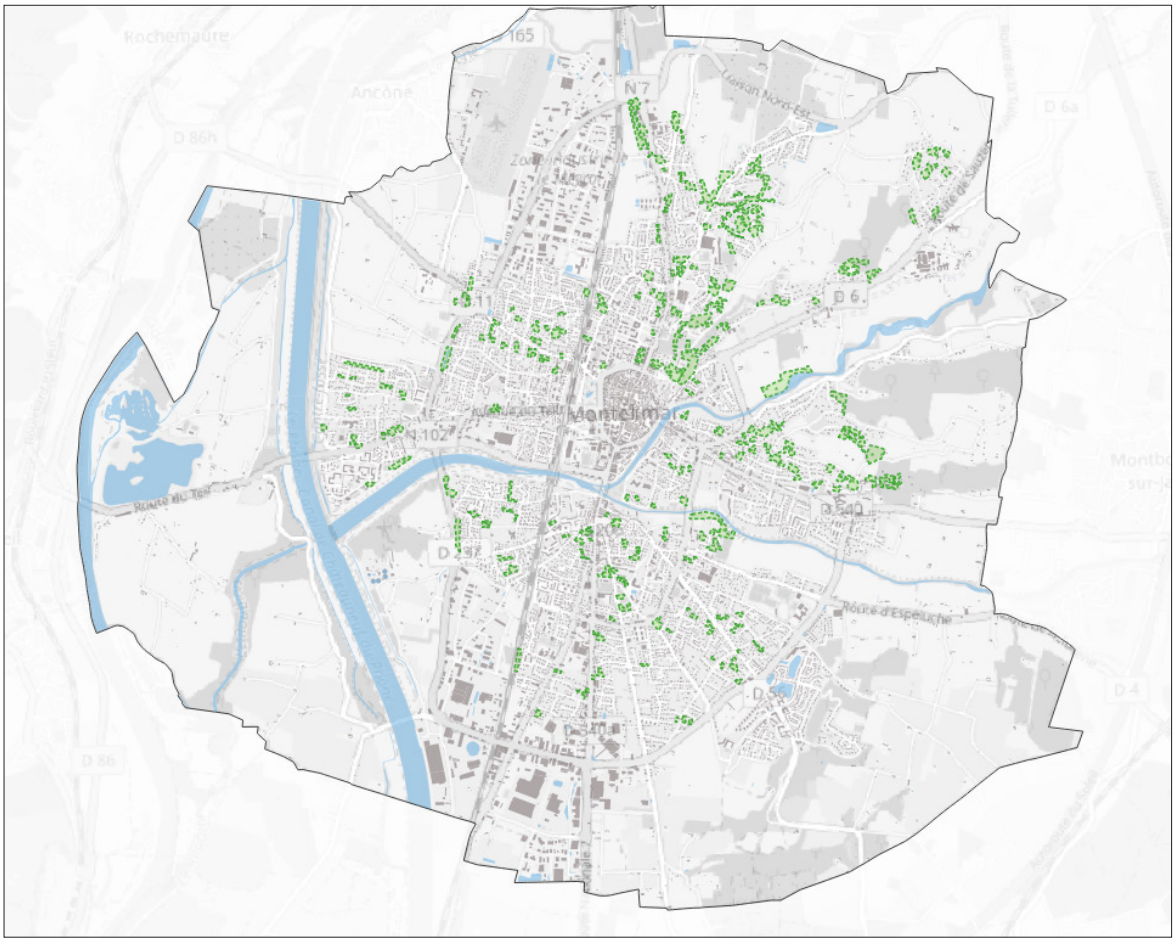
Un paragraphe a également été ajouté sur les Espaces Boisés Classés (EBC) :

« Concernant les Espaces Boisés Classés (EBC) : en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver et à protéger. Cette identification interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, et/ou la protection des boisements.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.»

b) identifier des linéaires et ensembles boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Au-delà de l'identification des arbres ponctuels issus de l'étude ARBONAUTES, la procédure de modification n°4 vise globalement à protéger le couvert végétal de la commune.L'identification des boisements protégés a été faite à partir de la photographie aérienne, en s'appuyant sur la BDTOPO de l'IGN et vise à assurer des connexions entre les Espaces Boisés Classés (EBC) et jardin ou éléments végétaux déjà identifiés au plan de zonage, afin de conserver/créer des corridors écologiques ou a minima des continuités/trames végétales.
En effet, cette protection du couvert végétal répond à plusieurs enjeux d'intérêt général :
- Assurer un équilibre entre densification et protection du cadre de vie
- Maintenir de la nature en ville et des corridors écologiques locaux
- Lutter contre les îlots de chaleur
- Capter les eaux de pluie et le CO2
- Maintenir des points de repères visuels.

Ensembles boisés identifiés au titre de l'article 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

Près de 68 ha d'ensembles boisés ont été identifiés dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU.



Cette identification est assortie de prescriptions réglementaires *(cf. modifications apportées à l'article 13 « espaces libres et plantations» présentées précédemment)*.

c) encourager la végétalisation au sein des projets

Au-delà d'une protection du couvert végétal existant (arbres ponctuels, linéaires, boisements), la procédure de modification n°4 du PLU vise également à encourager de nouvelles plantations au sein des projets ou au sein des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour ce faire, **différents outils sont mobilisés :**

> **au sein des OAP** : une partie générale a été ajoutée aux OAP sectorielles et définit des «recommandations en matière de végétalisation ». Il est notamment rappelé l'importance de préserver le tissu végétal existant mais également que les projets participent au développement du végétal en Ville. Des préconisations en matière du choix de l'essence ; de la dimension de l'arbre au regard du tissu dans lequel il s'insère ou encore de la taille des fosses afin de permettre un

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

bon développement de l'arbre sont précisées. Un zoom est également fait sur la création de haies et de zones tampons végétales en précisant les espacements à prévoir entre les différentes essences et les attentes en matière de diversification des essences.

Extrait des dispositions communes ajoutées aux OAP sectorielles en matière de végétalisation

PLU du Montélimar - OAP

Montélimar

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.

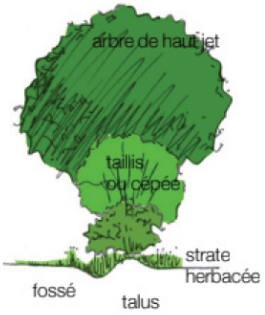
Les volumes ci-dessous ainsi que ceux exprimés en m² dans le règlement écrit sont à respecter.

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.

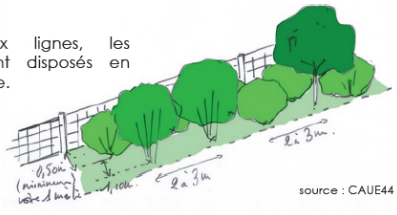
Se reporter à la liste des essences recommandées ; annexée au règlement écrit du PLU

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.



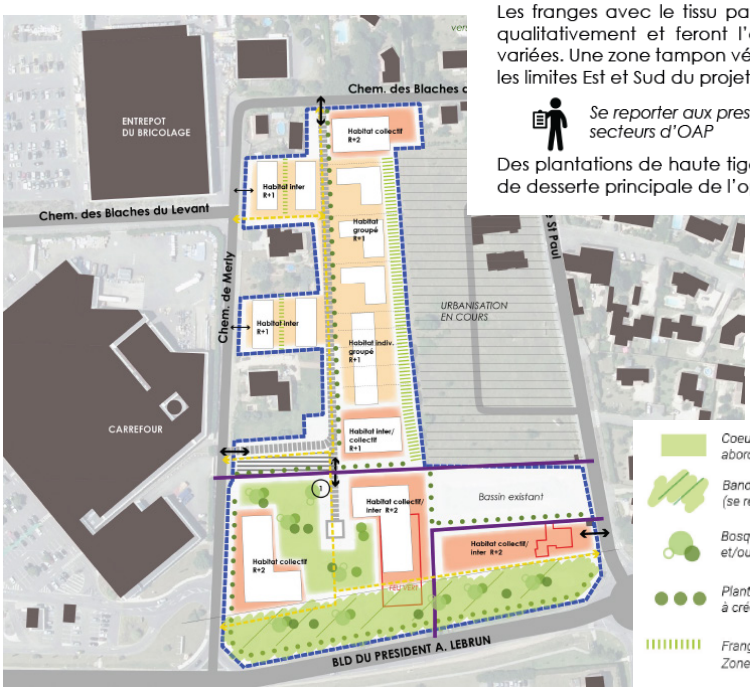
source : CAUE44

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.

Novembre 2024 source : CAUE44 -20-

Extrait des prescriptions ajoutées dans les OAP sectorielles et dans le schéma de principe en matière de végétalisation

Outre des prescriptions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP sectorielle, chaque OAP nouvellement créée dispose d'un paragraphe «insertion et aménagements paysagers». Ce dernier précise les attendus en matière de préservation du couvert végétal existant ou de création de zones tampons végétales *(cf. exemple de l'OAP n°18 « route de St Paul Sud»)*.



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.

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

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

> <u>au sein du règlement écrit</u> : plusieurs dispositions réglementaires ont également été définies dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU.

• <u>Ajout de prescriptions relatives au bon développement de l'arbre en ville</u> : en lien avec les préconisations mentionnées dans les dispositions générales des OAP sectorielles, l'article 13 « espaces libres et plantations» des différentes zones a été complété :

> « Afin d'assurer le bon développement de l'arbre en ville, les fosses des arbres doivent être de taille suffisante pour accueillir des arbres de haute tige.
> Dans le cas des espaces carrossables (stationnement, accès), l'arbre doit être planté dans une fosse en mélange terre-pierre pour préserver les racines de l'écrasement et assurer la stabilité des revêtements. Des essences au système racinaire plongeant devront être privilégiées.
>
> Les fosses devront être de minimum 9 m² en cas de fosses carrées (3 x 3 mètres) et 7 m² en cas de fosses rectangulaires (3,50 x 2 mètres).
>
> La plantation des arbres devra respectée un recul de 2 mètres minimum par rapport aux constructions et limites séparatives.»

Extrait des modifications apportées au règlement écrit / article 13

• <u>Ajout de prescriptions relatives à la création de zones tampons végétales pour les projets situés en périphérie de l'enveloppe urbaine</u> (c'est à dire en limite de zones agricoles et/ou naturelles) :

> « En périphérie de l'enveloppe urbaine (en limite de zones naturelles et/ou agricoles), un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.
>
> Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses…) devra être mise en place. La plantation de 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est exigée.
> Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.
>
> Il est précisé que les clôtures et haies multistrates situées en limite de zones A et/ou N seront à la charge de l'aménageur lors de division foncière ou opération d'ensemble.»

Extrait des modifications apportées au règlement écrit / article 13

• <u>Création d'un coefficient de biotope par surface (CBS)</u> : afin de s'assurer d'une qualité paysagère des futurs projets (création de nouveaux espaces verts participant au bien-être des usagers et participant à la lutte contre les îlots des chaleur) mais également afin d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales, un nouvel outil a été créé via la procédure de modification n°4 du PLU.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la proportion des surfaces favorables à la nature et/ou à l'infiltration des eaux pluviales (dites surfaces éco-aménagées) par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.
Un CBS est exigible pour :
- Les nouvelles constructions (toutes destinations confondues)

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

- Les extensions de bâti existant et créations d'annexes (y compris piscine) entraînant une emprise au sol supérieure à 20 m², réalisées à compter de la date d'approbation de la procédure de modification n°4 du PLU. Toutefois, si depuis la date d'approbation de la procédure de modification n°4 du PLU, plusieurs extensions de bâti existant et/ou création d'annexes inférieures à 20 m² sont réalisées (soit à partir de 2 demandes d'urbanisme) et que ces dernières entraînent au total (cumul des demandes d'urbanisme réalisées), la création d'une emprise au sol supérieure à 20 m², le CBS est alors exigé.

La surface éco-aménagée est calculée à partir de différents types de surfaces/différents types d'aménagements. Ces derniers sont pondérés par un coefficient en fonction de leur efficacité/ leur valeur écologique. Le règlement du PLU distingue :
- les espaces de pleine terre
- les espaces végétalisés sur dalles de couvertures et toitures
- les espaces végétalisés sur façades et/ou treilles
- les surfaces semi-perméables

Le CBS est alors le résultat du calcul suivant :

$$CBS = \frac{\text{(espace éco-aménagée 1 x pondération) + (espace éco-aménagée 3 x pondération) + ...}}{\text{surface totale de l'unité foncière du projet}}$$

La mise en place de ce nouvel outil fait l'objet de l'ajout d'un paragraphe spécifique dans les dispositions générales du règlement écrit (article 4). Une définition du CBS ; des modes de calcul ainsi que des dérogations sont précisés.

Au-delà des dispositions générales du règlement écrit, le CBS est précisé dans le règlement de chacune des zones (article 13), s'il est mis en œuvre.

Un CBS a été défini sur les zones suivantes :

Zonages du PLU	Application du CBS
UA et UAa	pas de CBS défini > zonage correspondant au centre-ville > secteur contraint pour mettre en oeuvre le CBS
UAb et UAd	CBS de 15%
UB	CBS entre 10% et 30% en fonction de la taille du terrain d'assiette. Des seuils ont été définis (terrain inférieur à 300 m² ; terrain compris entre 300 et 600 m² et terrain présentant une superficie supérieure à 300 m²)
UC et sous-secteurs	
UD et sous-secteurs	
AU1	
UI et sous-secteurs AUI et sous-secteurs	pas de CBS défini mais pourcentage d'espaces verts déjà exigé dans le règlement actuel du PLU (15%)
UV et zones AUE et sous-secteurs	pas de CBS > secteurs d'équipements et/ou d'accueil des gens du voyage
AUM1 et AUM2 et sous-secteurs	pas de CBS défini mais pourcentage d'espaces verts déjà exigé dans le règlement actuel du PLU (entre 15 et 20% selon la vocation des projets)
AUIp	pas de CBS défini mais pourcentage d'espaces verts déjà exigé dans le règlement actuel du PLU (10%)

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

2.4.2 Créer une ville perméables aux eaux pluviales et permettre un traitement alternatif au bassin et au « tout réseau »

La procédure de M4 vise à proposer des projets plus qualitatifs en matière de gestion des eaux pluviales et à limiter globalement l'imperméabilisation des sols. Pour ce faire, plusieurs outils sont mobilisés dans le cadre de la procédure de M4 :

a) ajout de recommandations et prescriptions au sein des OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été modifiées afin d'intégrer une première partie correspondant à des « dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP ».
Cette dernière comprend un volet dédié à la gestion des eaux pluviales. Il vise à privilégier une gestion intégrée, réalisée au plus près du point de chute de la goutte d'eau. Les différents dispositifs permettant de gérer les eaux pluviales sont présentés.



PLU du Montélimar - OAP

Montélimar

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.*

Janvier 2025

-12-



PLU du Montélimar - OAP

Montélimar

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.

Janvier 2025

-13-

Extrait du volet gestion des eaux pluviales ajouté dans les dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles

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-delà des dispositions communes, chaque OAP sectorielle intègre un volet «insertion et aménagement paysagen» rappelant les attendus spécifiques en matière de gestion intégrée des eaux pluviales pour les secteurs présentant des enjeux.

A titre d'exemple :

- l'OAP n°12 : « route de Marseille/ Avenue Jean Jaurès» précise que l'espace public structurant prévu dans l'aménagement du quartier devra participer à la gestion des eaux pluviales.



PLU du Montélimar - OAP

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

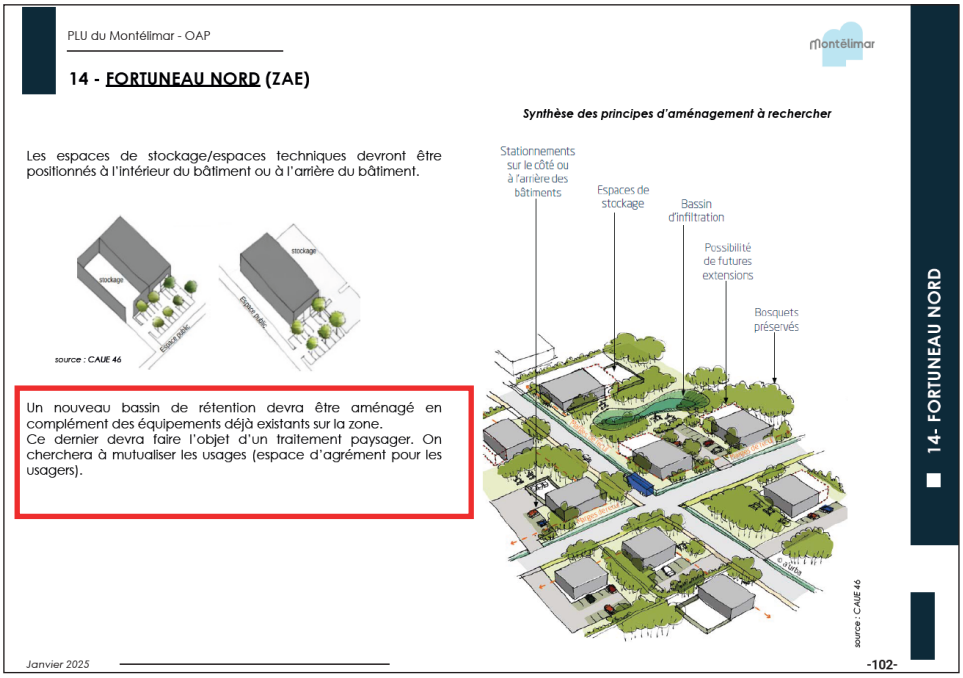
Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

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.

12- ROUTE DE MARSEILLE/ Av. JEAN JAURES

Janvier 2025 -84-

- l'OAP n°14 : « Fortuneau Nord» précise qu'un nouveau bassin de rétention devra être aménagé en complément des équipements déjà existant dans la zone et que ce dernier devra chercher à mutualiser les usages.



PLU du Montélimar - OAP

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

Synthèse des principes d'aménagement à rechercher

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

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).

14- FORTUNEAU NORD

Janvier 2025 -102-

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

b) Mise en place du coefficient de biotope par surface et de prescriptions concernant l'aménagement des espaces de stationnement

Au-delà des secteurs couverts par une OAP, la procédure de modification n°4 impose désormais le respect d'un coefficient de biotope par surface.

Se reporter à la page 48

Cette notion permet de s'assurer qu'une partie des surfaces sur lesquelles s'effectuent les projets sera favorable à la nature et/ou à l'infiltration des eaux pluviales.

En plus du CBS, le règlement écrit a été modifié afin d'intégrer des prescriptions visant à lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, l'article 12 des zones U et AU à vocation d'habitat précise que :

> Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.
> Pour cela,
> - Les espaces de stationnement doivent être à 50% minimum perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
> - L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
> - Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).
>
> L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Par ailleurs, des prescriptions sont également définies pour les zones d'activités (UI et AUI). Il est notamment précisé que :

> ❖ **Objectifs environnementaux :**
>
> **12.8** Afin de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder un plafond correspondant aux ¾ de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce.
>
> Sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement :
>
> Ville de MONTÉLIMAR – Règlement PLU – *Projet M4 – Janvier 2025*
>
> 77
>
> - Dans leur totalité :
>   - Les espaces paysagers en pleine terre ;
>   - Les surfaces réservées à l'auto-partage («auto-lib») ;
>   - Les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
> - Pour moitié : l'emprise des places de stationnement non imperméabilisées.
>
> Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments existant le 15 décembre 2000.
>
> **12.9** Par leurs dispositions techniques, les aménagements des aires de stationnement non couvertes ou réalisées en ouvrage à destinations des visiteurs et/ou du personnel devront limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surfaces enherbée et grave sur bande roulante….) en étant perméable à hauteur de 100%.

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

2.4.3 Encourager les constructions plus écologiques et durables

Afin d'améliorer la prise en compte du cadre de vie mais également dans une logique d'intégration des changements climatiques, les élus ont souhaité compléter les pièces du PLU afin d'encourager un habitat plus écologique et durable.

a) ajout de recommandations et prescriptions au sein des OAP sectorielles

A l'instar de la gestion des eaux pluviales, le volet «dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par des OAP» comprend un paragraphe spécifique : « Promouvoir des logements durables : développer les principes du bioclimatisme ».

PLU du Montélimar - OAP

Montélimar

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;

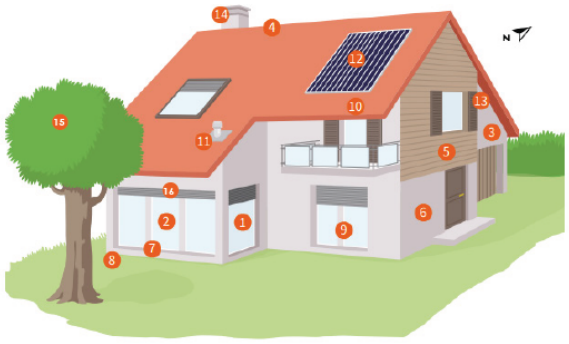
- utiliser des énergies renouvelables, solaires et des énergies recyclées ;

- 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

Janvier 2025 -17-

Extrait du volet relatif aux logements plus durables ajouté dans les dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles

Au travers d'un schéma issu de l'ADEME (Agence de la transition écologique), le document rappelle des principaux généraux visant à améliorer la performance énergétique des constructions.

b) étoffer le règlement écrit afin d'améliorer la performance énergétique des constructions

Au-delà des OAP sectorielles, le règlement écrit du PLU a fait l'objet de plusieurs compléments afin de favoriser la performance énergétiques des constructions.

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

• *Dérogations des règles de hauteur pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et/ou énergétique*

Les dispositions générales du règlement écrit (Titre I) ont été complétées pour préciser la définition de constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et/ou énergétique en application du décret du 8 mars 2003.
Il est notamment précisé que les règles de hauteur définies dans les différentes zones peuvent faire l'objet de dérogations sous certaines conditions fixées par la loi.

Construction sanitaire : Il s'agit des bâtiments du type : crèche et crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif.

Construction scolaire : Il s'agit des écoles primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce, ...), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.

Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et/ou énergétique : les notions « d'exemplarité environnementale » et « d'exemplarité énergétique » sont définies par décret en date du 8 mars 2023.
Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle anticipe de 3 ans les résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment prévus par la RE 2020 (Ic construtions max).
La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie (Bbio), consommation en énergie primaire (Cep), consommation en énergie primaire non renouvelable (Cep,nr) et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire (Ic énergie).
La construction est réputée à énergie positive, si elle atteint le niveau Energie 3 du référentiel E+C-.

Les dérogations aux règles de hauteur sont possibles uniquement pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de la dérogation (article R152-5 du code de l'urbanisme). Une demande de dérogation doit être jointe au permis de construire, dûment justifiée.

Extrait du règlement écrit - Titre I : dispositions générales / partie « définitions »

Au-delà des définitions, l'article 10 (Hauteur des constructions) des différentes zones a été complété pour préciser les dérogations aux règles de hauteur :

- Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique *(Se reporter à la définition mentionnée dans les dispositions générales du présent règlement)* ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :
  - ✓ Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone
  - ✓ Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

  Sous réserve que la mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;
- Sous réserve que le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Paragraphe ajouté à l'article 10 des différentes zones du PLU

•*Dérogations des règles de hauteur et/ou d'implantations relatives à la mise en œuvre de dispositions d'isolation par l'extérieur ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire*

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) ; 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) ; 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et 10 (hauteur des constructions) des différentes zones ont été complétées afin de permettre des dérogations relatives à la mise en œuvre de dispositions d'isolation par l'extérieur ou de dispositifs contre le rayonnement solaire.

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

6.5 Dans l'ensemble des zones : en application de l'article R152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, est autorisée sur les façades dans la limite fixée par l'article cité précédemment et sous réserve de l'accord des services compétents.

La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à un alignement homogène et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

7.3 Toutefois : Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ~~ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire),~~ chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour ~~les dispositifs d'isolation extérieure~~ la mise en œuvre d'isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour ~~l'habitat~~ le bâti existant dans la limite fixée par l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

10.4 Dérogation des règles de hauteur :

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations et hors protections patrimoniales :

- Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

  La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Extrait du règlement écrit - modifications apportées aux articles 6,7 et 10

• *Ajout de règles concernant l'orientation des logements*

Dans un objectif de qualité de vie mais également de qualité environnementale du bâti, l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones U et AU autorisant les logements a été modifié afin d'imposer, pour les opérations de logements neufs, un pourcentage de logements bio-orientés et/ou traversants.

11.5 Orientations concernant la sous-destination « logement » : Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments collectifs, les opérations neuves seront réalisées de telle sorte que 40% minimum des logements seront traversants ou bi-orientés. Sous réserve de justifications, une dérogation pourra être demandée pour les opérations neuves de petits logements comprenant plus de 60% de logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher (notamment pour une résidence de logements séniors et/ou étudiantes).

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à R+2, l'accès à un espace extérieur privatif est imposé pour chaque logement. Cet espace peut être obtenu par différentes combinaisons : jardin, balcon, loggia, terrasse… Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m².
Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé et accessible. Cet espace peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia…). Il devra représenter une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logements de la construction n'ayant pas d'extérieurs privatifs.

Extrait du règlement écrit - modifications apportées à l'article 11

Suite à la consultation des PPA et de l'enquête publique, une dérogation a été ajoutée pour les opérations comprenant plus de 60% de logements inférieurs à 35 m² de surface de plancher.

• *Ajout de prescriptions visant à accompagner l'insertion architecturale et paysagères des dispositif environnementaux*

Au-delà de règles vise à encourager/favoriser la qualité environnementale et énergétique des bâtiments, la modification n°4 a également pour but de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des dispositifs.

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

Des prescriptions ont notamment été ajoutées à l'article 11 (aspect extérieur) concernant les pompes à chaleur et climatisation.

11.2 – Façades, ouvertures, appareils extérieurs :

11.2.1 - Les ouvertures : les ouvertures doivent être dans des dimensions et proportions compatibles avec le caractère architectural environnant.

11.2.2 ~~- Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.~~ La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs ainsi que les dispositifs techniques associés en saillie sur les façades et les toitures visibles depuis l'espace public sont interdits. Il en est de même pour la pose sur balcon ou en appui de fenêtre. Ces appareils seront intégrés dans le volume des combles, dans les courettes techniques ou dans des locaux adaptés.

En cas d'impossibilité technique, il est parfois possible d'opter pour la mise en place de climatiseurs sans unité extérieure, l'unité intérieure étant reliée à l'extérieur par une simple prise et rejet d'air minimisant l'impact sur les façades, ou de les masquer par un dispositif adapté, de la même teinte que la façade.

Les coffrets techniques de comptage (eau, gaz, électricité) doivent être installés dans le volume de la clôture. A défaut un habillage du coffret sera réalisé afin que ce dernier s'insère dans le volume bâti.

Les boîtes aux lettres et les sonnettes doivent être intégrées dans l'épaisseur de la clôture et s'harmoniser avec la teinte de l'enduit, ou bien être installées dans les halls d'immeubles.

Extrait du règlement écrit - modifications apportées à l'article 11 relatives aux pompes à chaleur et climatisation

- ***Ajout de prescriptions concernant les bâtiments d'activités***

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones d'activités a été étoffé afin de favoriser les principes du bioclimatisme et encourager le développement des énergies renouvelables.

11.3 Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en œuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

Extrait du règlement écrit - modifications apportées à l'article 11 relatif aux bâtiments d'activités

2.4.4 Produire des projets plus qualitatifs et respecter le style provençal

En lien avec la préservation du cadre de vie, la procédure de modification n°4 vise à encourager des projets plus qualitatifs qu'ils soient à vocation résidentielle et/ou économique.

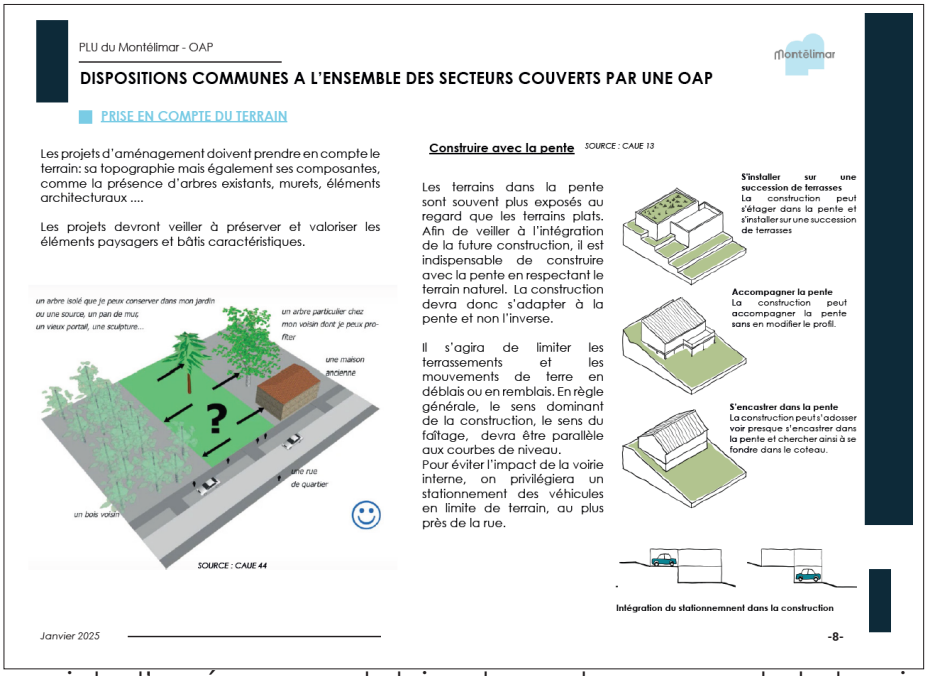
a) Ajout et modification d'OAP sectorielles

Plusieurs OAP sectorielles ont été modifiées et/ou ajoutées *(cf. page 28 et suivantes)*. Outre le fait 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

s'assurer d'une optimisation de l'enveloppe bâtie, ces dernières visent à préciser les formes bâties attendues ; les hauteurs souhaitées et à définir des prescriptions ou préconisations concernant l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions dans le tissu existant.

La partie « dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP» ajoutée dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU comprend notamment un paragraphe dédié à la « prise en compte du terrain ».



PLU du Montélimar - OAP

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.

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.

Janvier 2025 -8-

Extrait des prescriptions ajoutées aux OAP concernant la prise en compte du terrain existant dans les projets

Il est notamment rappelé que les projets d'aménagement doivent prendre en compte le terrain sur lequel ils s'implantent que ce soit sa topographie mais également ses composantes, comme la présence d'arbres existants, murets, éléments architecturaux ... Il est précisé que les projets doivent veiller à préserver et valoriser les éléments paysagers et bâtis caractéristiques.
Un zoom est également fait sur la prise en compte de la pente.

Au-delà de préconisations communes à l'ensemble des secteurs d'OAP, les OAP modifiées ou ajoutées comprennent désormais un paragraphe spécifique « insertion architecturale et urbaine» ainsi qu'un paragraphe « insertion et aménagements paysagers ».



PLU du Montélimar - OAP

8- LES BERGES DU JABRON/~~LES ALEXIS~~

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.

Janvier 2025



PLU du Montélimar - OAP

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

Exemple de prescriptions architecturales et paysagères mises en place dans les OAP sectorielles

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

Ces dernières précisent les formes urbaines attendues ; leurs hauteurs ; leurs implantations sur le site de projet ; les obligations en matière de préservation et valorisation de l'existant ... ou encore les obligations en matière de végétalisation.

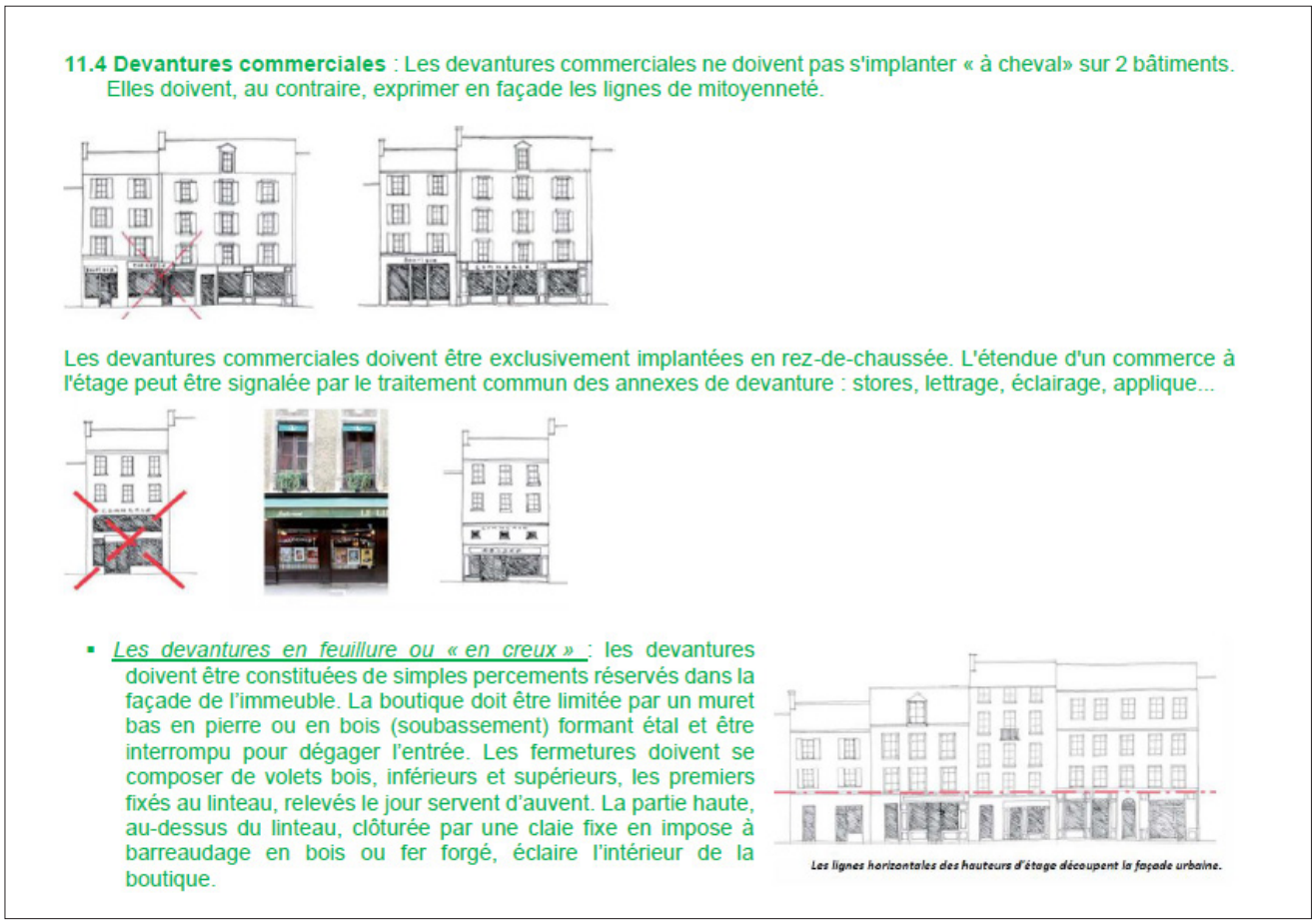
b) Ajout de règles relatives à la couleur des toitures

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions a été modifié/complété afin d'apporter plus de qualité architecturale aux différents projets.

La modification n°4 vise à interdire les tuiles dans les noirs et gris et à préciser que la toiture doit être dans les teintes provençales. Il est toutefois précise que des dispositions spécifiques sont autorisées pour la couverture des vérandas et pergolas.

c) Intégration de la charte des devantures commerciales au sein de la zone UA

Dans l'objectif d'apporter davantage de qualités aux projets, la procédure de modification n°4 vise, pour la zone UA correspondant au centre-ville, à définir des règles concernant les devantures commerciales. Ces dernières ont été ajoutées à l'article 11 (aspect extérieur) de la zone UA et sont issues des prescriptions de la charte des devantures commerciales.



Extrait des prescriptions relatives aux devantures commerciales ajoutées à l'article 11 de la zone UA

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

d) Ajout de prescriptions concernant les bâtiments d'activités

Afin d'apporter plus de qualité dans les zones d'activités, l'article 11 (aspect extérieur) des zones U et AU à vocation d'activités a été complété.

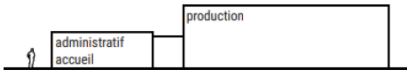
Il est précisé que la volumétrie architecturale doit être simple ; que la compacité sera recherchée et que l'architecture du bâtiment devra s'adapter aux différents usagers de ce dernier.
Des précisions sont également apportées concernant les couleurs des façades ; la pose des enseignes ou encore concernant les espaces techniques (stockage, poubelle).

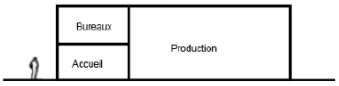
ARTICLE UI 11 -ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

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.

Exemples d'organisation des usages au sein d'un même bâtiment

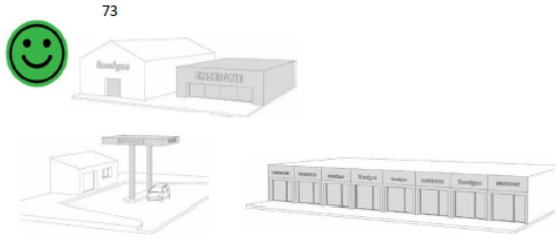




Au vu des dimensions des bâtiments d'activités, les toitures à faible pente ou les toitures terrasses sont à privilégier, ces dernières réduisant l'impact des constructions dans le paysage.
Les toitures terrasses doivent être, de préférence, végétalisées et assurer une fonction écologique ou environnementale (régulation des débits d'orage ; effet thermique ; améliorer le confort acoustique ; favoriser la biodiversité…) ou accueillir un dispositif de production d'énergies renouvelables.

La façade doit être soignée et sobre.

L'ajout d'édicules contre ou autour du bâtiment est interdit. Les faux décors plaqués sur la façade d'entrée (type « faux frontons ») sont interdits. Seules les enseignes s'insérant dans le gabarit du bâtiment, du hangar ou de l'entrepôt sont autorisées.



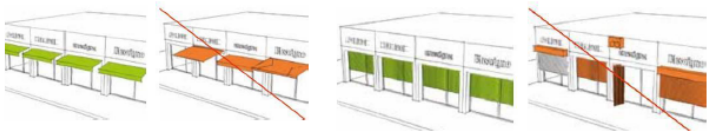
Source : CAUE13

Sont notamment autorisées :
- L'enseigne sur un panneau indépendant du bardage ;
- Les 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.
Il est recommandé d'utiliser une seule couleur de fond et une seule couleur de lettrage.

La surface cumulée des enseignes ne doit pas être supérieure à 10% de la façade commerciale afin de ne pas prédominer sur l'architecture.

Les stores, lambrequins et fermetures doivent être harmonisés.
Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.



Source : CAUE13

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

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.

Le choix des couleurs doit 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. Des couleurs vives ou non présentes dans l'environnement de la zone peuvent être autorisées si elles sont liées à une charte graphique spécifique à une marque commerciale. Ces couleurs devront toutefois être utilisées de façon harmonieuse et nuancée.

Extrait des ajouts apportés à l'article 11 des zones à vocation 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

Des ajouts ont également été apportés concernant les clôtures ou encore les portails des zones d'activités.

11.4 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

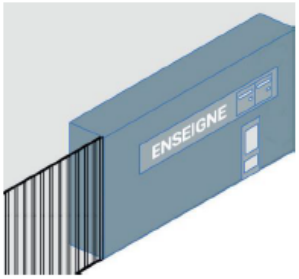
Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- En bordure de voies et emprises publiques :

La clôture sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément exigées.

Les clôtures sur voie publique doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales ou d'une bande paysagère arborée sur une profondeur de 3 mètres de largeur minimum.

Les accès en trapèze pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur dont la longueur maximum sera de 5 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement et à l'encastrement des équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique doivent y être intégrés.



Portails

L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures.

Le portail doit être implanté en recul de la voie de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner sur le trapèze prévu à l'article UI3 sans empiéter sur l'espace public.

- Entre limites séparatives : la clôture sera constituée :

- Soit d'un grillage dont la hauteur est limitée à 2 mètres ;
- Soit d'un muret dont la hauteur ne devra pas excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou grillage. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Le doublement de la clôture par une haie vive d'essences locales est encouragé.

Extrait des ajouts apportés à l'article 11 des zones à vocation 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

3

Justification du choix de la procédure et compatibilité avec les documents de rang supérieur

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

3.1. Choix de la procédure de modification de droit commun

L'ensemble des modifications exposées ci-avant :

a) n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Les différentes évolutions proposées dans le cadre de la modification n°4 s'inscrivent en compatibilité avec les 5 grandes orientations du projet communal (PADD).

Orientation du PADD	Actions du PADD	Objectif de la modification n°4	Évolutions envisagées par la modification n°4
Orientation 1 DÉVELOPPER LA VILLE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL	*Protéger les ressources et tenir compte des risques naturels*	Assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une cohérence de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser avec la suffisance des réseaux et les orientations du PLH 2021-2027	Évolution du zonage au regard de la capacité des réseaux (basculement de certaines zones U/1AU en 2AU) Mise en place de prescriptions au sein des OAP et du règlement écrit visant à limiter l'imperméabilisation et à prendre en compte les risques naturels (retrait-gonflement des argiles ; inondation...)
	Valoriser les grands paysages et le tissu végétal	Améliorer le cadre de vie ; valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune	Identification et protection de la trame végétale : arbres isolés ; haies ou alignement d'arbres ; ensembles boisés ... Ajout de prescriptions au sein des OAP afin de favoriser la végétalisation des projets Mise en place d'un coefficient de biotope par surface (CBS)
	Maîtriser l'extension urbaine et la consommation d'espace	Assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une cohérence de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser avec la suffisance des réseaux et les orientations du PLH 2021-2027	Mise en place de nouvelles OAP afin d'optimiser le tissu existant et s'assurer de la compatibilité du PLU avec les orientations du PLH Mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation Ajout de dispositions au sein des OAP et du règlement écrit visant à optimiser le foncier et à anticiper l'avenir

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

Orientation du PADD	Actions du PADD	Objectif de la modification n°4	Évolutions envisagées par la modification n°4
Orientation 1 DÉVELOPPER LA VILLE DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET PATRIMONIAL *(suite)*	*Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbaine*	Améliorer le cadre de vie ; valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune	Mise en place de nouvelles OAP et de prescriptions relatives à l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans le tissu existant + prise en compte des éléments existants à préserver/ valoriser Compléments apportés à l'article 11 (aspect extérieur) afin d'interdire les tuiles noires ou grises ; veiller à l'aspect extérieur des bâtiments d'activités ...
Orientation 2 AGIR SUR L'ÉCONOMIE POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LE DYNAMISME MONTILIENS	*Favoriser l'équilibre et les complémentarités entre le commerce de centre-ville et les pôles commerciaux et de services périphériques*	Intégrer le programme « Action Cour de Ville» => Protéger le commerce du centre-ville et limiter l'implantation de commerces en périphérie afin d'éviter les phénomènes de concurrence et encadrer le développement des bureaux en périphérie	Identification et protection des linéaires commerciaux à préserver dans le centre-ville Délimitation de polarités commerciales au sein desquelles l'évolution et l'implantation de nouveaux commerces est permise (et interdiction d'implantation de nouveaux commerces en dehors de ces polarités) Mise en place d'un Secteur d'Implantation périphérique (SIP) majeur afin d'encadrer l'implantation de nouveaux commerces structurants
Orientation 3 PROPOSER UNE OFFRE D'HABITAT SUFFISANTE EN NOMBRE, DIVERSIFIÉE ET DURABLE	*Développer l'offre d'habitat en cohérence avec les perspectives démographiques et le rééquilibrage du territoire* *Maîtriser l'étalement urbain* *Diversifier l'offre de logements*	Assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et une cohérence de l'enveloppe des zones urbaines et à urbaniser avec les orientations du PLH 2021-2027	Adaptation du zonage et mise en place d'OAP sectorielles afin de veiller à l'optimisation du tissu bâti et au respect des objectifs de densification et diversification fixés par le PLH 2021-2027
	Poursuivre les actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance		Mise en place d'une nouvelle OAP sectorielle sur le secteur Fust-Meyer
	Encourager l'habitat plus écologique et durable	Améliorer le cadre de vie ; valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune	Ajout de dérogations relatives à l'isolation par l'extérieur ; aux dispositifs contre le rayonnement solaire Prescriptions ou préconisations au sein des OAP visant à développer les principes du bioclimatisme Ajout de prescriptions pour des projets plus perméables

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

Orientation du PADD	Actions du PADD	Objectif de la modification n°4	Évolutions envisagées par la modification n°4
Orientation 4 S'APPUYER SUR L'IDENTITÉ URBAINE DE MONTÉLIMAR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	*Aménager des coulées vertes,liens paysagers entre les futurs quartiers d'aménagement et le centre-ville*	Améliorer le cadre de vie ; valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune	Identification et protection de la trame végétale (arbres isolés ; haies ; bosquets...) au sein du zonage Mise en place de prescriptions au sein des OAP sectorielles Ajout de prescriptions au sein du règlement écrit concernant la création de zone tampon végétale en limite des zones A et N
Orientation 5 DÉFINIR UN NOUVEAU SCHÉMA DE DÉPLACEMENTS ET GARANTIR L'ACCESSIBILITÉ DES QUARTIERS	*Mettre en réseau les équipements publics* *Développer le réseau de circulation douce*	Améliorer le cadre de vie ; valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune	Mise en place de nouveaux emplacements réservés destinés à permettre un élargissement de certaines voiries et la création de continuités piétonnes Ajout de règles relatives à la création de parkings vélos au sein des nouvelles opérations d'habitat, de bureaux et d'équipements publics Ajout de prescriptions au sein des OAP afin d'assurer un maillage modes doux entre les quartiers

b) n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Les modifications prévues dans le cadre de la présente modification vise à préserver les zones A et N actuelles en optimisant le tissu bâti existant (mise en place d'OAP sectorielles visant à densifier les zones U et AU actuelles).

Les EBC existants sont maintenus. La protection des boisements est étendue via une identification et une protection des arbres isolés ; des haies ou alignements d'arbres ainsi que des ensembles boisés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

c) n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évaluation de nature à induire de graves risques de nuisances

Les modifications prévues par la présente procédure vise à prendre en compte les risques naturels (aléa retrait-gonflement des argiles ; inondation) et nuisances au sein des nouvelles OAP mises en place ou via l'ajout de prescriptions au sein du règlement écrit.

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

Par conséquent, les évolutions présentées n'entrant pas dans le cadre des cas où une révision s'impose(L.153-31 du Code de l'urbanisme), elles relèvent du champ de la modification du PLU (article L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme).

En effet, l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme précise : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

La procédure actuelle dite de *« modification de droit commun »* peut-être engagée si, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la nature des évolutions a pour effet :
- *« 1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

La présente procédure vise à encadrer/accompagner les possibilités de densification de l'enveloppe bâtie. Pour ce faire, le périmètre de certaines OAP actuelles a été retravaillé et de nouvelles OAP ont été ajoutées. La procédure vise également à tenir compte de la desserte par les réseaux et ainsi basculer certains secteurs classés en zones U/AU «ouvertes» vers la zone AU «fermée».
La procédure vise notamment à optimiser les surfaces constructibles du PLU en lien avec les orientations du PLH 2021-2027 de Montélimar Agglomération.

La procédure de modification de droit commun est donc la procédure adaptée. Cette procédure est réglementée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

3.2. Compatibilité et prise en compte des documents de rang supérieur

Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes dits de normes supérieures en l'absence de SCoT

Conformément aux articles L.131-1, L.131-2 et L.131-6 du Code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé sur le territoire, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ou prendre en compte des documents supra-communaux. Une analyse de la compatibilité et de prise en compte avec les plans et programmes de norme supérieure a été réalisée.

• **SRADDET** *(schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires)* **de la région Auvergne-Rhône Alpes**

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Le SRADDET, nouveau schéma transversal et intégrateur, dont l'élaboration a été confiée au Conseil régional, a été créé par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe.

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

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'élaboration a été officiellement engagée en 2017 et la démarche s'intitule «Ambition Territoires 2030 ».

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques:
- équilibre et égalité des territoires ;
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- désenclavement des territoires ruraux ;
- habitat ;
- gestion économe de l'espace ;
- intermodalité et développement des transports ;
- maîtrise et valorisation de l'énergie ;
- lutte contre le changement climatique ;
- pollution de l'air ;
- protection et restauration de la biodiversité ;
- prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), évaluation environnementale).

Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Les éléments présentés ci-après concernent uniquement la compatibilité de la présente modification n°4 du PLU avec les règles générales du fascicule du SRADDET concernées :

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
Aménagement du territoire et de la montagne	1	**Règle générale sur la subsidiarité SRADDET / SCoT** Les SCoT, les PLU(i), les chartes de PNR et d'une façon générale tous les documents devant s'inscrire en compatibilité avec le fascicule des règles, devront décliner quantitativement, dans la limite de leurs compétences, à l'échelle de leur périmètre, et en cohérence avec ceux voisins, l'ensemble des objectifs du SRADDET.	

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

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
Aménagement du territoire et de la montagne	2	**Renforcement de l'armature territoriale** Les documents de planification et d'urbanisme doivent contribuer à renforcer, sur leur territoire, les différents niveaux de polarités et leurs fonctions de centralité : accessibilité et desserte en transports (collectifs) et autres services de mobilité, services et équipements, développement économique, pôle de formation, commerces, gestion économe du foncier, etc.	La procédure de modification n°4 du PLU vise à conforter : - à l'échelle de l'Agglomération, le positionnement de Montélimar comme «Ville Centre » - à l'échelle de la commune : les secteurs déjà urbanisés afin d'optimiser le foncier disponible/ les services et réseaux existants ; répondre aux objectifs de diversification de l'offre de logements définis par le PLH 2021-2027 ; conforter les secteurs situés à proximité des principaux équipements et services.
	3	**Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT**	La procédure de modification n°4 n'a pour objet de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Elle vise à **optimiser le foncier déjà classé constructible dans le PLU en vigueur** en compatibilité avec les objectifs du PLH 2021-2027 de Montélimar Agglomération. Aussi, aucun nouveau secteur d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) n'est rendu constructible par la présente procédure. La procédure de modification n°4 du PLU vise s'assurer de la compatibilité entre le zonage proposé (U, AU ouverte, AU fermée) et la desserte par les réseaux. Elle vise alors à basculer certains secteurs non desservis en zones AU fermées. Au-delà d'une mise en cohérence du zonage avec la suffisance des réseaux, la présente procédure vise à encadrer davantage les opérations d'urbanisation via la modification et la mise en place de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Cette évolution vise à assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et la traduction des objectifs du PLH 2021-2027. 8 OAP existantes sont modifiées et 11 nouvelles OAP sont créés dans le cadre de la procédure de modification n°4.
	4	**Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière** Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, 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

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
Aménagement du territoire et de la montagne (suite)	4	**Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière** (suite)	Au-delà d'une adaptation des périmètres de réflexion des OAP, le contenu et le dessin des OAP ont été retravaillés afin d'être plus précis et de répondre aux objectifs de densification, diversification des formes bâties mais également objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH 2021-2027. La procédure vise également à échelonner dans le temps la production de ces logements, en lien avec les objectifs du PLH. Ainsi, les OAP précisent si les secteurs sont directement constructibles ou si ces derniers sont urbanisables post-PLH, soit après 2027. Au total, **la procédure de modification n°4 permet au travers des OAP sectorielles l'accueil théorique de 2 018 logements** dont : - 1093 logements à court/moyen terme (c'est à dire d'ici 2027) - 925 logements après 2027 **Une densité moyenne de 40 logements/ha est fixée ainsi que la production de 532 logements locatifs sociaux dont 268 avant 2027.** *Se reporter au zoom sur l'analyse de la compatibilité avec le PLH*
	5	**Densification et optimisation du foncier économique existant**	A l'instar du travail d'optimisation de l'enveloppe bâtie pour la production de logements, la procédure de modification n°4 du PLU vise à optimiser les ZAE. Ainsi, deux nouvelles OAP sectorielles à vocation d'activités ont été mises en places (OAP n°14 et 19). Le règlement écrit a également été étoffé afin de rappeler qu'une optimisation du foncier doit être recherchée lors de l'implantation de nouvelles activités. Il s'agit de permettre aux bâtiments d'évoluer dans le temps.

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

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
Aménagement du territoire et de la montagne (suite)	6	**Encadrement de l'urbanisme commercial**	La procédure de modification n°4 du PLU vise à encadrer le développement commercial en périphérie afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville. Pour ce faire, elle vise à : - Protéger et conserver les rez-de-chaussée commerces-services du centre-ville au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. - Définir des polarités commerciales de quartier à conforter Il s'agit d'autoriser les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » uniquement au sein de ces polarités. Ainsi, en dehors de ces polarités (ou du SIP majeur) aucun développement commercial n'est désormais permis. 10 polarités ont été délimitées à partir de l'étude de stratégie commerciale réalisée par le cabinet LESTOUX. - Délimiter un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur destiné à permettre l'accueil de nouveaux commerces structurants Il s'agit d'encadrer les possibilités d'implantation de nouveaux commerces présentant une surface de plancher supérieur à 300 m². - Étendre l'interdiction de commerces de détails en zones du Meyrol des Léonards et en périphérie du contournement poids-lourds
	7	**Préservation du foncier agricole et forestier** Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la structuration et la préservation des espaces agricoles et forestiers stratégiques sous pression foncière	La procédure de modification n°4 vise à préserver les espaces agricoles et forestiers en optimisant le foncier disponible au sein des U et AU. La présente procédure n'a pour objet l'ouverture de nouvelles zones à l'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

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
Aménagement du territoire et de la montagne (suite)	8	**Préservation de la ressource en eau** Mettre en œuvre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau préservant les milieux aquatiques et permettant de satisfaire au mieux l'ensemble des usages	Eau potable : La procédure de modification n'a pour objet d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Il s'agit d'optimiser le foncier déjà urbanisé. Aussi, la procédure concerne des secteurs déjà classés en zones U ou AU et disposant d'une desserte en eau potable. Par ailleurs, la procédure vise à s'assurer de la compatibilité entre le zonage proposé et la desserte effective par les réseaux. Elle vise alors à déclasser certains secteur de la zone U ou AU «ouverte» vers la zone AU «fermée» faute de réseaux suffisants. Eaux superficielles : Les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de M4 n'ont pas d'incidences sur les eaux superficielles de la commune. Une seule OAP, déjà existante, est située en bordure du Jabron (OAP n°8). L'OAP ne prévoit aucune construction sur les abords du cours d'eau, ces derniers étant par ailleurs marqués par un risque inondation. Zones humides : les sites concernés par la procédure de modification n°4 ne sont pas concernés par la présence d'une zone humide identifiée par les inventaires départementaux.
	9	Développement des projets à enjeux structurants pour le développement régional	*Procédure de modification n°4 non concernée par cette règle*
	10	Coordination et cohérence des services de transport à l'échelle des bassins de mobilité	
	11	Cohérence des documents de planification des déplacements ou de la mobilité à l'échelle d'un ressort territorial, au sein d'un même bassin de mobilité	
	12	Contribution à une information multimodale voyageurs fiable et réactive et en temps réel	
	13	Interopérabilité des supports de distribution des titres de transport	

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

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
Aménagement du territoire et de la montagne (suite)	14	Identification du Réseau Routier d'Intérêt Régional	*Procédure de modification n°4 non concernée par cette règle*
	15	Coordination pour l'aménagement et l'accès aux pôles d'échanges d'intérêt régional	
	16	Préservation du foncier des pôles d'échanges d'intérêt régional	
	17	Cohérence des équipements des Pôles d'échanges d'intérêt régional	
	18	Préservation du foncier embranché fer et/ou bord à voie d'eau pour la logistique et le transport de marchandises	
	19	Intégration des fonctions logistiques aux opérations d'aménagements et de projets immobiliers	
	20	Cohérence des politiques de stationnement et d'équipements des abords des pôles d'échanges	La procédure de modification n°4 vise à valoriser la présence du pôle gare et à réduire les règles de stationnement dans ce secteur pour les habitations et les hébergements hôteliers. Un périmètre a été délimité au plan de zonage autour de la gare.
	21	Cohérence des règles de circulation des véhicules de livraison dans les bassins de vie	*Procédure de modification n°4 non concernée par cette règle*
	22	Préservation des emprises des voies ferrées et priorité de réemploi à des fins de transports collectifs	
Climat, Air et Énergie	23	**Performance énergétique des projets d'aménagements**	La procédure de modification n°4 vise à encourager le développement de constructions plus écologiques et durables. Plusieurs outils sont mobilisés : - Au sein des OAP sectorielles - un volet spécifique relatif aux principes du bioclimatisme a été ajouté dans la partie s'appliquant à l'ensemble des OAP. - Au sein du règlement écrit : les différents articles ont été complétés afin d'autoriser des dérogations pour la mise en œuvre d'isolation par l'extérieur ainsi que des bonus de constructibilité lors d'opération faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ ou environnementale .

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

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
Climat, Air et Énergie	23	**Performance énergétique des projets d'aménagements** (suite)	Des prescriptions ont été ajoutées pour les bâtiments d'activités afin de favoriser les principes du bioclimatisme. En matière de production de logements, le règlement a été complété afin d'imposer qu'un pourcentage de logements soit traversant ou bi-orientés.
	24	**Trajectoire neutralité carbone** Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, devront viser une trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050 en soutenant le développement des énergies renouvelables sur le territoire régional et la lutte contre les émissions de GES, tout en préservant, voire développant les puits de captation du carbone.	La procédure vise, au travers des OAP et des modifications apportées aux emplacements réservés, à développer le réseau modes doux et ainsi encourager les déplacements piétons entre les quartiers et en direction des principaux pôles générateurs de déplacements. Une diminution des règles de stationnement a été réalisée dans le secteur autour de la gare. Par ailleurs, le règlement a été complétée pour ajouter des obligations de stations vélos pour les opérations d'habitations, les bureaux et équipements publics. La procédure participe donc à la diminution des GES.
	25	Performance énergétique des bâtiments neufs	*cf. règle n°23*
	26	Rénovation énergétique des bâtiments	
	27	Développement des réseaux énergétiques	
	28	Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales	
	29	**Développement des énergies renouvelables**	*cf. règle n°23*
	30	Développement maîtrisé de l'énergie éolienne	*Procédure de modification n°4 non concernée par cette règle*
	31	**Diminution des GES**	*cf. règle n°24*
	32	**Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère** Réduire les émissions des polluants les plus significatifs et poursuivre celle des émissions de gaz à effet de serre. Lutter contre les effets du changement climatique	

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

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
	33	**Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques**	*Procédure de modification n°4 non concernée par cette règle*
	34	**Développement de la mobilité décarbonée**	*cf. règle n°24*
Protection et restauration de la biodiversité	35	**Préservation des continuités écologiques** Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières.	La procédure de modification n°4 du PLU n'a pas d'incidences sur les continuités écologiques, réservoirs de biodiversité fléchés par le SRADDET. Les secteurs concernés par la procédure de modification ne sont concernés par aucun périmètre de protection environnementale ou d'inventaire écologique. Les nouveaux ER ne concernent aucun périmètres naturalistes. Les nouvelles OAP ne concernent également aucun de ces périmètres. **La modification n°4 n'a pour pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ; elle ne présente donc pas d'incidences nouvelles sur les milieux naturels. L'ajout de nouvelles prescriptions concernant la végétation (arbres isolées, alignements ; boisements...) vise au contraire à renforcer la nature en ville et maintenir de la biodiversité.**
	36	**Préservation des réservoirs de biodiversité**	
	37	**Préservation des corridors écologiques**	
	39	**Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité** Les documents de planification et d'urbanisme identifient, sur leur territoire, les secteurs à vocation agricole et forestière supports de biodiversité et garants du bon fonctionnement territorial	
	40	**Préservation de la biodiversité ordinaire**	La procédure a pour but d'**identifier et préserver les boisements participant tant à la qualité paysagère de l'enveloppe bâtie qu'au maintien d'une biodiversité.** La procédure vise à identifier les arbres isolés issus de l'étude réalisée par Arbonautes ainsi qu'à préserver les alignements d'arbres, haies et ensembles boisés participant à la trame verte du tissu bâti et assurant des connexions avec les EBC et boisements déjà préservés dans le PLU en vigueur. Ces boisements font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et sont assortis de prescriptions dans le règlement écrit ou les différentes OAP.
	41	**Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport**	*Procédure de modification n°4 non concernée par cette règle*

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

Thématique	N° de la règle	Objectifs de la règle	Compatibilité de la procédure de modification avec la règle édictée
Prévention et gestion des déchets	42	**Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets**	*Procédure de modification n°4 non concernée par cette règle* Si l'accueil de nouveaux logements et d'activités va induire une augmentation des déchets ménagers, il convient de souligner que les secteurs concernés par la présente modification sont situés au sein de l'enveloppe bâtie. Aussi, leur urbanisation n'aura pas d'incidences sur le mode de collecte actuel.
Risques naturels	43	**Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels** Les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent prendre en compte les aléas auxquels ces territoires font face.	La procédure de modification n°4 du PLU n'a pour effet d'augmenter la vulnérabilité de la commune face aux risques naturels et/ou technologiques. **Si la procédure de M4 ne peut intégrer par anticipation le PPRi non validé, ce document a toutefois été pris en compte dans l'élaboration des différentes OAP sectorielles.** *Exemple :* *- OAP n°4 « Les Combes» : la procédure de M4 vise à adapter l'OAP afin d'intégrer le risque inondation et ainsi interdire toute construction sur la partie concernée par l'aléa fort* *- OAP n°8 : « Les Berges du Jabron» : le PLU actuellement en vigueur prévoyait une constructibilité sur la partie Nord et Ouest de l'OAP. Or le projet de PPRi identifie un aléa modéré (zone rouge) sur la partie Ouest. La procédure de M4 vise à adapter l'OAP afin d'intégrer le risque inondation et ainsi interdire toute construction sur la partie concernée par l'aléa (zone rouge).* **Plusieurs secteurs d'OAP sont concernés par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Afin d'intégrer ce risque, la procédure de M4 définit dans les dispositions générales des OAP sectorielles des préconisations en matière de constructibilité pour ces secteurs.** **La procédure de M4 n'a pour but de permettre une constructibilité nouvelle à proximité de la canalisation souterraine de gaz naturel ou à proximité des axes concernés par un risque de transport de matières dangereuses. Aucune incidence prévisible n'est envisagée.**

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

- La procédure est compatible avec les règles générales du SRADDET ;
- La procédure prend en compte les objectifs du SDRADDET.

- **SDAGE** *(schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* **Rhône-Méditerranée**

La commune de Montélimar est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027. Ce document été approuvé le 18 mars 2022.

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Le programme de mesures identifie les actions concrètes à engager pour atteindre ces objectifs.

Révisé tous les 6 ans, le SDAGE fixe les conditions pour concilier le développement et l'aménagement des territoires avec les objectifs de préservation et de restauration des milieux aquatiques.

Le SDAGE Rhône Méditerranée s'organise autour d'orientations fondamentales :
0. S'adapter aux effets du changement climatique
1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
4. Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
7. Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le tableau suivant présente la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE 2022-2027

Orientations fondamentales	Prise en compte dans la procédure de M4
Orientation 0 : S'adapter aux effets du changement climatique	La procédure vise à : - Préserver la trame verte au sein de l'enveloppe bâtie et encourager le développement de la végétation au sein des projets - Limiter l'imperméabilisation des sols et développer une gestion intégrée des eaux pluviales - Développer les principes du bioclimatisme au sein des OAP et du règlement écrit - Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable - Encourager les mobilités durables au sein des OAP et via la mise en place d'emplacements réservés permettant de développer la marche et le vélo
Orientation 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	La procédure n'a pas d'incidences sur les milieux aquatiques ni sur les zones humides. Elle vise à limiter l'imperméabilisation et à promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales.
Orientation 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	

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

Orientations fondamentales	Prise en compte dans la procédure de M4
Orientation 3 : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau	*Non concerné*
Orientation 4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	La procédure de modification n°4 du PLU vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à promouvoir une gestion raisonnée des eaux pluviales. Des prescriptions et préconisations sont mises en place au sein des OAP sectorielles et au sein du règlement écrit des différentes zones.
Orientation 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	Tous les secteurs concernés par la présente modification sont d'ores et déjà constructibles. Ils n'ont pas pour effet de créer de nouvelles zones constructibles.
Orientation 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	Aucun secteur de la modification n°4 n'est concerné par la présence d'une zone humide.
Orientation 7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	La procédure vise à optimiser des secteurs actuellement classés en zones U ou AU et bénéficiant d'une desserte en eau potable. Aucun nouveau secteur d'urbanisation nécessitant des ressources supplémentaires n'est envisagé. Des modifications de zonage ont été opérées (basculement de zones U ou 1AU vers 2AU) afin de tenir compte de l'insuffisance de la desserte par les réseaux de certains secteurs.
Orientation 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Si la procédure de M4 ne peut intégrer par anticipation le PPRi non validé, ce document a toutefois été pris en compte dans l'élaboration des différentes OAP sectorielles *(se reporter à l'analyse de la compatibilité avec le SRADDET)*.

- La procédure de modification n°4 est compatible avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027

- **SCoT** *(schéma de Cohérence Territoriale)* **Rhône-Provence Baronnies**

Montélimar est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhône Provence Baronnies.

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégiques à long terme (environ 20 ans) créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu a été revu par ordonnance du 17 juin 2020, afin d'être adapté aux enjeux contemporains.

Le périmètre du SCoT est en effet aujourd'hui à l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi, cette inflexion vers le bassin d'emploi est ainsi affichée clairement dans le ScoT rénové, ainsi que la prise en compte du bassin de mobilité. Il est piloté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI.

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

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable :
- principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- principe de respect de l'environnement, comme les corridors écologiques, et de lutte contre l'étalement urbain.

Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique...
Il reprend les objectifs des autres plans et programmes, notamment le SRADDET, le SRCAE, le PCAET ou encore le SRCE.

Le Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'élaboration, il ne présente pas, à l'heure actuel, d'objectifs locaux fixés et est non opposable.

Les secteurs concernés par la présence modification sont classés en zone U ou AU «ouverte» ; ils ne nécessitent donc pas de dérogation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme.

- **PCAET** *(Plan Climat Air Energie Territoriale)* **de Montélimar Agglomération**

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération de Montélimar Agglomération a été prescrit en Conseil Communautaire en date du 30 juin 2021. Il a été adopté en 2023.

Il s'agit d'un document de programmation qui définit la politique mise en œuvre par un territoire pour faire face aux défis du changement climatique. Il a pour objectif de préciser les actions à engager à l'échelle de la Communauté d'Agglomération pour :
- réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- adapter le territoire au changement climatique,
- améliorer la qualité de l'air,
- réduire les consommations d'énergie et augmenter la production d'énergies renouvelables.

Sur la base d'un diagnostic, des objectifs ont été définis pour le territoire et un programme d'actions sur 6 ans a été décliné.

7 axes stratégiques ont été énergétiques :

Axe stratégique du PCAET	Prise en compte de la procédure de M4
Axe 1 : **Performance énergétique et réduction des émissions de GES** Améliorer la performance énergétique des bâtiments	La procédure de M4 vise à produire des bâtiments plus durables et écologiques : - obligation de produire un % de logements traversants ou bi-orientés - dérogations de hauteur et/ou d'implantations pour les isolations par l'extérieur ; dispositifs contre le rayonnement solaire ou bonus de constructibilité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale - mise en oeuvre des principes du bioclomatisme au sein des OAP sectorielles et du règlement écrit

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

Axe stratégique du PCAET	Prise en compte de la procédure de M4
Axe 1 : **Performance énergétique et réduction des émissions de GES** (suite)	La procédure vise à développer les mobilités durables et donc réduire les émissions de GES : - modification des OAP sectorielles existantes et ajout de nouvelles OAP comprenant des principes de connexions modes doux entre les quartiers - ajout de nouveaux emplacements réservés destinés à permettre le développement des modes doux sur la commune - reprise des règles de stationnement : réduction des places de stationnement dans le centre-ville et au sein du pôle gare et obligation de stations vélos pour les habitations, bureaux et équipements publics
Axe 2 : **Développement des énergies renouvelables**	La procédure vise à accompagner l'insertion architecturale et paysagère des dispositifs d'énergie renouvelables. Elle encourage leur développement au sein des OAP sectorielles et au sein des zones d'activités.
Axe 3 : **Qualité de l'air**	*cf. axe 1 concernant le développement des mobilités plus durables*
Axe 4 : **Mobilité**	
Axe 5 : **Agriculture, Eau, biodiversité** maîtrise des consommations protection des milieux naturels	La procédure de M4 n'a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Il s'agit d'optimiser le tissu existant et le classement des zones U et AU. Elle vise toutefois à s'assurer de la compatibilité entre le zonage proposé et la desserte par les réseaux. Aussi certains présentant une insuffisance de desserte par les réseaux ont été basculés en zone AU «fermée». La procédure vise également à limiter l'imperméabilisation des sols et à promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales (éviter le «tout tuyau») Elle vise à préserver la trame verte via l'identification des arbres isolés, alignement d'arbres et ensembles boisés tant pour les qualités paysagères que pour leur fonction écologique. Au-delà d'une préservation de l'existant, la procédure de M4 vise à développer la végétalisation au sein des projets (mise en place d'un coefficient de biotope par surface - CBS ; mise en place de zone tampon au sein des OAP sectorielles et en limites de zones A et N .... prescriptions concernant les plantations)
Axe 6 : **Adaptation et santé** Lutte contre l'artificialisation Résistance face aux vagues de chaleur extrême	La procédure de M4 n'a pour objet l'ajout de nouvelles surfaces constructibles. Elle vise, au contraire, à optimiser le tissu existant tant résidentiel qu'économique via la mise en place de nouvelles OAP sectorielles.

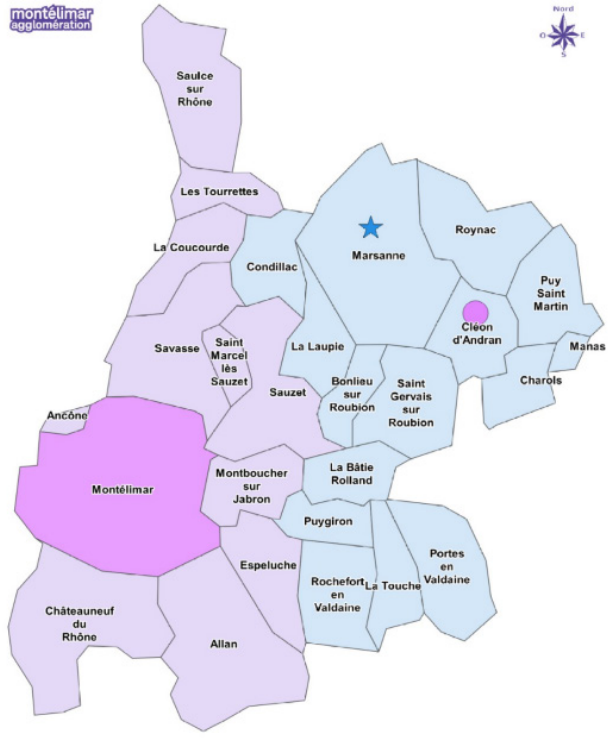
Envoyé en préfecture le 25/06/2025
Reçu en préfecture le 25/06/2025
Publié le
ID : 026-200040459-20250611-2025_06_112B-DE

Axe stratégique du PCAET	Prise en compte de la procédure de M4
Axe 6 : **Adaptation et santé** (suite)	Elle vise également à préserver la trame végétale et ainsi maintenir des espaces de fraîcheur au sein du tissu bâti *(cf. axe 5)*
Axe 7 : **Accompagnement au changement** Le dernier axe stratégique porte sur la mobilisation des acteurs et la mise en œuvre du PCAET.	*Pas de traduction directe dans les documents d'urbanisme.*

- **PLH** *(Programme Local de l'Habitat)* **de Montélimar Agglomération 2021-2027**

Cet outil permet de planifier, selon les besoins, la répartition et le type de logements à réaliser. Il est ainsi garant d'une offre de logement équilibrée, diversifiée entre les communes. Il définit également les grandes orientations de la politique locale de l'habitat déclinées dans un programme d'actions. Pour favoriser la construction de logements, un volet financier permet de dynamiser la production de logements sociaux en subventionnant les producteurs de logement, la rénovation urbaine (opération façades, adaptation des logements, bureau de l'habitat...) et l'amélioration des performances énergétiques (aides et conseils...). Le PLH s'articule avec le SCOT (qui va au-delà du territoire) et les PLU des communes.

Le territoire est couvert par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 de l'Agglomération - document approuvé le 9 mars 2022.



D'après l'armature territoriale du PLH, la commune de Montélimar **est identifiée comme «ville-centre».**

Dans la période passée, le développement résidentiel a été marqué sur les communes périurbaines et rurales de Montélimar, au détriment de la croissance de la ville-centre. Ce PLH a donc pour objectif d'**affirmer le rôle central de Montélimar et de renforcer l'équilibre entre les polarités,** afin de limiter la périurbanisation, le renforcement des équipements après-coup et l'artificialisation des sols qu'elle entraîne (en lien avec la politique Zéro Artificialisation Nette des sols -ZAN), dans un contexte où le foncier est une ressource limitée et à économiser.

Ainsi, l'accent est mis sur la croissance de la ville-centre, avec le développement de 2 288 résidences principales sur 2021-2027 (1 960 résidences principales sur 2022-2027), permettant **une croissance de 1,4 %.**

Le PLH vise à favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien. Il s'agit également de prioriser le développement dans le tissu urbain existant en mobilisant les dents creuses, divisions parcellaires voire démolition-reconstruction. Le PLH fixe également des objectifs de reconquête des logements vacants.

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

L'action de revitalisation des centres-bourgs définie par le PLH ne concerne pas que par l'habitat. Elle se veut transversale : l'**amélioration de l'habitat existant doit aller de pair avec une revitalisation du tissu commercial de proximité (notamment sur les rez-de-chaussée) et un développement du réseau de transports alternatifs à la voiture individuelle.**

Le PLH vise également à **développer et conforter le parc social**. Avec une pression de 3,4 demandes de logement locatif social pour une attribution en moyenne sur les années 2017 à 2019, Montélimar-Agglomération fait face à de forts besoins de production de logements locatifs sociaux. De plus, Montélimar est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). M**ontélimar-Agglomération s'engage donc à produire 22 % de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve.** Cette production sera assurée principalement par les bailleurs publics sociaux, mais elle s'appuiera également sur une production de logements sociaux dans le parc privé via le conventionnement d'une partie du parc. La production de logements sociaux restera majoritaire sur Montélimar. Le PLH fixe la production de 25% sur la ville-centre.

	Taux d'accroissement annuel de la population sur la période 2021-2027	Gain de ménages (RP) 2021-2027	Objectifs de production de logement sociaux	soit en %
Montélimar	1,4%	2288	572	25%
Ville centre	1,4%	2288	572	25%

Extrait des objectifs chiffrés définis par le PLH 2021-2027

Au-delà du volume de logements à produire sur les 7 prochaines années, le PLH vise à diversifier l'offre. Répondre aux besoins de tous signifie, pour l'Agglomération de permettre à tous les ménages de **réaliser leur parcours résidentiel de façon fluide, grâce à une offre adaptée et accessible financièrement.**

Enfin le PLH vise **à promouvoir des formes urbaines plus denses et moins consommatrices de foncier.** Pour ce faire, une densité graduelle, calée sur la structuration du territoire, s'impose aux opérations d'habitat :
- Communes rurales = 16 logements / ha.
- Communes pôle d'appui et pôle touristique = 18 logements / ha
- Communes intermédiaires = 20 logements / ha
- Commune centre de Montélimar = 40 logements / ha

Cette densité se veut :
- brute = surface opération / nombre de logements (voirie, espaces verts, stationnement, équipements propres à l'opération sont comptabilisés sauf équipements à portée plus large que l'opération),
- minimale = possibilité de faire plus mais pas moins,
- avec une moyenne possible entre différentes opérations.

Cette densification doit néanmoins se faire dans un souci de bien être avec un habitat de qualité et de respect du cadre de vie et de la qualité patrimoniale/paysagère du territoire.

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

> *Mesures mises en œuvre pour assurer la compatibilité de la procédure avec le PLH*

Il convient tout d'abord de rappeler que **la commune de Montélimar est couverte par un PLU ancien, approuvé en septembre 2014.**

La procédure de modification n°4 du PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations du projet communal (PADD) ; **document élaboré bien avant l'approbation du PLH 2021-2027** (pour rappel : le PADD vise 44 000 habitants à l'horizon 2025 et une croissance démographique de +1,3% par an en moyenne, soit 540 habitants par an. Cela se traduit par la production de 4 500 logements)

Rappel objectifs du PADD du PLU de Montélimar

	Surface totale disponible (y compris équipements et espaces communs)	Logements potentiels	
Capacités existantes	182 ha	3 400 lgts	→ *Densification + MAUBEC*
Nouveaux besoins en extension (Nord-Est)	44,8 ha	1 100 lgts	
Total des capacités-logements	**226,8 ha**	**4 500 lgts**	

Pour rappel, le PLH 2021-2027 vise :
- une croissance de +1,4% par an sur Montélimar
- la production de 1 500 logements sur la période 2023-2027 (déduction faite des permis de construire et permis d'aménager accordés en 2021-2022)
- la reconquête de 165 logements vacants
- la production de 484 logements sociaux sur la période 2023-2027
-une densité brute de 40 logts/ha à respecter.

Si la croissance démographique fixée par le PLU en vigueur est compatible avec les objectifs du PLH, le dimensionnement du PLU a été fait avant les principes de densification et optimisation de l'enveloppe bâtie fixée par les lois récentes et le PLH.
Le PLU actuel (2014) offre de nombreuses disponibilités foncières. Environ 120 ha de foncier non bâti ou partiellement bâti ont été recensés à vocation d'habitat et disponibles immédiatement. Cela représente la production théorique de 4 800 logements avec l'application de la densité de 40 logts/ha fixée par le PLH 2021-2027 et ce, sans prendre en compte les secteurs de renouvellement urbain et la reconquête de la vacance.

Aussi, **si une mise en compatibilité stricte avec le PLH 2021-2027 n'est pas réalisable compte-tenu de l'ancienneté du PLU et des orientations du PADD, la procédure a consisté à mettre en œuvre plusieurs outils visant à tendre vers une compatibilité avec les grandes orientations du PLH.**

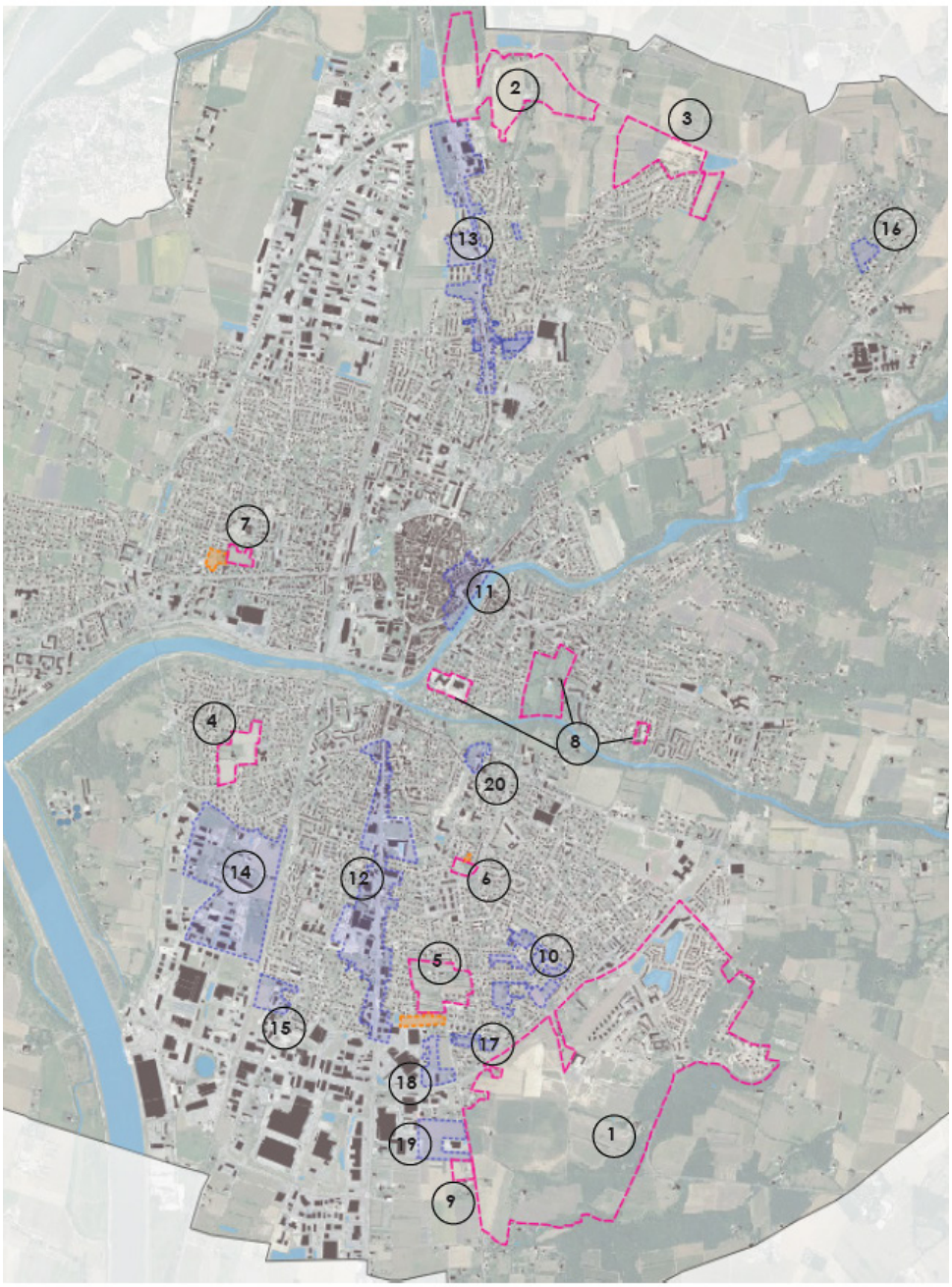
■ Modification des OAP « habitat » existantes et ajout de nouvelles OAP sur les principaux secteurs de densification de l'enveloppe bâtie afin d'accompagner la production de logements et leur typologie

Afin d'encadrer et accompagner la production de logements, la procédure vise à :
- Modifier/compléter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes afin de revoir les objectifs de densité et de diversification des formes urbaines

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

- Ajouter de nouveaux secteurs d'OAP sur certaines dents creuses ; divisions parcellaires ou grands tènements afin de s'assurer de l'optimisation de l'enveloppe bâtie

Bilan des évolutions apportées aux OAP sectorielles



Le PLU actuel comprend 9 OAP sectorielles. 8 d'entre elles ont fait l'objet d'ajustements et compléments dans le cadre de la modification n°4 du PLU.

Les évolutions apportées aux OAP existantes visent à :

> Adapter les périmètres des secteurs afin de supprimer les coups-partis ou intégrer des gisements fonciers situés à proximité immédiate
> Revoir les objectifs de densification et diversification des formes urbaines en cohérence 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

Le contenu et le dessin des OAP ont été retravaillés afin d'être plus précis et de répondre aux objectifs de densification, diversification des formes bâties mais également objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH 2021-2027.

En effet, les OAP sectorielles actuelles ne mentionnaient pas précisément dans le texte le nombre de logements attendus (nombre et densité). Les OAP précisaient uniquement les formes urbaines et hauteurs. L'OAP thématique « habitat» venait préciser les densités et formes bâties.
Aussi, **une refonte du texte et des schémas a été opérée afin d'afficher clairement les objectifs de densité, formes urbaines, mixité sociale et échéancier d'ouverture à l'urbanisation.**

> Ajouter 9 nouvelles OAP sectorielles à vocation d'habitat

Afin de répondre aux objectifs du PLH d'optimisation de l'enveloppe bâtie (dents creuses, divisons parcellaires, secteurs de renouvellement urbain...), la procédure de M4 a ajouter 9 nouvelles OAP sectorielles. Ces OAP ont été définies au sein de zones déjà classées constructibles dans le PLU en vigueur (zones U ou AU1) et en s'appuyant sur l'étude de gisements réalisée par le bureau d'études VERDI avec l'appui d'EPORA. En effet, l'étude de gisements réalisée en 2023 avec l'EPORA a permis d'identifier un potentiel très important de fonciers non bâtis ou partiellement bâtis permettant une production de logements largement supérieure aux objectifs du PLH 2021-2027.
Aussi, si la procédure de M4 doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations du PADD de 2018 - et donc à des objectifs définis bien antérieurs au PLH en vigueur- il s'agit toutefois de **mieux cadrer l'urbanisation et de procéder à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.**

Au total, la procédure de modification n°4 permet au travers des OAP sectorielles modifiées ou ajoutées l'accueil théorique de 2 018 logements dont :
- 1093 logements à court/moyen terme (c'est à dire d'ici 2027)
- 925 logements après 2027

Une densité moyenne de 40 logements/ha est fixée ainsi que la production de 532 logements locatifs sociaux dont 268 avant 2027.

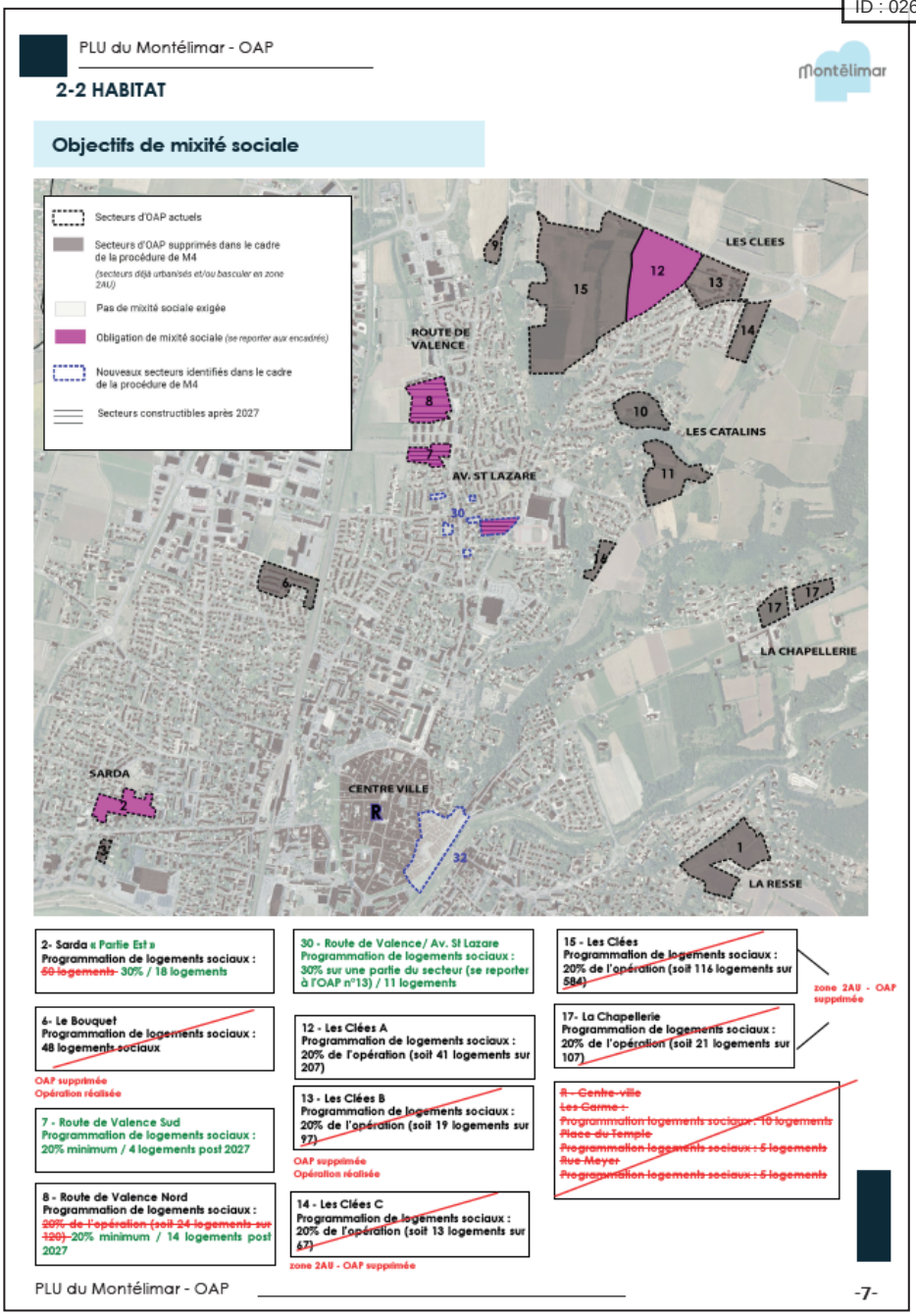
Se reporter à la page 34 et suivante du présent document concernant la synthèse des évolutions apportées aux OAP sectorielles.

■ Modification de l'OAP thématique habitat afin d'inscrire les objectifs de mixité sociale en compatibilité avec les objectifs du PLH 2021-2027

Outre une adaptation des OAP sectorielles intégrant par secteurs des précisions sur la densité attendue, les formes urbaines et les objectifs de mixité sociale ; la procédure de M4 a également pour objet de mettre à jour l'OAP thématique habitat.

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 total, les évolutions apportées dans le cadre de la procédure de modification n°4 vise à permettre la production de 532 logements dont 268 avant 2027.



Extrait des évolutions apportées à l'OAP thématique habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe un objectif de 572 logements sociaux à produire sur la période comprise entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2027.
Selon les bilans annuels de ce document de programmation, 187 logements sociaux ont été produits sur la commune (Permis de construire accordés + opération d'Amélioration/Acquisition) entre début 2021 et fin 2024.

Dans la version du dossier soumise à enquête publique, les secteurs d'OAP devaient accueillir, lors de leurs aménagements, un total de 357 logements sociaux. Une différence de 28 logements sociaux existaient donc au regard des objectifs du PLH.
Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, deux secteurs d'OAP (OAP n°4 « Les Combes-Grèzes» et OAP n°5 « route de Saint-Paul Nord») ont été basculés post 2027 afin de tenir compte des problématiques d'accès ou de ruissellement des eaux pluviales. Parmi ces 270 logements basculés après 2027, 89 sont des logements sociaux (33 sur le secteur Combes-Grèzes et 56 sur le secteur route de Saint-Paul Nord) et seront donc aussi repoussés après 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

Suite à ces évolutions, il existe donc une différence de 116 logements sociaux entre les logements prévus au sein des OAP constructibles immédiatement et les objectifs fixés par le PLH 2021-2027.
Si la mise en oeuvre des OAP ne permet pas de répondre totalement aux objectifs de mixité sociale fixés par le PLH, il convient de préciser que plusieurs opérations de mixité sociale peuvent être produites au sein du bâti existant ou dans le tissu urbain existant non soumis à OAP. Sont notamment prévus :
- préemption par Montélimar Agglomération Habitat fin 2024 d'un bâti avec terrain qui va permettre la réalisation de 6 logements sociaux au 1 chemin du Moulin ;
-construction (Permis de construire délivré) par Drôme Aménagement Habitat en démolition/ reconstruction de 20 logements sociaux au 1 place Marx Dormoy appelé Relais de l'Empereur ;
-construction de Montélimar Agglomération Habitat sur l'ancienne route du Teil de 36 logements sociaux,
- projet de construction par Montélimar Agglomération Habitat de 19 logements sociaux rue de Saint-Didier,
- projet de démolition/reconstruction par Montélimar Agglomération Habitat de l'ancienne polyclinique des Pins de 28 logements sociaux projetés (permis de démolir déposé),
- projet de construction par ADIS au sein du secteur Plaine des Champs de 51 logements sociaux projetés.

La production de logements sociaux possible dans la version d'approbation de la procédure de Modification n°4 du PLU est toujours compatible avec les objectifs de production de logements sociaux du PLH.

Concernant la répartition géographique des logements sociaux : cette dernière a été actée en fonction de plusieurs éléments :
- privilégier les secteurs pas ou peu pourvus de logements sociaux (notamment le Sud et l'Est de la ville) pour favoriser la mixité sociale (soit en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville bien pourvus de logements sociaux)
- et au sein d'une très grande majorité des secteurs soumis à OAP pour planifier aisément leur production et s'assurer de leur réalisation dans le temps.

Un équilibre numérique a dû être trouvé parmi les secteurs soumis à logements sociaux pour atteindre les objectifs de production et de mixité (ce qui explique des % différents par secteurs). La faisabilité opérationnelle et financière a également été prise en compte pour faciliter ces opérations de logements sociaux.

- Mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Afin de tenir compte du potentiel important de densification de l'enveloppe bâtie et afin d'assurer une production de logements échelonnée dans le temps, en compatibilité avec le PLH, les différentes OAP modifiées ou ajoutées précisent si les secteurs sont directement constructibles ou si ces derniers sont urbanisables post-PLH c'est à dire après 2027.

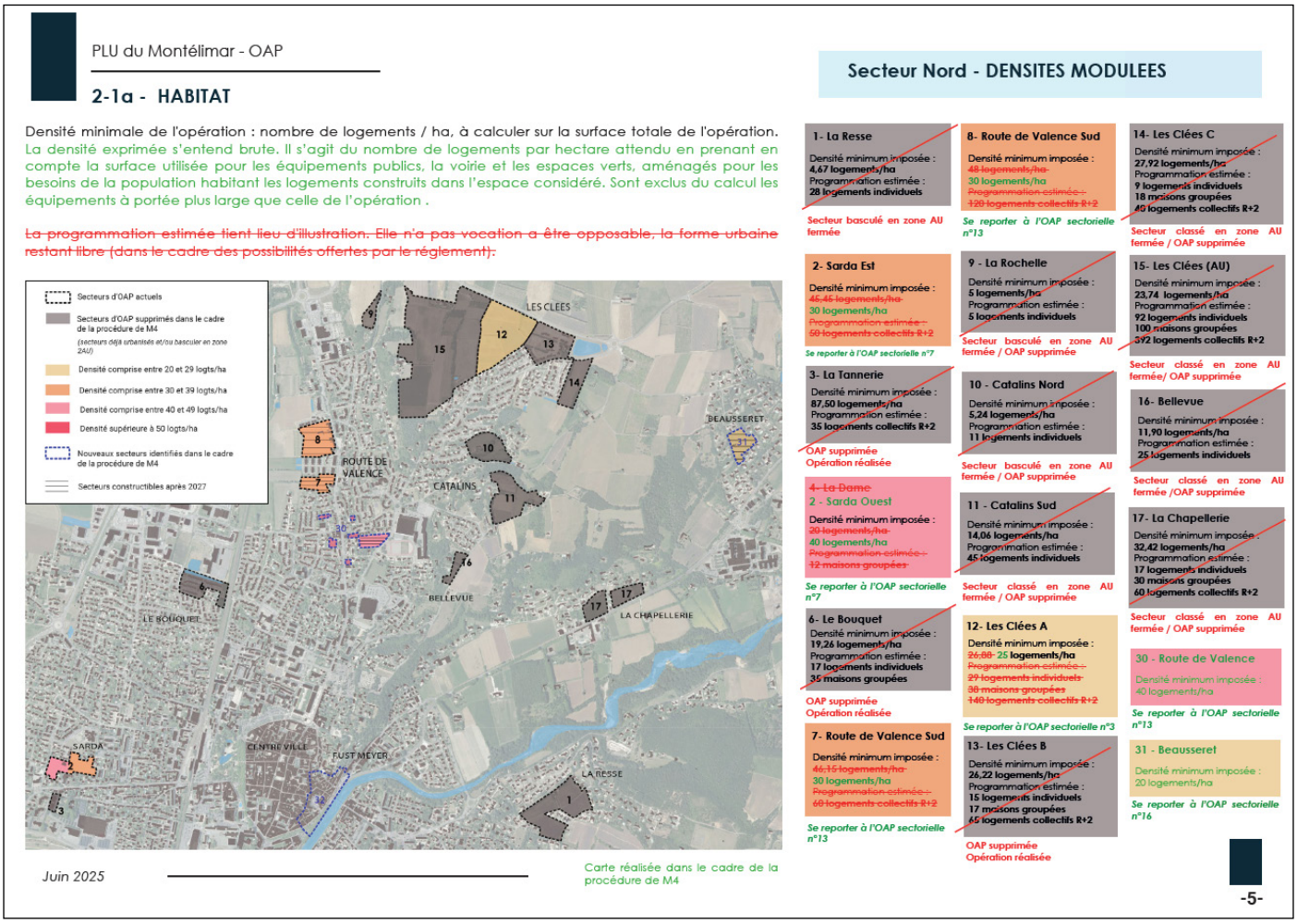
Ainsi sur les 2018 logements théoriques envisagées dans les OAP sectorielles, 925 logements seront réalisables après 2027.

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

Mise en place d'une densité graduelle en fonction des quartiers/secteurs

En compatibilité avec les objectifs du PLH qui fixent une densité brute moyenne de 40 logements/ha, la procédure de modification n°4 a pour but de préciser par secteurs les densités attendues tout en tenant compte des caractéristiques des quartiers. Ainsi des densités graduelles ont été définies dans l'OAP thématique OAP.

Une distinction a été faite entre 4 densités :
- les densités comprises entre 20 et 29 logts/ha
- les densités comprises entre 30 et 39 logts/ha
- les densités comprises entre 40 et 49 logts/ha
- les densités supérieures à 50 logts/ha.



Extrait des évolutions apportées à l'OAP thématique habitat

Intégration des réflexions menées par la VIlle de Montélimar sur la requalification du parc ancien et vacant

La procédure de modification n°4 du PLU vise à intégrer le programme Action Cœur de Ville et notamment l'étude urbaine réalisée sur le centre-ville et notamment sur le quartier Fust-Meyer.

Une nouvelle OAP sectorielle a été créée sur ce 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

La répartition détaillée des logements présentée ci-avant et pages 35 et suivantes, ainsi que la temporalité mise en œuvre dans les OAP permettent à la présente procédure de s'inscrire dans les objectifs du PLH 2021-2027 en termes de :

- Production de logements
  - 1093 logements à court/moyen terme (avant 2027) via les secteurs d'OAP

- Densité
  - Une densité moyenne de 36 logts/ha prévues sur les secteurs d'urbanisation avant 2027 hors ZAC Maubec

- Mixité sociale

  268 logements sociaux programmés au sein des OAP avant 2027 (logements locatifs sociaux)

  66 logements par accession aidée programmés au sein des OAP avant 2027

- Diversité des logements à produire

  Les différentes OAP précisent les formes urbaines attendues (collectif, intermédiaire, groupé...). Certaines OAP imposent la production de logements T2-T3. Sur les 1093 logements fixés par les OAP avant 2027, 232 logements sont fléchés comme des 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

4

Incidences de la procédure sur l'Environnement

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

La Communauté d'Agglomération de Montélimar-Agglomération a transmis à l'Autorité Environnementale le dossier de consultation permis de recueillir son avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
Un dossier d'examen au cas par cas « ad hoc» a été transmis, comprenant :
- les caractéristiques principales du document d'urbanisme
- l'objet de la procédure de modification n°4
- les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure de modification n°4 du PLU
- les raisons pour lesquelles le projet de modification n°4 n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'Environnement et par conséquent les raisons pour lesquelles la procédure ne nécessite par la réalisation d'une évaluation environnementale.

En effet, la modification n°4 du PLU de Montélimar n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Elles ne créent pas de consommation d'espaces en extension de la tâche urbaine. Aucune emplacement réservé n'est créé au sein des zones agricoles (A) ou naturelles (N).
Elle vise au contraire à optimiser le tissu bâti existant.

Elle vise notamment à retranscrire les objectifs du PLH en vigueur à travers le renouvellement urbain et la densification du bâti. Les OAP modifiées et/ou créées ne concernent que des secteurs déjà classés en zones urbanisées (U) ou à urbanisme à court terme (AU1) disposant d'une desserte suffisante en voirie, en eau potable et en assainissement collectif.
La procédure vise à encadrer/accompagner les possibilités de densification de l'enveloppe bâtie. Pour ce faire, les OAP actuelles ont été modifiées et de nouvelles ont été créées.

La procédure vise également à tenir compte de la desserte par les réseaux, de l'accessibilité et de la sécurité routière des secteurs et ainsi basculer certains secteurs classés en zones U ou AU1 (court terme) vers la zone à urbaniser à long terme (2AU).

Elle vise par ailleurs à identifier et protéger les arbres et boisements participant à la qualité du cadre de vie et au maintien d'une biodiversité au sein de l'enveloppe bâtie, notamment en créant un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter et en favorisant une meilleure gestion des eaux pluviales.

Enfin, la procédure vise également à prendre compte le projet de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) dans les secteurs de projet.

Par décision en date du 21 mai 2024, la MRAE a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de procéder à une évaluation environnementale.

Pour donner suite à cet avis, le Conseil Communautaire de Montélimar Agglomération a pris une délibération en date du 12 juin 2024 confirmant, de façon motivée, sa décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale.

Les motifs sont les suivants :
- Les incidences du projet sont non significatives sur l'environnement
- Aucune nouvelle zone constructible n'est créée ou ouverte
- Les adaptations apportées au règlement écrit ; zonage et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne présentent aucune incidence notable sur l'environnement et la santé

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

humaine. Au contraire, elles privilégient une protection de l'environnement (haie, arbres...), favorisent davantage l'infiltration des eaux pluviales, les espaces verts ; encouragent le développement des mobilités douces et visent à promouvoir des constructions plus durables et écologiques.



Se reporter :
- au dossier d'examen au cas par cas «ad hoc'
- à la décision de la MRAE en date du 21 mai 2024
- à la délibération du conseil communautaire de Montélimar Agglomération en date du 12 juin 2024

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

Pièces du PLU modifiées

Se reporter aux documents annexés :

- Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
> OAP sectorielles
> OAP thématiques

- Règlement écrit

- Plans de zonage

- Annexes
> liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique
> Site Patrimonial Remarquable (SPR)
> Périmètre Délimité des Abords (PDA)
> liste des emplacements réservés (ER)