

ENQUETE PUBLIQUE

Concernant

Le PROJET de MODIFICATION numéro 4 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la commune de MONTELIMAR consiste essentiellement à :

- Intégrer le programme « Action cœur de ville »
- 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 par modifications ou ajout de secteurs OAP
- Améliorer les mobilités et favoriser les mobilités douces sur le territoire
- Améliorer le cadre de vie en valorisant l'environnement, la qualité patrimoniale et paysagère de la commune
- Compléter les annexes du PLU



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Documents diffusés à :

M Le Président de Montélimar Agglomération

M Le Président du TA de Grenoble

Le 25 avril 2025

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET

SOMMAIRE

RAPPORT : DOCUMENT 1	4
1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE	4
1.1 Rapporteur	4
1.2 Identité du pétitionnaire et siège de l'enquête	4
1.3 Objet de l'enquête publique	5
1.4 Généralités	5
1.4.1 La commune de Montélimar dans le territoire communautaire	5
27 communes membres de CA Montélimar Agglomération	6
1.5 Montélimar en mouvement	10
1.6 Cadre administratif et juridique de l'enquête	11
1.6.1 Cadre juridique	11
1.7 Composition du dossier soumis à l'enquête	12
1.7.1 Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) ou Consultées (PPC)	13
1.8 Appréciation du dossier	13
1.9 Grille de lecture du rapport du commissaire enquêteur	14
1.10 La procédure de modification	14
2 ETUDE DU DOSSIER	16
2.1 Programme « Action Cœur de Ville » (ACV) et polarités de quartier	16
2.1.1 Volet commerces/activités	16
2.1.2 Volet bureau	20
2.1.3 Volet stationnement	21
2.1.4 Volet qualité urbaine/paysagère	22
2.2 Pour 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	25
2.2.1 Evolution du zonage afin d'assurer une cohérence entre le classement des secteurs et leurs réelles dessertes par les réseaux	25
2.2.2 Les différentes opérations d'urbanisation sont encadrées par la modification de 8 OAP et la mise en place de 11 OAP nouvelles	26
2.3 Dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par un OAP « Habitat »	43
2.4 Amélioration des mobilités et favorisation des mobilités douces sur le territoire	55
2.4.1 Ajout de règles en matière de stationnement vélos	55
2.4.2 Imposition des principes de continuités modes doux au sein des différentes OAP sectorielles	55
2.4.3 Modifier et/ou compléter les emplacements réservés (ER)	57
2.5 Amélioration du cadre de vie, valorisation de l'environnement et de la qualité patrimoniale et paysagère de la commune	62
2.5.1 Apport de plus de nature et de biodiversité dans les projets	62
2.5.2 Créer une ville perméable aux eaux pluviales et permettre un traitement alternatif au bassin et au « tout réseau »	67
2.5.3 Encourager les constructions plus écologiques et durables	69
2.5.4 Produire des projets plus qualitatifs et respecter le style provençal	72
2.6 Améliorer le cadre de vie, valoriser l'environnement et la qualité patrimoniale et paysagère de la commune	74
2.7 Choix de la procédure de modification et compatibilité avec les documents de rang supérieur	75

2.8	Servitudes, PDA, SPR, Classement sonore des infrastructures de transports terrestre, Protection sanitaire du captage de la Dame	77
2.8.1	Servitudes d'utilité publique (SUP)	77
2.8.2	PDA (Périmètre délimité des abords des monuments historiques du centre-ville de Montélimar)	78
2.8.3	SPR (périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Montélimar).....	78
2.8.4	Classement sonore des infrastructures	79
2.9	Incidence sur l'environnement	80
2.10	Points forts et points à améliorer	81
3	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	81
3.1	Les dispositions administratives	81
3.2	Chronologie des faits principaux.....	81
3.3	Principales démarches préalables à l'enquête	82
3.3.1	Visites des lieux	83
3.4	Organisation et modalité des enquêtes	84
3.4.1	Dossiers et registre d'enquête	84
3.4.2	Calendrier des permanences	84
3.4.3	Publicité et information du public.....	84
3.4.4	La concertation	86
3.5	Déroulement de l'enquête publique	86
3.5.1	Durant l'enquête	86
3.5.2	Clôture de l'enquête	88
3.5.3	Démarches ou consultations suite à l'enquête	88
4	EXAMEN DES OBSERVATIONS	88
4.1	Avis de l'autorité environnementale	88
4.2	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC) ...	89
4.3	Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse du porteur de projet.....	89
1.	RECEPTION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONCERNNES (PPC)	90
2.	PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	91
2.1	Méthode d'identification des contributeurs	91
3.	STATISTIQUES DE FREQUENTATION DU PUBLIC	91
4.4	Mémoire en réponse du porteur de projet.....	118
4.4.1	Analyse des observations	118
4.5	Analyse de l'ensemble des observations du Projet	118
4.6	Conclusions concernant la modification N°4 du PLU de Montélimar	119
4.7	Annexe 1 a : légende planche graphique du zonage et 1 b : tableau de concordance noms / contributions.....	120

RAPPORT : DOCUMENT 1

1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1 Rapporteur

Je soussigné, Jean BIZET, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 18/09/2024, en vue de procéder à une enquête publique concernant **le Projet de Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montélimar porté par Montélimar Agglomération** :

- avoir accepté cette mission, n'étant intéressé à l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni en raison de fonctions au sein d'organismes qui assurent la maîtrise d'œuvre, ou le contrôle de l'opération ;
- avoir pris connaissance et analysé le dossier soumis à la présente enquête ;
- avoir consulté les autorités chargées de la conduite administrative de l'enquête, les représentants des services chargés de donner leur avis sur la recevabilité de ces dossiers préalablement à l'enquête, la responsable en charge du dossier (Madame Nathalie AYMARD) ;
- m'être rendu sur les lieux concernés par l'enquête
- m'être rendu à la Maison des Services Publics, 1 avenue Saint-Martin à MONTÉLIMAR, et en Mairie de Montélimar, lieux des permanences pour assurer mes fonctions et recevoir les personnes souhaitant me rencontrer.

De l'ensemble de ces interventions, j'ai dressé un rapport et formulé mes conclusions concernant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05 mars 2025 au 26 mars 2025 inclus, soit sur une durée de 22 jours, consécutifs.

Le présent document relatif à l'enquête publique comprend :

- **Le rapport du Commissaire Enquêteur** qui présente l'objet de la modification n°4 du PLU de Montélimar, établit le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de cette enquête, et établit des pré conclusions à la lecture des informations et comporte **l'annexe 1a et 1b**.
- **Document séparé : Annexe 2 au rapport d'enquête publique** : Procès-verbal de synthèse
- **Documents Séparé : Annexe 3 au rapport d'enquête publique** : Mémoire en réponse du pétitionnaire
- **Les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur** pour ce qui concerne le Projet de Modification n°4 concerné, font l'objet d'un document séparé

1.2 Identité du pétitionnaire et siège de l'enquête

Le dossier concernant **la modification n°4 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Montélimar, objet de l'enquête publique** est présenté par :

L'autorité compétente en matière de PLU est la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, Maison des Services Publics, 1 avenue Saint-Martin à MONTÉLIMAR.

Le signataire de la demande est : Monsieur Julien CORNILLET (ou son représentant au sein de MONTEILIMAR-AGGLOMERATION

Des informations peuvent être demandées auprès de Mme Nathalie AYMARD (04 75 00 26 15), chargée de mission planification et études urbaines à la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION.

Le siège de l'enquête publique est :

Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération
Maison des Services Publics, 1 avenue Saint-Martin
26200 MONTÉLIMAR

1.3 Objet de l'enquête publique

Il s'agit de l'enquête publique relative à la Modification de Droit Commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), non soumise à évaluation environnementale, de la commune de MONTÉLIMAR.

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

Les objectifs de cette modification sont :

- Protéger le commerce de centre-ville et limiter l'implantation en périphérie afin d'éviter les effets de concurrence en intégrant le programme « cœur de ville »
- Encadrer le développement des bureaux en périphérie
- Mieux maîtriser les projets économiques et produire des projets plus qualitatifs
- Cadrer le développement de l'urbanisation tous azimut et notamment en périphérie lorsque les Voiries Réseaux Divers sont insuffisantes
- Rendre le PLU compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027
- Afficher des objectifs en matière de densité, de végétalisation, de création de logements sociaux etc. au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées ou créées
- Produire des projets résidentiels plus qualitatifs et respecter le style provençal
- Apporter plus de nature et de biodiversité dans les projets urbains
- Revoir les règles de stationnement, notamment en centre-ville, afin de faciliter les opérations de réhabilitation
- Améliorer les mobilités et favoriser les mobilités douces sur le territoire
- Actualiser/compléter les emplacements réservés
- Intégrer aux Annexes le nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA)
- Intégrer aux Annexes le nouveau périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- Intégrer aux Annexes le dernier périmètre du captage de la Dame.

Il s'agit donc de :

- Créer un additif au Rapport de présentation ;
- Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques ;
- Compléter le Règlement graphique ;
- Compléter le Règlement écrit ;
- Modifier la liste des Emplacements Réservés ;
- Compléter les Annexes modifiées ;

L'enquête publique est une des phases privilégiées de la concertation au cours de laquelle le public (habitants, associations, acteurs économiques ou simples citoyens) est invité à donner son avis sur un Projet de règlement ou d'aménagement préparé et présenté par une collectivité publique, privée ou par l'état.

L'enquête publique permet d'informer les personnes concernées, de garantir les droits des propriétaires et de favoriser la concertation.

Au cours de la présente enquête, le public est donc invité à donner son avis.

1.4 Généralités

1.4.1 La commune de Montélimar dans le territoire communautaire

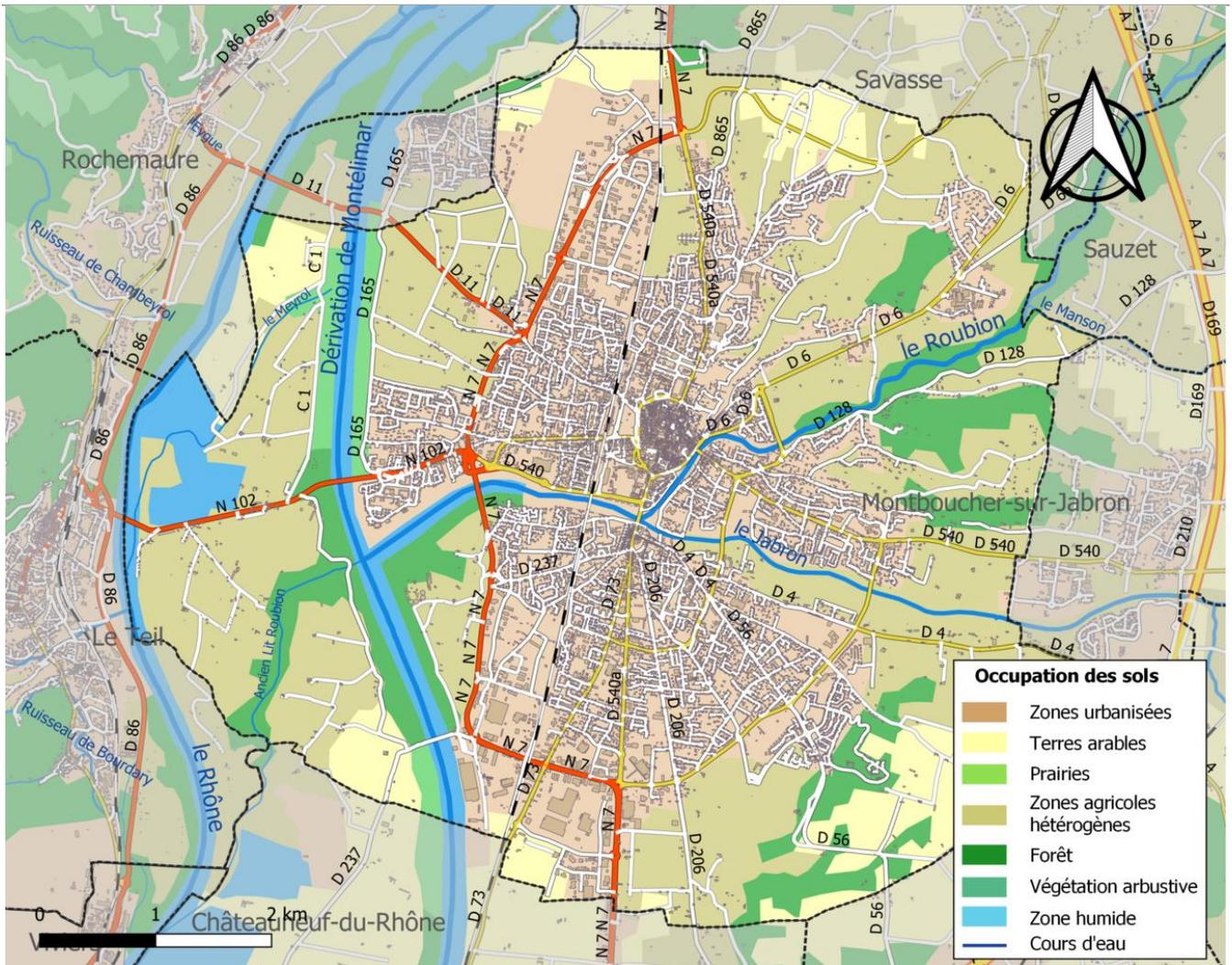
Ce chapitre relève des informations générales prises sur internet et permettent de situer Montélimar dans Montélimar Agglo et dans le futur SCoT en cours d'élaboration.

La superficie de la commune est de 4 681 ha (46,81 km²) ; son altitude varie entre 56 et 213 m². Le point le plus haut de la commune est situé à l'est-sud-est du centre-ville, en bordure de commune, à proximité du plateau de Bondonneau.

Le bassin de Montélimar s'étend du défilé de Cruas-Meysses au nord jusqu'au défilé de Donzère au sud et sur la plaine de la Valdaine et ses contreforts.

La commune est arrosée par les cours d'eau suivants :

- le fleuve Rhône et son canal de dérivation ;
- le Roubion, affluent du Rhône ;
- le Jabron, affluent du Roubion ;
- le Manson, affluent du Roubion ;
- le Meyrol.



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018

La communauté d'agglomération

La communauté d'agglomération est composée des 27 communes représentées sur le plan de situation ci-après :

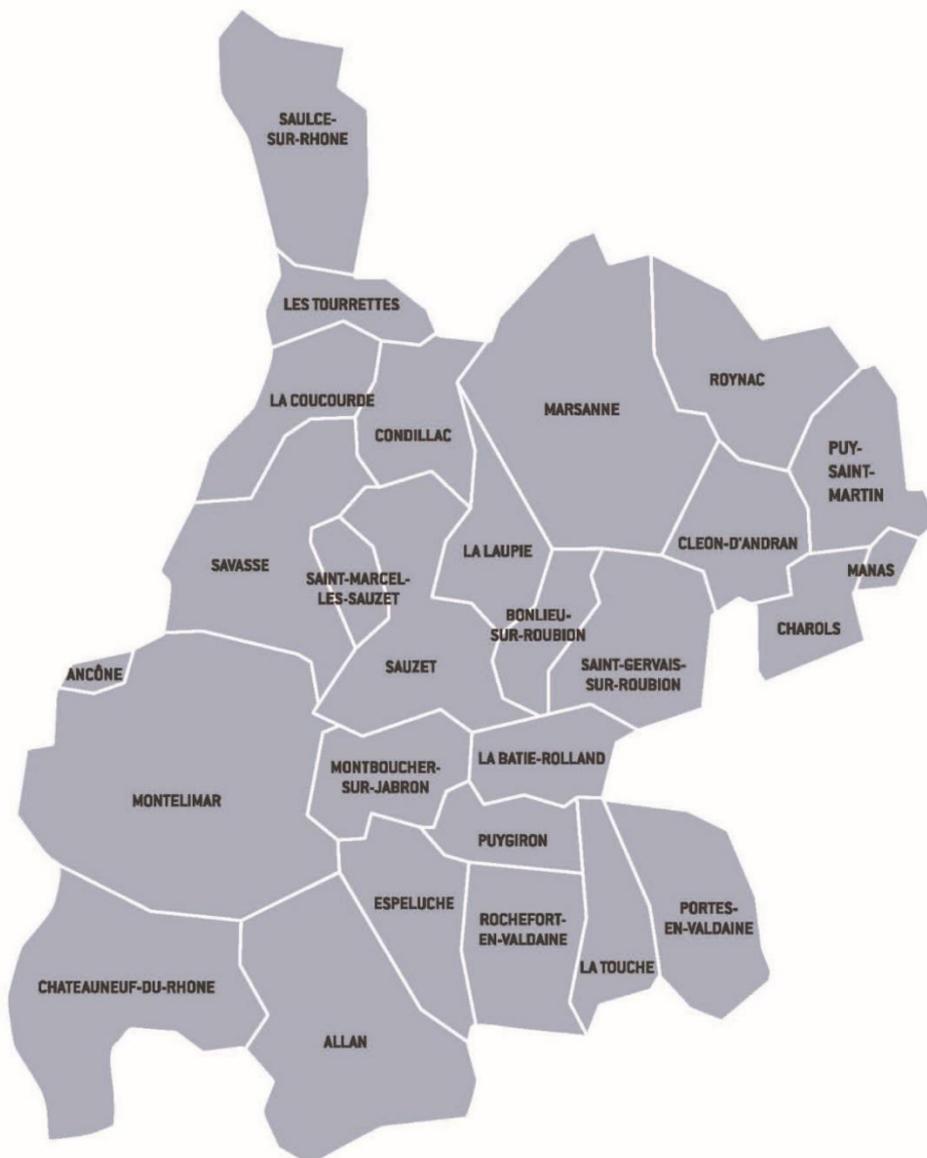
Montélimar-Agglomération c'est :

68883 habitants

27 communes membres de CA Montélimar Agglomération

Nom commune	Population
Allan	1908
Ancône	1384
Bonlieu-sur-Roubion	471
Charols	962
Châteauneuf-du-Rhône	2848
Cléon-d'Andran	1005

Nom commune	Population
Condillac	137
Espeluche	1156
La Bâtie-Rolland	1070
La Coucourde	1206
La Laupie	787
La Touche	269
Les Tourrettes	1075
Manas	193
Marsanne	1318
Montboucher-sur-Jabron	2579
Montélimar	41525
Portes-en-Valdaine	448
Puy-Saint-Martin	870
Puygiron	481
Rochefort-en-Valdaine	374
Roynac	495
Saint-Gervais-sur-Roubion	1105
Saint-Marcel-lès-Sauzet	1279
Saulce-sur-Rhône	1880
Sauzet	1883
Savasse	1626

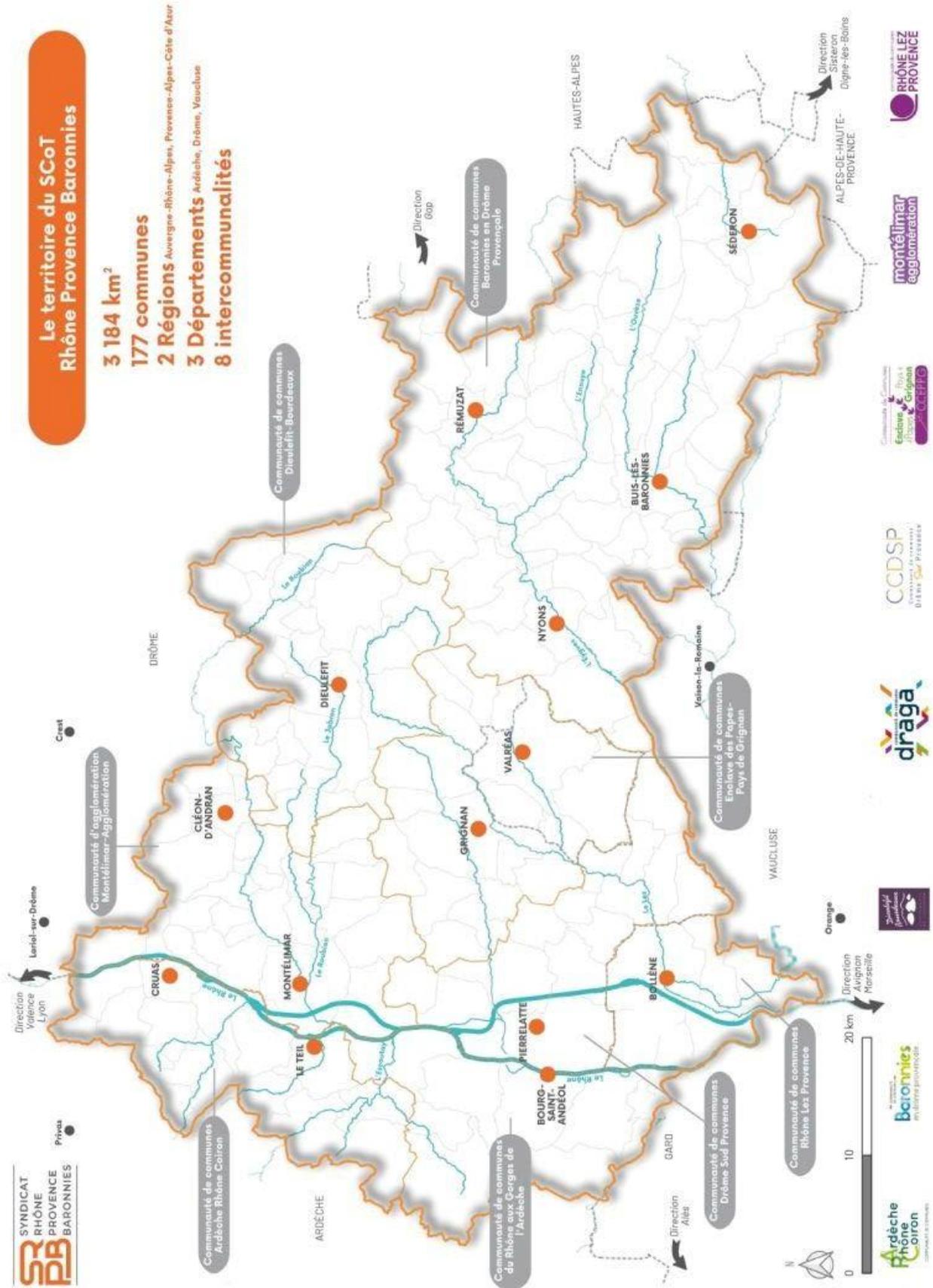


Montélimar Agglomération dans le futur SCoT en cours

Le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) concerne 177 communes et 8 intercommunalités dont Montélimar-Agglomération. [carte ci-après]

Le SCoT est un document d'urbanisme composé de plusieurs documents :

- Le diagnostic (réalisé de 2020 à 2023) est disponible sur le site internet du SCoT : [<https://www.srbp.fr/Le-diagnostic.WB.htm>]
- Le Projet d'Aménagement Stratégique : à venir
- Le Document d'Orientations et d'Objectif : à venir
- Le Document d'Orientations Artisanales, Commerciales et Logistique : à venir.



1.5 Montélimar en mouvement

Dès ma nomination et afin de comprendre mieux la ville de Montélimar et en possession d'un dossier provisoire remis par le service urbanisme (Madame Nathalie Aymard) j'ai parcouru le territoire de Montélimar du Nord au Sud de l'Ouest à l'Est en passant par le centre-ville.



J'ai pu observer les nombreux changements en cours explicités par des panneaux d'information :
Sans rentrer dans le détail, nous pouvons lire sur le site internet de la ville de Montélimar :

« Montélimar avance pour se projeter dans l'avenir. Des travaux sont ainsi actuellement menés dans le centre-ville ainsi que dans différents secteurs de la ville.

Ils vont permettre d'améliorer le quotidien, le cadre de vie et l'attractivité de notre commune.

Au-delà des travaux, c'est aussi une dynamique plus vaste qui se met en mouvement pour garantir à Montélimar le développement d'une qualité de vie appréciée de tous.

Améliorer le quotidien

Après 3 ans d'études et plusieurs chantiers déjà amorcés, le temps est à présent venu de concrétiser bon nombre de projets.

L'objectif de l'opération est l'amélioration de la qualité de vie des Montiliennes et Montiliens : sécurisation, végétalisation, accessibilité, rénovation urbaine, attractivité commerciale... La Ville entre aujourd'hui dans une phase de concrétisation de projets phares et structurants qui affirmeront tout le potentiel de Montélimar... ».

Pour exemples :



Plus une mais deux fontaines au bas de la rue 4 Alliances ! septembre 2024

L'historique fontaine présente sur les Allées Provençale s'offre quelques temps de réaménagement pour permettre à l'entrée de la rue 4 Alliances l'apparition de 2 nouvelles fontaines !



Quais du Roubion - Juillet 2024 - Rénovation de la promenade



Tout citoyen ou habitant de Montélimar peut facilement observer que Montélimar « bouge » et est donc en mouvement. Le nombre important de modifications, adaptations ou créations listées dans les objectifs de la modification n°4 du PLU de Montélimar au chapitre 1.3 ci-dessus paraissent s'inscrire dans cette continuité d'amélioration.

Je me suis inquiété de savoir pourquoi cette modification n°4 intervenait avant l'établissement du PLUi valant PLUi-H en phase de concertation et d'évaluation environnementale sur la période 2024-2025 pour être finalisé début 2027 en vue d'une approbation après enquête publique fin 2027. Ce PLUi-H a pour objectif de définir pour le territoire de l'agglomération de Montélimar à l'horizon 2040 avec un focus sur l'habitat et encadrer l'utilisation et occupation du sol. Il sera commun aux 27 communes de l'agglomération.

L'établissement de ce PLUi-H étant assez long à réaliser il était important de mettre en route la modification n°4, du point de vue des élus, afin de corriger ou d'améliorer les manquements rencontrés dans le PLU actuel et ceci dans un délai plus court que celui de l'établissement du PLUi-H.

*Je retiendrai le propos du vice-président de Montélimar Agglo (M. L. CHAUVEAU) qui m'a répondu **que c'était l'urgence du projet qui avait dicté le choix de réaliser la modification n°4 avant la réalisation du PLUi-H.***

1.6 Cadre administratif et juridique de l'enquête

1.6.1 Cadre juridique

L'objet de l'enquête publique est d'informer le public, la population, les citoyens sur les incidences du Projet de modification n°4 du PLU de Montélimar sur l'environnement, sur l'ensemble des objectifs poursuivis par Montélimar Agglo et prendre connaissance des points de règlement, des implications qui sont susceptibles de les concerner afin que ces citoyens puissent en prendre connaissance et éventuellement faire leurs observations.

Cette enquête est encadrée par :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44, L153-19 et R153-8 ;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Le Code de l'Environnement (CE) encadre juridiquement l'enquête publique et les principaux articles et les règles détaillées par ces articles.

De plus, les textes légaux ou réglementaires essentiels (Lois, Décrets, Directives, Arrêtés) pris en compte dans le dossier d'enquête publique relatif à la demande exprimée par le pétitionnaire sont cités, et notamment :

- Articles L122-1 et R122-1 et suivants, relatifs à l'évaluation environnementale ;
- L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- L'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale et notamment son article 15 ;
- Le décret 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;
- Le décret 2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale ;
- L'arrêté ministériel du 24 avril 2012 qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement.

1.7 Composition du dossier soumis à l'enquête

Les documents relatifs à cette enquête ont bien été reçus dans les temps par le commissaire-enquêteur pour lui en permettre la lecture et l'analyse et lui laisser ainsi toute latitude pour en approfondir préalablement la teneur.

Devant le nombre relativement important de documents j'ai demandé à Mme. N. AYMARD de réaliser un sommaire détaillant les éléments du dossier d'enquête, afin que le public puisse s'y retrouver ; ce qui a été fait.

Le dossier comprend :

Un sommaire qui énumère les principaux documents portés à la connaissance du public :

Repère	Libellé	Nombre de pages
0	Composition du dossier et liste des annexes en cours d'enquête	
1	La note d'enquête	8
2	Additif au rapport de présentation du PLU – note explicative	90
3	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	128
4	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques	10
5	Règlements modifiés	
	• 5a. Règlement écrit modifié + annexe 1 et 2	155
	• 5b. Atlas des arbres protégés	38
	• 5c. Règlement graphique modifié (planches Nord ; centre-ville ; Sud)	3
6	Liste des Emplacements Réservés (ER)	1
7	Annexes modifiées	
	• 7a. Arrêté ministériel du 30 septembre 2024 portant classement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Montélimar	2
	• 7b. Arrêté du Préfet de région n°24-167 en date du 20 septembre 2024 relatif à la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Château des Adhémar ou des Papes, de la collégiale Sainte-Croix, de la galerie d'arcades, de l'hôtel de Chabrilan, de l'hôtel du Puy-Montbrun, de la maison dite Diane de Poitiers, de la porte Saint-Martin, de la tour de Narbonne, protégés au titre des Monuments Historiques	3
	• 7c. Liste et carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	3

	<ul style="list-style-type: none"> 7d. Arrêté n°26-2025-01-é'-00001 en date du 24 janvier portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Drôme 	5
8	Avis de l'Autorité Environnementale, des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)	
	<ul style="list-style-type: none"> 8a. Dossier soumis à la MRAE (formulaire de 17 pages) et auto-évaluation (30 pages), avis de la MRAE (6 pages) exonérant cette procédure d'évaluation environnementale et délibération du Conseil Communautaire confirmant cet avis (6 pages). Est jointe un document de 25 pages sur les incidences environnementales. 	84
	<ul style="list-style-type: none"> 8b. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) 	
9	Eléments administratifs liés à l'enquête publique	
	<ul style="list-style-type: none"> 9a. Désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif 	
	<ul style="list-style-type: none"> 9b. Arrêté d'ouverture d'enquête publique 	
	<ul style="list-style-type: none"> 9c. Annonces légales 	

1.7.1 Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) ou Consultées (PPC)

- L'Autorité Environnementale (MRAE), est obligatoirement consultée et l'avis doit-être joint au dossier. Cet avis est bien dans le dossier. La MRAE est un organisme mais n'est pas à considérer comme une PPA.

PPA	Demande d'avis transmise le
Préfecture de la Drôme	07/02/25
Direction Départementale des Territoires (DDT)	07/02/25
DDT-Unité territoriale Sud	07/02/25
Sous-Préfecture de Nyons	
Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes	07/02/25
Conseil départemental de la Drôme	07/02/25
Chambre de commerce et de l'industrie	07/02/25
Chambre des métiers et de l'artisanat	07/02/25
Chambre d'agriculture	07/02/25
Syndicat mixte du SCoT Provence-Baronnies	06/02/25
PNR Baronnies Provençales	07/02/25
Mairie de Montélimar	06/02/25
Le Teil	07/02/25
Rochemaure	07/02/25
Service Mobilités Durables Montélimar Agglo	06/02/25
Direction Générale Adjointe (DGA Montélimar Agglo et ville de Montélimar (Attractivité)	10/02/25
Société Publique Locale (SPL) (aménagement de l'Agglo)	07/02/25
Concessionnaire ZAC Maubec ((GGL)	07/02/25

Nota : ce tableau n'est pas dans le dossier, seuls les avis reçus y sont au fur et à mesure de leur réception. Quoique non obligatoire j'ai établi la liste des PPA et PPC consultés afin que le public puisse en prendre connaissance à la lecture du rapport.

Le délai de communication du projet de modification du PLU aux PPA avant la tenue de l'enquête ne s'impose pas. La règle veut que l'on transmette ce dossier au moins un mois avant l'ouverture de l'enquête. Ce délai a été respecté.

Compte tenu du nombre et de l'importance des modifications ce délai a été jugé assez serré par certaine PPA, en particulier par la DDT et la CMA que j'ai rencontré avant le début de l'enquête. (Cf. chapitre 3.3 du rapport)

1.8 Appréciation du dossier

Le dossier soumis à l'enquête, est complet. Les éléments nécessaires du dossier ont été transmis pour avis à l'Autorité Environnementale, qui a dispensé Montélimar Agglo d'effectuer une analyse environnementale dans l'examen au cas par cas. De ce fait la durée d'enquête peut être ramenée à un minimum de 15 jours au lieu de 30 jours. (22 jours ont été choisis).

Toutefois ce dossier est relativement important compte tenu du nombre conséquent de modifications (9 OAP existantes modifiées, 11 nouvelles ; 10 ER nouveaux ; modification des règlements écrits et graphiques ; création d'EBC et EVP, rajout de servitudes nouvelles...pour ne citer que le plus important).

Environ 500 pages sont à feuilleter. Il est à regretter que sur les plans de règlement graphique notamment il n'y ait aucun nom de rues ou de route, ni de lieux caractéristiques (quartiers, bâtiments...). Heureusement les numéros de parcelles sont notés. Mais seuls les propriétaires des parcelles peuvent s'y repérer et un connaisseur averti de la ville de Montélimar peut identifier les différents secteurs.

Les légendes sont quelquefois difficiles à lire, notamment, sur les plans ou schémas insérés dans le document 2. Additif au rapport de présentation. Le dossier comporte de nombreuses illustrations et explications qui permettent d'appréhender les enjeux.

Il est toutefois dommage que le PPRI (en cours d'établissement) ne soit pas inclus. Il est noté en annexe le PER Inondation (PERI ou Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles Inondation) mais il date de 1994. Un PERI ou un PPRI doit être annexé au PLU.

La prise de connaissance du document 2. Additif au rapport de présentation du PLU – note explicative donne une assez bonne idée de l'intention du pétitionnaire, donc des modifications demandées.

A l'examen du dossier je me suis interrogé s'il ne s'agissait pas d'une révision du PLU plutôt que d'une modification.

Le PLU tel que présenté comporte 5 secteurs classés en AU (dit 2AU, à urbaniser, fermés).

La modification n°4 ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation ces 5 secteurs. Auquel cas l'article 153-31 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas, et cette procédure reste dans le champ de la modification et non de la révision car :

On ne change pas les orientations définies dans le PADD

On ne réduit pas d'espace boisé classé, pas de zone agricole, ni zone naturelle ou forestière

On ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

On n'ouvre pas une zone à urbaniser qui dans les 6 ans (ou 9 ans pour les PLU datant d'avant 2018 – cas de Montélimar) n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

On ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

1.9 Grille de lecture du rapport du commissaire enquêteur

Note importante : De larges extraits du document 2 du dossier « Additif au rapport de présentation – Notice explicative, ont été repris ci-dessous, car elle permet d'appréhender l'importance de la modification et d'en apprécier les enjeux.

Les éléments importants de cet additif sont écrits en gras noir et surlignés de jaune : **élément important**

Les commentaires et observations du commissaire enquêteur sont écrits en italiques couleur bleue et encadré :

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Les différents extraits du règlement qui sont supprimés sont écrits en rouge barré : ~~Règlement~~

Les différents extraits du règlement qui sont ajoutés ou/et modifiés sont écrits en vert : **Règlement**

1.10 La procédure de modification

Les objectifs de la procédure de modification sont bien développés dans le document 2. Additif du rapport de présentation du PLU de Montélimar du dossier d'enquête. Aussi sans résumer ni reprendre l'historique d'évolution du PLU depuis le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 septembre 2014, **nous reprendrons in-extenso les objectifs de la procédure qui sont déclinés ainsi :**

(Ci-dessous, extraits du document 2. Additif du rapport de présentation-Notice explicative)

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

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 quartier « Fust-Meyer » via la mise en place d'une nouvelle OAP sectorielle sur ce secteur
- Renforcer le côté qualitatif des constructions/réhabilitations via l'adaptation du règlement écrit

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 tous azimuts 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 échancier d'ouverture à l'urbanisation. La procédure vise au travers des OAP à :

- Optimiser les gisements fonciers déjà constructibles et proches des différents réseaux,
- 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 inter-quartiers, les liaisons modes actifs 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 modification n°4 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**¹. 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.

5. Compléter les Annexes du PLU

Il s'agit de profiter de cette modification pour compléter/actualiser les Annexes avec :

- L'arrêté ministériel en date du 30 septembre 2024 portant classement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Montélimar et son annexe (création du périmètre),
- L'arrêté du préfet de région n°24-167 en date du 20 septembre 2024 relatif à la création du Périmètre Délimité des Abords du Château des Adhémar ou des Papes, de la collégiale Sainte-Croix, de la galerie d'arcades, de l'hôtel de Chabrillan, de l'hôtel du Puy-Montbrun, de la maison dite Diane de Poitiers, de la porte Saint-Martin, de la tour de Narbonne, protégés au titre des Monuments Historiques,
- La dernière version des Servitudes d'Utilité Publique,
- L'arrêté n°26-2025-01-24-00001 en date du 24 janvier 2025 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Drôme.

Ces objectifs sont ensuite répartis à travers les 3 thématiques ci-dessous :

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 tous azimuts, en particulier en périphérie, en tenant compte notamment de la suffisance des Voiries et Réseaux Divers (VRD),
- Actualiser/compléter les emplacements réservés (ER) au bénéfice de la commune de Montélimar,

¹ *Style provençal. Il y aura lieu d'être plus précis et de signaler qu'est-ce qu'on entend par style Provençal ?*

- 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 ;
- 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.

En outre, cette modification a pour but de compléter les Annexes avec :

- L'arrêté ministériel en date du 30 septembre 2024 portant classement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Montélimar et son annexe (création du périmètre), L'arrêté du préfet de région n°24-167 en date du 20 septembre 2024 relatif à la création du Périmètre Délimité des Abords du Château des Adhémar ou des Papes, de la collégiale Sainte-Croix, de la galerie d'arcades, de l'hôtel de Chabrillan, de l'hôtel du Puy-Montbrun, de la maison dite Diane de Poitiers, de la porte Saint-Martin, de la tour de Narbonne, protégés au titre des Monuments Historiques,
- L'actualisation des Servitudes d'Utilité Publique,
- L'arrêté n°26-2025-01-24-00001 en date du 24 janvier 2025 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Drôme.

En outre, cette modification a pour but de compléter les Annexes avec :

- L'arrêté ministériel en date du 30 septembre 2024 portant classement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Montélimar et son annexe (création du périmètre),
- L'arrêté du préfet de région n°24-167 en date du 20 septembre 2024 relatif à la création du Périmètre Délimité des Abords du Château des Adhémar ou des Papes, de la collégiale Sainte-Croix, de la galerie d'arcades, de l'hôtel de Chabrillan, de l'hôtel du Puy-Montbrun, de la maison dite Diane de Poitiers, de la porte Saint-Martin, de la tour de Narbonne, protégés au titre des Monuments Historiques,
- La dernière version des Servitudes d'Utilité Publique,
- L'arrêté n°26-2025-01-24-00001 en date du 24 janvier 2025 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Drôme ».

2 ETUDE DU DOSSIER

Dans ce chapitre nous analyserons les diverses modifications en vue d'atteindre les objectifs fixés par Montélimar Agglomération au chapitre 1.10 ci-dessus

2.1 Programme « Action Cœur de Ville » (ACV) et polarités de quartier

2.1.1 Volet commerces/activités

Il est nécessaire d'adapter l'offre commerciale et de repenser à son organisation qui est aujourd'hui éclatée et diffuse. Le commerce se trouvant plutôt là où les gens passent mais pas là où ils vivent. Plusieurs études ont été menées afin de définir une stratégie d'aménagement commercial par les cabinets LESTOUX et ASSOCIES et PIVADIS.

Comme signalé dans le document 2. Additif au rapport de présentation :

Le résultat de ces études 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 quartier
- Le Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur.

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.

« 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

LAI

LE PERIMETRE DE PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX

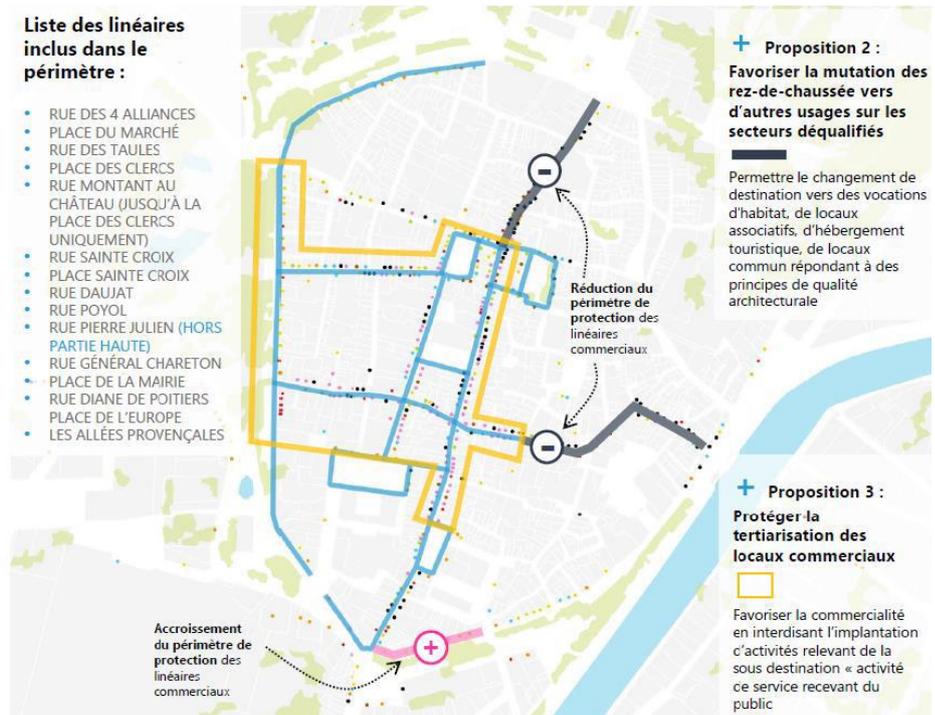
Proposition pour protéger le commerce de centre-ville et limiter l'implantation des commerces en périphérie pour éviter la concurrence à ACV:

Proposition 1 :
protéger et conserver les RDC commerces-services en centre-ville

Protection des rez-de-chaussée commerciaux grâce aux linéaires commerciaux où est interdit le changement de destination des constructions existantes entrant dans la destination « commerces » vers une autre destination

Liste des linéaires inclus dans le périmètre :

- RUE DES 4 ALLIANCES
- PLACE DU MARCHÉ
- RUE DES TAULES
- PLACE DES CLERCS
- RUE MONTANT AU CHÂTEAU (JUSQU'À LA PLACE DES CLERCS UNIQUEMENT)
- RUE SAINTE CROIX
- PLACE SAINTE CROIX
- RUE DAUJAT
- RUE POYOL
- RUE PIERRE JULIEN (HORS PARTIE HAUTE)
- RUE GÉNÉRAL CHARETON
- PLACE DE LA MAIRIE
- RUE DIANE DE POITIERS
- PLACE DE L'EUROPE
- LES ALLÉES PROVENÇALES



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. Cf. Article UA 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES du règlement écrit sur la nature et utilisation du sol.

- 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, en délimitant des polarités commerciales de quartier à conforter**

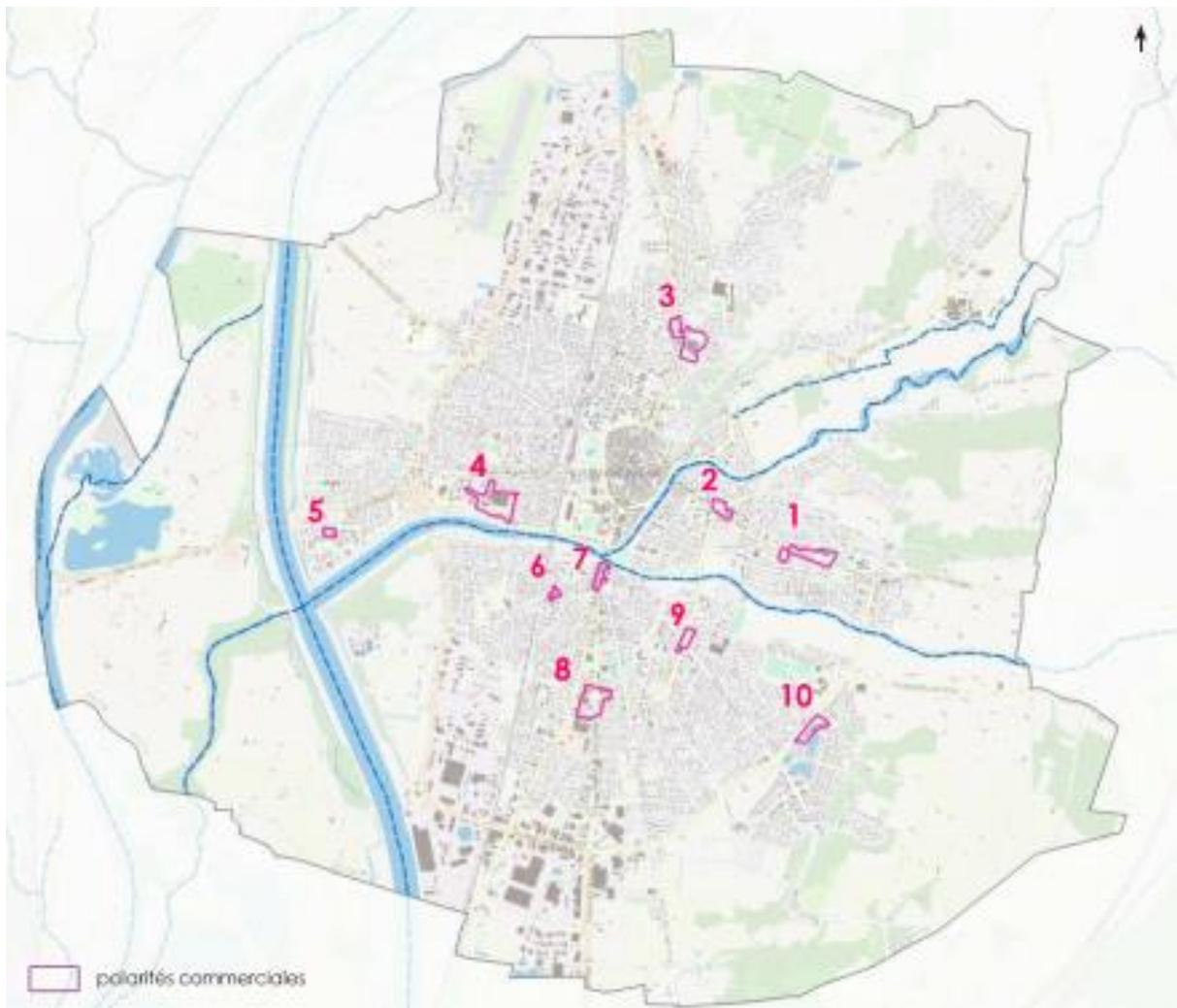
Les différentes études réalisées sur le territoire ont souligné la tendance à la périphérisations du commerce. Si la Ville de Montélimar concentre plus d'un tiers de l'offre commerciale traditionnelle à l'échelle du futur SCoT (34%) avec 1018 commerces et services marchands (données 2022) ; plus de la 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).

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.

Il a été identifié 10 polarités de quartier :

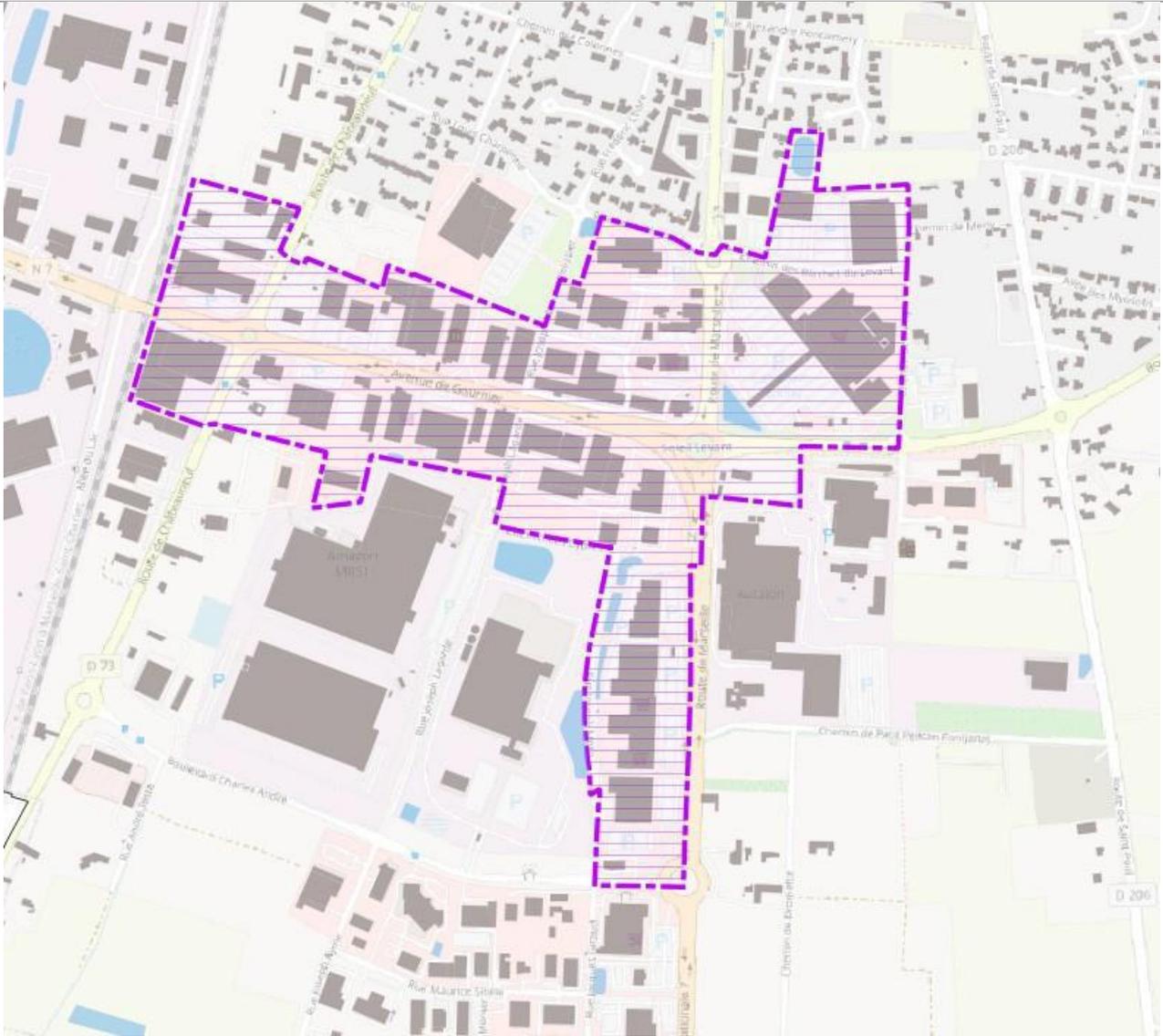
1. Route de Dieulefit
2. Espoulette/Cabiac
3. Avenue Saint-Lazare
4. Kennedy/Pinel
5. Pracomtal
6. Nocaze
7. Saint James
8. Avenue de Marseille
9. Boulevard de l'Europe
10. Boulevard Auriol/Maubec



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 commercial 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 existant au Sud de la Ville.

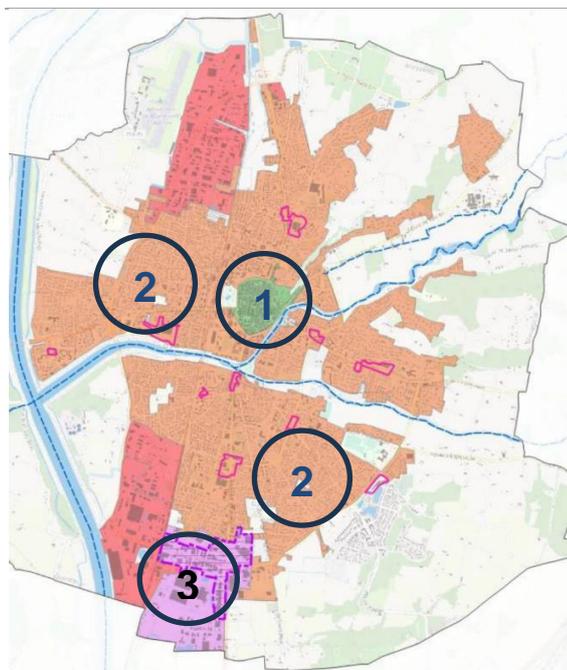


La délimitation de ce périmètre sur le plan de zonage est assortie d'une évolution des articles 1 et 2 des zones Ui et AUI. Le règlement modifié précise que les nouvelles constructions, changements de destination et extensions des constructions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerces 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).

Autoriser le commerce de gros uniquement dans les zones d'activités

Cette règle pré existante dans les zones d'activités du Sud de la ville est étendue aux zones Nord du territoire. En effet, 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. Seuls le commerces de gros est autorisé dans les zones d'activités.

In fine, l'implantation du commerce sera, après validation de la présente procédure de modification n°4, hiérarchisée en 3 niveaux : (Cf. ci-après)



-  **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 colorées en orange.
-  **3 : SECTEUR D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP) MAJEUR**
Lieu privilégié d'implantation des commerces de grandes-entreprises
En dehors du SIP : nouveaux commerces = interdits
-  ZA Meyrol, Léonards et Fortuneau = commerces interdits sauf le commerce de gros sous conditions

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 : Uicg (zone Ui où le commerce était limité) ; AUicg et AUlacg (zones AUI ou AUIa où le commerce était limité).

Ces zones ont été basculées 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).

2.1.2 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.

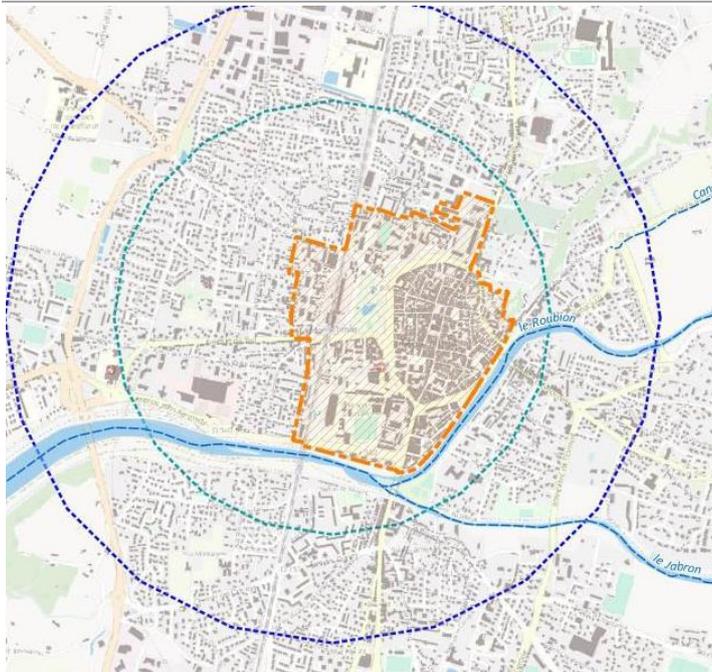
Afin de recentrer et redynamiser le centre-ville et afin d'encourager un développement de l'offre de bureaux en lien avec la présence de la gare, la procédure de modification n°4 vise à :

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 préciser 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 étudié. Un périmètre adapté aux enjeux du quartier et à la mobilité douce a été retravaillé 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 car volonté de recentrer ce périmètre sur zone mixte

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 :



Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Code de l'urbanisme article 151-36

La réduction à moins de 500 m autour de la gare sera à valider pour ne pas s'exposer à un contentieux. Cette question sera soumise au porteur de projet dans mon procès-verbal de synthèse.

2.1.3 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 modification n°4 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 m ² de surface de plancher
COMMERCES	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
ARTISANAT	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
SERVICE S PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF	non réglementé

La procédure de modification n°4 vise à ne fixer aucune règle de stationnement au sein de linéaires définis au plan de zonage ainsi que sur le reste des rues Pierre Julien et Poyol. (Cf. UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES du règlement écrit)

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, de division/découpage, 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 précisé 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, de division/découpage, 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'hô- tel 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 m ² de surface de plancher		Règles inchangées	
COMMERCES	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher			
ARTISANAT	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher			

Par ailleurs, la procédure de modification n°4 a pour but d'intégrer au sein du règlement écrit les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-34 à 36) 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.

2.1.4 Volet qualité urbaine/paysagère

La procédure de modification n°4 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 ; rationaliser et végétaliser le stationnement.

b) Un enjeu de nature en ville

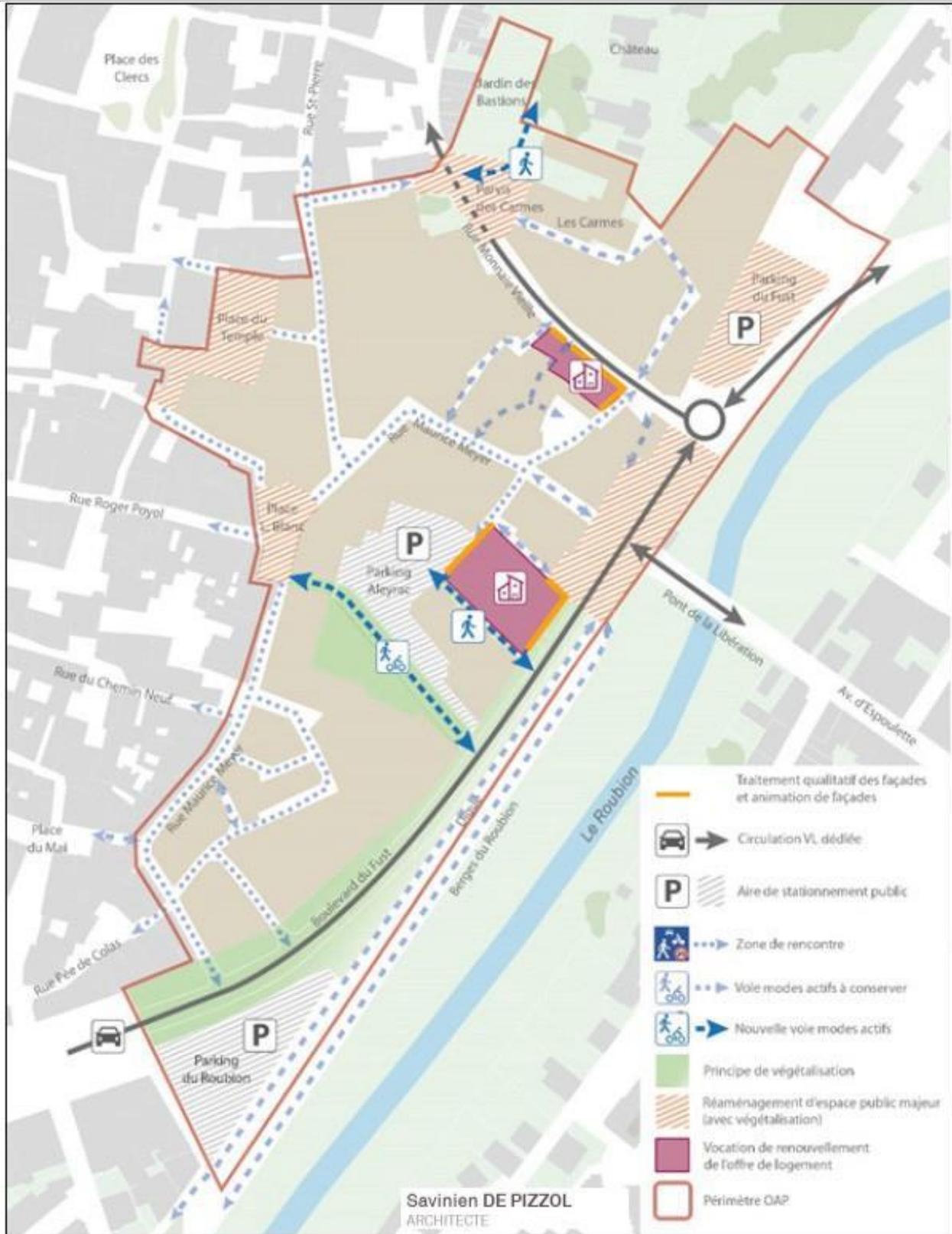
L'OAP vise à reconnecter le quartier au Château et aux berges du Roubion ou encore à offrir des sols plus perméables et réduire les îlots de chaleur.

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 propriétaires - occupants et éviter la vente en bloc pour location. Il s'agit également de proposer des logements globalement plus grands avec des aménités existantes aujourd'hui (balcon, terrasse, jardin...).

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 modification n°4 consiste alors à intégrer au sein de l'article 11 de la zone UA les prescriptions de la charte communale des devantures commerciales. Cf. article 11.4 aspect extérieur du règlement écrit des devantures commerciales)

Schéma de principe de l'OAP nouvellement ajoutée secteur Fust-Meyer dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 du PLU (voir ci-après)



Des règles précises sont fixées pour définir la nature et l'occupation du sol, d'une part, en protégeant les rez-de-chaussée commerciaux où est interdit le changement de destination des constructions existantes entrant dans la destination « commerces » vers une autre destination.

Le choix des linéaires retenus et ceux déqualifiés en ACV, paraît logique. Ils se situent à proximité des parkings et des points centraux d'intérêt (Poste, banque, marché...)

Les polarités de quartier identifiées sont situées sur des lieux de vie actuels et en fonction du type de commerce on peut s'interroger sur le dimensionnement retenu en fonction de l'importance du quartier et du type de commerce.

Les mesures prises auront pour effet de mettre de « l'ordre » dans l'organisation et l'offre commerciale en redynamisant le centre-ville, d'éviter que l'offre de bureaux soit disparate et répartie sur tout le territoire montilien, que les règles de stationnement/logement ne soient pas contraignantes en centre-ville et que le volet urbain/paysager soit pris en compte notamment le secteur Fust-Meyer, qui, en effet ne donne pas une bonne image de la ville tant au niveau de l'aspect des immeubles, de la circulation et du manque de végétalisation afin de donner des espaces de fraîcheur.

L'introduction de règles pour les devantures commerciales représente un élément qualitatif appréciable.

2.2 Pour 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

2.2.1 Evolution du 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.

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 »

Suite à cette analyse, la procédure de modification n°4 vise à basculer de la zone U et/ou 1AU vers la zone 2AU les 5 secteurs suivants

1. Secteur « La Rochelle de 0,9 ha

Il s'agit d'un secteur 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).

2. Secteur « chemin des Catalins Nord » de 4,7 ha

Il s'agit d'un secteur 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 desservie.

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 zone blanche sur une grande partie de son périmètre

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).

3. Secteur « Chemin des Catalins Sud » de 3,22 ha

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.

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).

4. Secteur « La Resse » de 6,2 ha

Il ne s'agit pas de 6,9 ha comme indiqué dans le rapport dans le document 2 du dossier additif au rapport de présentation (6,9 ha était la superficie de l'ancienne zone AU1ap qui n'est pas entièrement basculée en AU, les maisons restent en zone constructible)

Il s'agit d'un secteur classé en zone AU1ap. 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. De plus, ce secteur est répertorié dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 correspondant à l'ensemble fonctionnel du Roubion.

Aussi, afin de tenir compte de l'insuffisance en matière de défense incendie, la procédure de modification n°4 vise à déclasser le secteur de la zone AU1ap vers la zone AU fermée.

5. Secteur « Chemin du Bois Laud » de 2,3 ha

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 modification n°4 vise à déclasser le secteur de la zone UDD vers la zone AU fermée.

Nous avons donc au total réellement 17,32 ha basculées en AU (2) fermées à l'urbanisation

Dans le cadre de la modification n°4 du PLU et afin de se rendre conforme aux règlements (loi ALUR et ELAN) il était nécessaire de prévoir des secteurs fermés à l'urbanisation en périphérie afin de densifier des zones plus vers le centre, d'autant plus que les zones décidées sont mal desservies par les réseaux comme explicité.

2.2.2 Les différentes opérations d'urbanisation sont encadrées par la modification de 8 OAP et la mise en place de 11 OAP nouvelles

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).
Seule 1 OAP n'a pas fait l'objet de modifications (OAP n°9 Fontjarus Petit Pélican / Route de Saint-Paul).



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 ... pour qualifier les opérations urbaines ;
- Optimisation du foncier et implantation de la construction pour limiter la consommation foncière ;
- Gestion des eaux pluviales pour favoriser la recharge des nappes phréatiques et limiter les ilots de chaleur ;
- Développement des principes du bio climatisme ;
- Végétalisation pour favoriser la biodiversité en ville, lutter contre les ilots de chaleur etc. ;
- Prise en compte des risques naturels et notamment l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Les dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP sont documentées au chapitre 2.3 du rapport du commissaire enquêteur

b) Adaptation et compléments des OAP sectorielles existantes

- 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'EPORA²

² EPORA : Acteur clé de l'action foncière au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes, l'EPORA développe son ingénierie au service des collectivités et de l'environnement de son territoire. L'EPORA propose un accompagnement complet de la conception à la mise en œuvre de stratégies foncières pour mobiliser le foncier, favoriser l'aménagement durable des territoires et lutter contre l'étalement urbain (source internet)

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

Habitation existante et son parc intégrés au périmètre de l'OAP afin d'apporter une cohérence dans l'aménagement paysager

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

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



Périmètre étendu à l'Est 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

Partie aujourd'hui urbanisée exclue de l'OAP

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 »



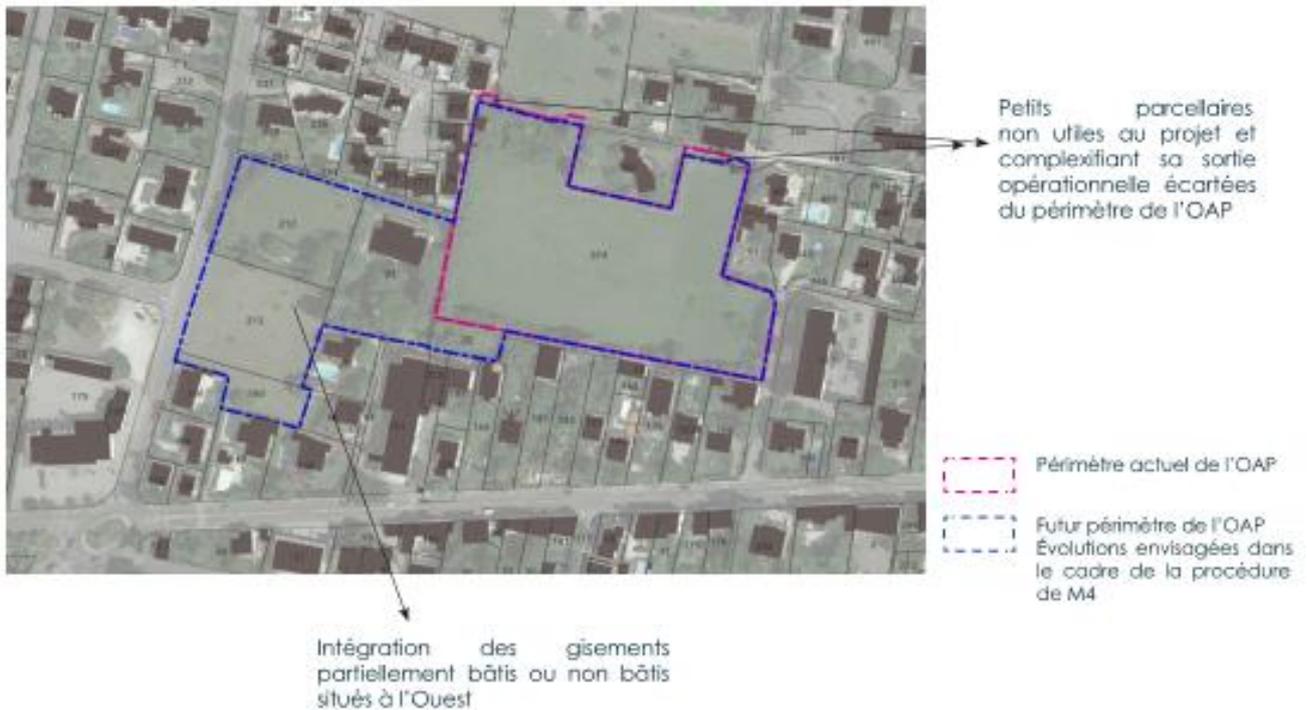
Périmètre étendu au Nord pour intégrer la dent creuse

--- 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 été 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 »

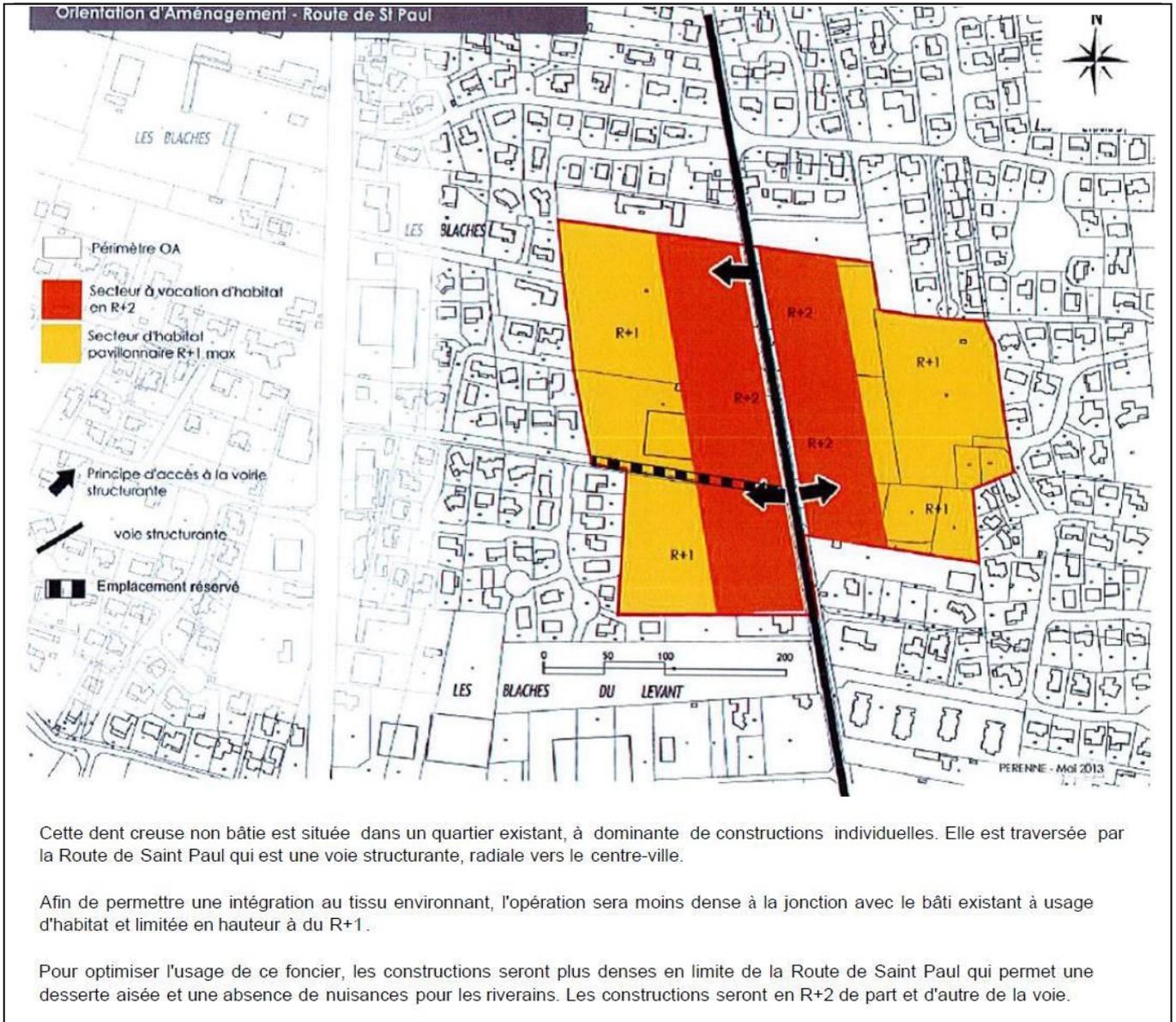


➤ **Revoir les objectifs de densification et diversification des formes urbaines en cohérence avec les objectifs du PLH 2021-2027**

Les OAP sectorielles actuelles ne mentionnaient pas précisément dans le texte le nombre de logements attendus (nombre et densité). Les OAP précisait 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 (voir ci-après)



Exemple d'évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification N°4 (Cf. ci-dessous)

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 mais également en lien avec les objectifs du PLH 2021-2027, une mixité des formes urbaines est attendue (habitat intermédiaire, groupé et/ou collectif).

Compte-tenu de l'importance de l'opération, un phasage en trois tranches sera réalisé, selon le schéma ci-après.

Seule une première tranche est urbanisable à court terme (c'est à dire avant fin 2027). Cette dernière n'est pas figée entre les secteurs A ; B et C. Toutefois, la ou les opérations permises avant 2027 ne devront pas permettre l'accueil de plus de 140 logements.

Au-delà d'une diversification des formes urbaines, la première tranche ouverte à l'urbanisation devra répondre aux objectifs de mixité sociale fixés par le PLH 2021-2027 en veillant à ce

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

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 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 et à ne permettre la construction avant 2027 que d'une seule tranche, en compatibilité avec les objectifs de production de logements définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

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.).

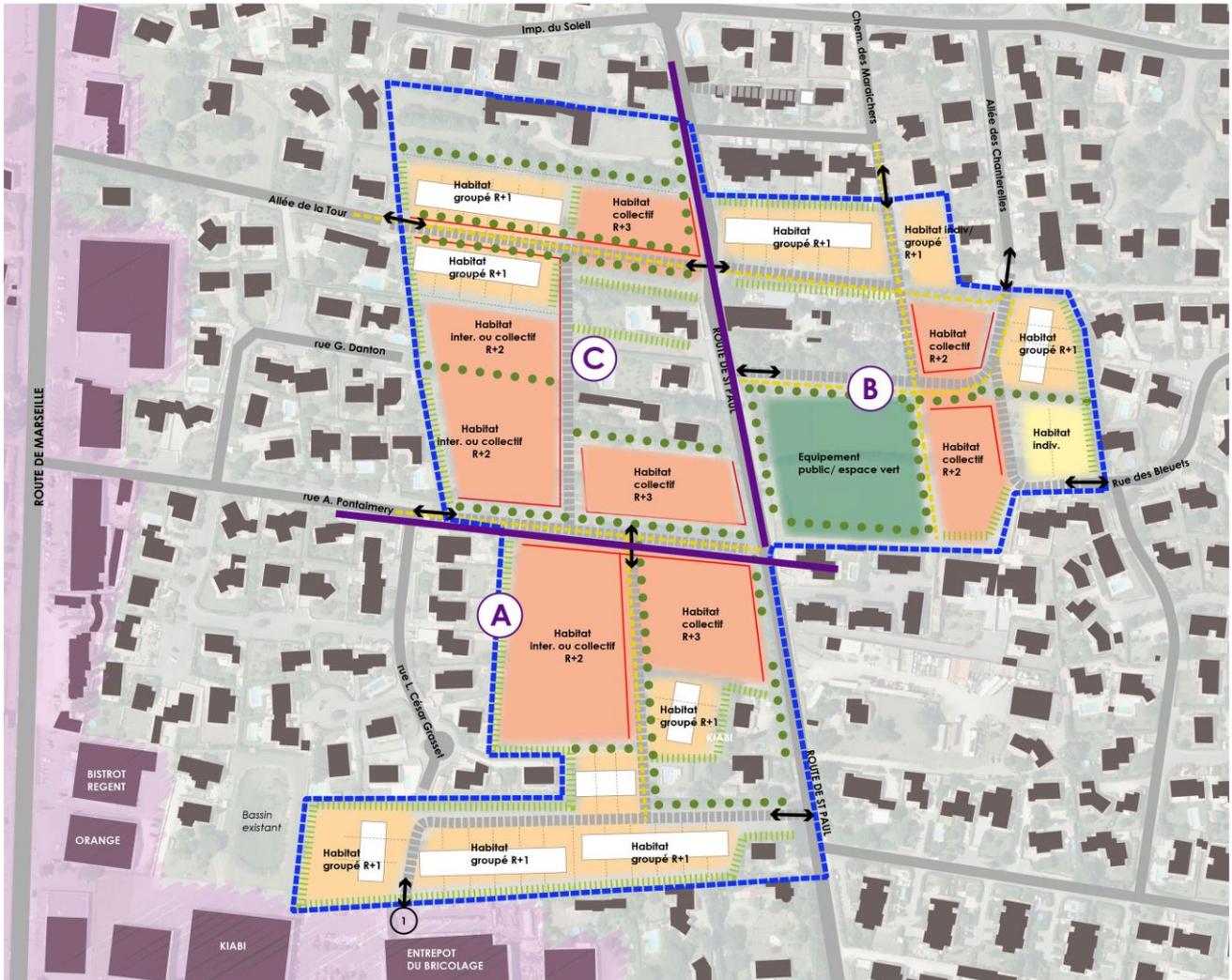
Un zoom spécifique est également fait sur l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

3- Schéma de principe de l'OAP

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

(Cf. Schéma de principe ci-après)

Schéma de principe de l'OAP



Légende :

	Périmètre de l'OAP		Habitat intermédiaire et/ou collectif
	Accès ouverts à la circulation publique		Habitat groupé et/ou en bande Habitat individuel dense
	Attente de voirie à prévoir		Habitat individuel pur
	Trame viaire		Exemple d'implantation des bâtiments (à titre indicatif)
	Impasse à aménager		Front bâti obligatoire le long de la route de St Paul et des voies principales
	Continuités piétonnes		Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer
	0,8 à 1 ha dédiés à l'accueil d'un équipement public structurant et/ou espace public/espace vert		Franges paysagères
	Phasage de l'opération		

Sur les 9 OAP sectorielles du PLU en vigueur, 5 ont fait l'objet d'une refonte complète selon la description précédente :

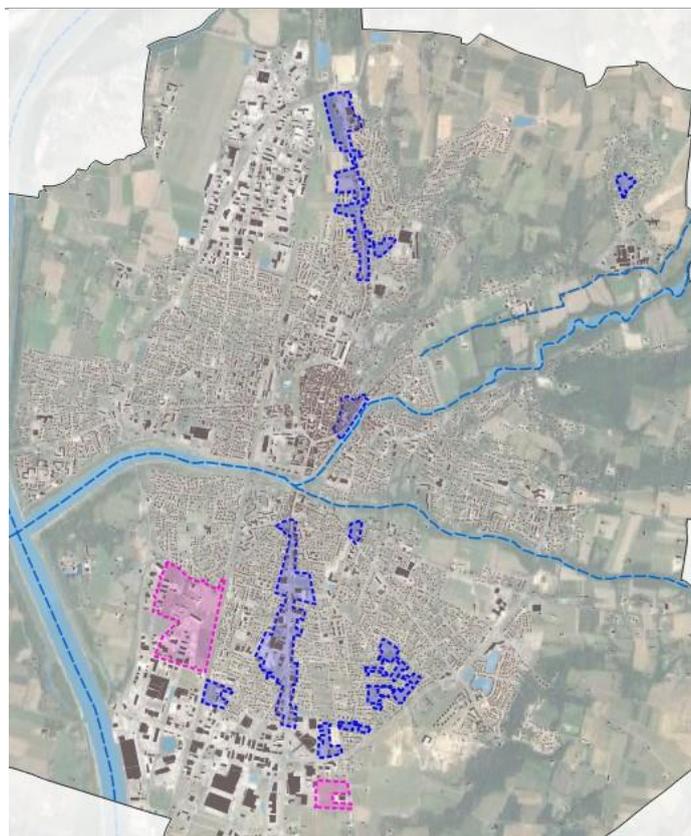
- OAP n°4 : Les Combes
- OAP n°5 : Route de St Paul Nord
- OAP n°6 : Boulevard de l'Europe
- OAP n°7 : Sarda
- OAP n°8 : Les Berges du Jabron/Les Alexis

Les OAP n°1 à 3 correspondants 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 maintenue, ces dernières correspondant à des ZAC ou à des secteurs marqués par des permis d'aménager.

A priori, les OAP définies paraissent justifiées car elles définissent la densification de l'urbanisation dans des dents creuses en veillant de se rapprocher le plus possible de l'urbanisation actuelle afin d'éviter l'étalement.

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- Beusseret
- 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 et/ou muter 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, la procédure de modification n°4 s'est attachée à mieux cadrer l'urbanisation et à procéder à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation (avant fin 2027 ou après 2027) permettant de s'inscrire en comptabilité à la fois avec le PLH 2021-2027 et les orientations du PADD du PLU de 2014.

Ces 9 nouvelles OAP à vocation d'habitat permettent l'accueil potentiel de 1 049 logements dont 600 avant 2027.

Au total, la procédure de modification n°4 permet au travers des 20 OAP sectorielles l'accueil théorique de 2 018 logements dont :

- 1363 logements à court/moyen terme (avant fin 2027)

- 655 logements après 2027

Une densité moyenne de 37 logements/ha est fixée ainsi que la production de 532 logements locatifs sociaux dont 357 avant fin 2027.

A priori, les OAP définies paraissent justifiées car elles définissent la densification de l'urbanisation dans des dents creuses en veillant de se rapprocher le plus possible de l'urbanisation actuelle afin d'éviter l'étalement.

De plus il apparaît que l'objectif de production, à terme fixé à une moyenne de 37 logements/ha est très proche de 40 logements/ha. Il devrait être possible lors de l'établissement du PLUi valant PLUi-H de s'en rapprocher.

Toutefois il y aura lieu de vérifier si, à l'issue de l'enquête publique il y aura des ajustements à faire en fonction des probables problèmes rencontrés, des propositions diverses (ou non).

Les 3 pages suivantes issues de l'additif au rapport de présentation détaillent sous forme de tableau PLU actuel et les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°4

Modification n°4 du PLU de la Ville de Montélimar

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 la modification n°4
n° OAP	Secteur	Densité	Nombre Total logements	% mixité sociale	
1	MAUBEC		2000 logements <i>tranche 2 = 162 logements</i>	20%	La procédure vise à augmenter le pourcentage de mixité sociale de 20% à 25%
3	LES CLEES	27 logts/ha	371 logements <i>tranche 2 = 190 logements</i>	20%	Pas d'évolutions apportées aux objectifs de production de logements <i>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.</i>
4	LES COMBES	16 logts/ha	81 logements	néant	Périmètre retravaillé. 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 La procédure permet une urbanisation immédiate mais en deux tranches distinctes.
5	ROUTE DE ST PAUL NORD	34 logts/ha	267 logements	20% <i>uniquement sur partie Ouest</i>	Périmètre retravaillé. La procédure de M4 fixe : - une densité de 50 logts/ha minimum - l'accueil de 345 logts minimum - un phasage d'ouverture à l'urbanisation avec seulement 140 logements réalisables avant 2027 - obligation de 40% de mixité sociale sur la tranche 1 (avant 2027) et obligation de réaliser 2/3 des logements sous forme de T2-T3 - obligation de 30% de mixité sociale sur les tranches 2 et 3 (après 2027)
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% <i>uniquement sur partie Est => 50 logts</i>	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

Modification n°4 du PLU de la Ville de Montélimar

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

Modification n°4 du PLU de la Ville de Montélimar

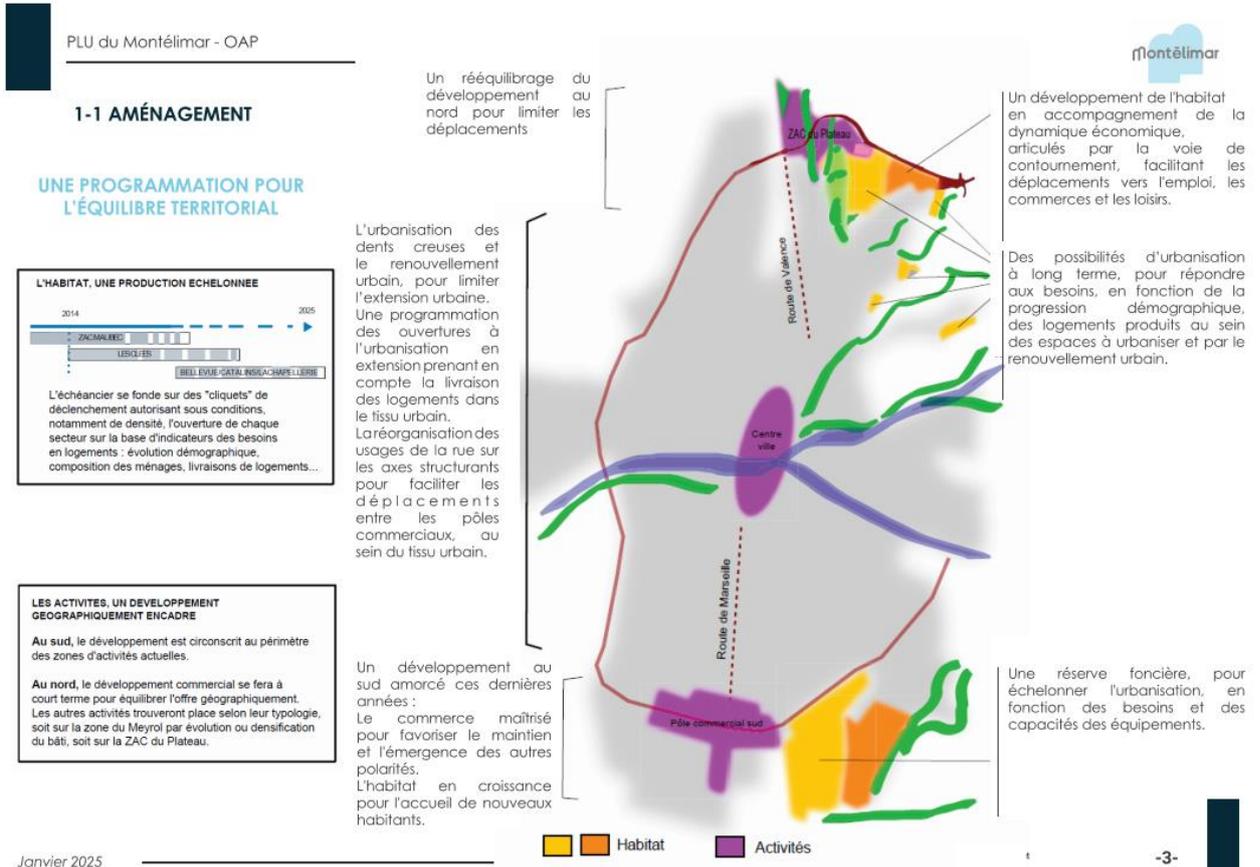
Nouvelles OAP créées dans le cadre de la procédure de modification n°4					Synthèse des éléments apportés par la procédure de modification n°4
n° OAP	Secteur	Densité	Nombre Total logements	% mixité sociale	
15	ANCIENS ABATTOIRS	33 logts/ha	90 logements	20%	<p>Nouvelle OAP sectorielle mais secteur faisait déjà l'objet de l'OAP thématique habitat</p> <p>La procédure de M4 fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Chaque secteur est directement constructible et pourra être urbanisée indépendamment les uns des autres.</p>
16	BEAUSSERET				<p>Nouvelle OAP sectorielle</p> <p>La procédure de M4 fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une densité de 20 logts/ha minimum - l'accueil de 25 logts minimum <p>Secteur urbanisable après 2027</p>
17	ROUTE DE ST PAUL SUD-EST				<p>Nouvelle OAP sectorielle</p> <p>La procédure de M4 fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une densité de 40 logts/ha minimum - l'accueil de 45 logts minimum avant 2027 - 25% de mixité sociale <p>Chaque secteur est directement constructible et pourra être urbanisée indépendamment les uns des autres.</p>
18	ROUTE DE ST PAUL SUD	43 logts/ha	140 logements	20%	<p>Nouvelle OAP sectorielle mais secteur déjà en partie concerné par l'OAP thématique habitat</p> <p>La procédure de M4 fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une densité de 50 logts/ha minimum - l'accueil de 130 logts minimum - 25% de mixité sociale - 10% d'accession aidée <p>Secteur urbanisable après 2027</p>
20	AVENUE ST DIDIER				<p>Nouvelle OAP sectorielle</p> <p>La procédure de M4 fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une densité de 40 logts/ha minimum - l'accueil de 32 logts minimum avant 2027 - 25% de mixité sociale <p>Chaque secteur est directement constructible et pourra être urbanisée indépendamment les uns des autres.</p>

e) **Création d'une AOP thématique**

Afin de mieux appréhender les principaux enjeux concernant la modification n°4 du PLU de Montélimar ont été repris in-extenso ci-après l'AOP Thématiques décrite dans le dossier présenté au public (Cf. 4. OAP thématiques).

Une AOP thématique a été élaborée et a pour but de définir :

Un focus concernant l'aménagement



1-2 AMÉNAGEMENT

OUVRIR DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT AU NORD-EST INTÉGRÉES AU PAYSAGE ET A L'ENVIRONNEMENT

1 - PRÉSERVER LE PAYSAGE EN ENTRÉE DE VILLE

Le long du Contournement Nord-Est, la trame paysagère sera conservée et renforcée. En effet, l'étude paysagère de la ZAC du Plateau a mis en évidence le rôle des haies nord-sud dans le grand paysage.

L'intégration des espaces bâtis depuis les voies de circulation et depuis le paysage agricole, en entrée de ville, sera assurée par des plantations et des espaces verts, en fonction des perceptions et ambiances spécifiques à chaque séquence (décliné dans les OAP de secteurs concernés).

L'étude d'impact du contournement a démontré que la coupure du coteau boisé n'aurait pas d'impact sur la grande faune du fait de sa déclivité.

Les milieux traversés étant des espaces naturels banaux, les impacts négatifs sur la biodiversité étaient limités. La voie étant réalisée, il n'y a pas d'enjeu écologique de part et d'autre de la voie.

2 - PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ

De nombreux boisements et haies ponctuent le paysage du plateau nord-est. Ils sont à conserver pour leur rôle d'accueil de la faune. Ces petits bosquets de chênes et leurs petites zones interstitielles (fourrés, petites pelouses) comme les haies peuvent jouer un rôle d'accueil de la faune (notamment les oiseaux) et servir de zone relais entre les espaces naturels au sud et au nord du territoire.

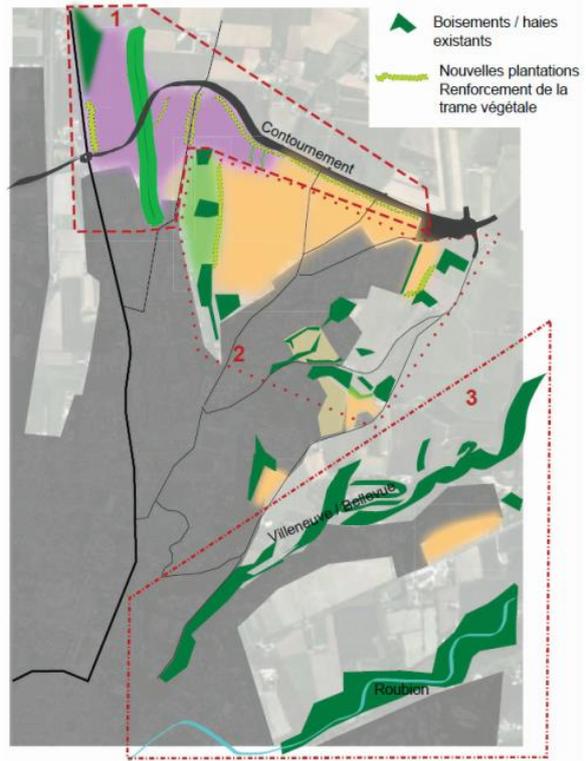
En bordure des boisements, les opérations d'aménagements compléteront la trame végétale pour renforcer les continuités écologiques.

3 - PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Deux secteurs au nord-est présentent une continuité importante d'espaces naturels :

- le Roubion, comportant des milieux aquatiques, des boisements humides et des espèces animales patrimoniales,
- les secteurs Villeneuve / Bellevue, comportant des boisements, des prairies et des milieux semi-ouverts, représentant une zone relais entre les milieux naturels au nord et du sud du territoire, et constituant une connexion de la trame verte jusqu'au cœur de ville.

Ces grands espaces naturels doivent être préservés pour garantir leur rôle dans la biodiversité.



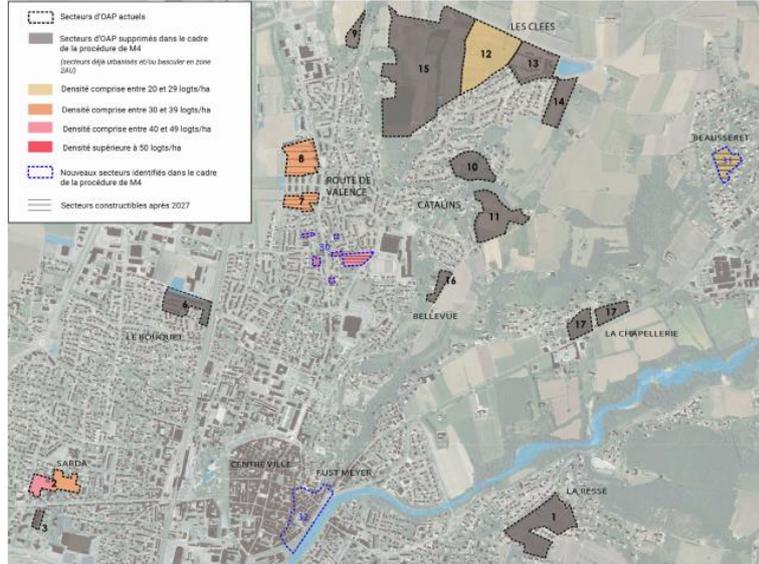
Un focus sur l'habitat

PLU du Montélimar - OAP

2-1a - HABITAT

Densité minimale de l'opération : nombre de logements / ha, à calculer sur la surface totale de l'opération. La densité exprimée s'entend brute. Il s'agit du nombre de logements par hectare attendu en prenant en compte la surface utilisée pour 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.

La programmation estimée tient lieu d'illustration. Elle n'a pas vocation à être opposable, la forme urbaine restant libre (dans le cadre des possibilités offertes par le règlement).



Janvier 2025

Carte réalisée dans le cadre de la procédure de M4

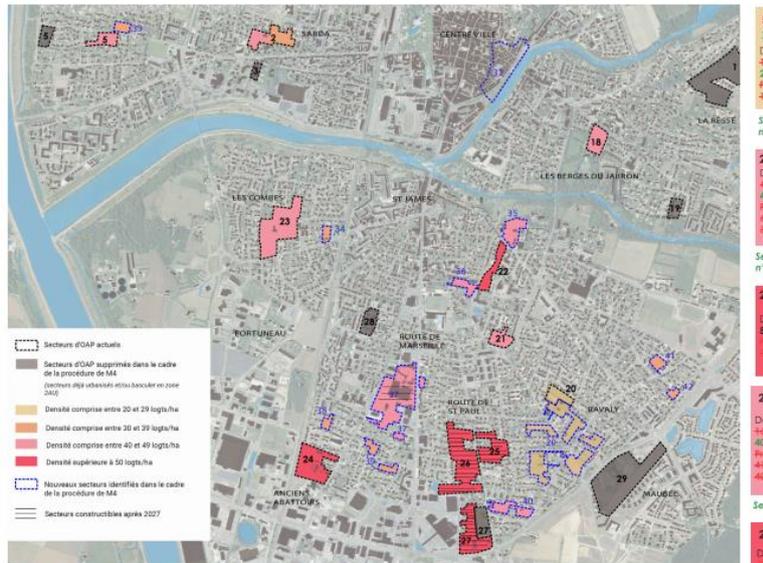
Secteur Nord - DENSITES MODULEES

<p>1 - La Resse</p> <p>Densité minimum imposée : 4,47 logements/ha Programmation estimée : 23 logements individuels</p> <p>Secteur basculé en zone AU fermée</p>	<p>8 - Route de Valence Sud</p> <p>Densité minimum imposée : 48 logements/ha 30 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°13</p>	<p>14 - Les Clées C</p> <p>Densité minimum imposée : 27,92 logements/ha Programmation estimée : 9 logements individuels 18 maisons groupées 40 logements collectifs R+2</p> <p>Secteur classé en zone AU fermée / OAP supprimée</p>
<p>2 - Sarda Est</p> <p>Densité minimum imposée : 45,45 logements/ha 30 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°7</p>	<p>9 - La Rochelle</p> <p>Densité minimum imposée : 5 logements/ha 5 logements individuels</p> <p>Secteur basculé en zone AU fermée / OAP supprimée</p>	<p>15 - Les Clées (AU)</p> <p>Densité minimum imposée : 23,74 logements/ha Programmation estimée : 92 logements individuels 100 maisons groupées 392 logements collectifs R+2</p> <p>Secteur classé en zone AU fermée / OAP supprimée</p>
<p>3 - La Tannerie</p> <p>Densité minimum imposée : 87,50 logements/ha Programmation estimée : 35 logements collectifs R+2</p> <p>OAP supprimée Opération réalisée</p>	<p>10 - Catalans Nord</p> <p>Densité minimum imposée : 5,24 logements/ha Programmation estimée : 11 logements individuels</p> <p>Secteur basculé en zone AU fermée / OAP supprimée</p>	<p>16 - Bellevue</p> <p>Densité minimum imposée : 11,90 logements/ha Programmation estimée : 25 logements individuels</p> <p>Secteur classé en zone AU fermée / OAP supprimée</p>
<p>4 - Le Borne</p> <p>Densité minimum imposée : 38 logements/ha 40 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°7</p>	<p>11 - Catalans Sud</p> <p>Densité minimum imposée : 14,06 logements/ha Programmation estimée : 45 logements individuels</p> <p>Secteur classé en zone AU fermée / OAP supprimée</p>	<p>17 - La Chapellerie</p> <p>Densité minimum imposée : 32,42 logements/ha Programmation estimée : 17 logements individuels 30 maisons groupées 40 logements collectifs R+2</p> <p>Secteur classé en zone AU fermée / OAP supprimée</p>
<p>6 - Le Bouquet</p> <p>Densité minimum imposée : 17,28 logements/ha Programmation estimée : 17 logements individuels 35 maisons groupées</p> <p>OAP supprimée Opération réalisée</p>	<p>12 - Les Clées A</p> <p>Densité minimum imposée : 26,66 25 logements/ha Programmation estimée : 23 logements individuels 38 maisons groupées 140 logements collectifs R+2</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°3</p>	<p>30 - Route de Valence</p> <p>Densité minimum imposée : 40 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°13</p>
<p>7 - Route de Valence Sud</p> <p>Densité minimum imposée : 44,16 logements/ha 30 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°13</p>	<p>13 - Les Clées B</p> <p>Densité minimum imposée : 26,22 logements/ha Programmation estimée : 15 logements individuels 17 maisons groupées 46 logements collectifs R+2</p> <p>OAP supprimée Opération réalisée</p>	<p>31 - Beausseret</p> <p>Densité minimum imposée : 20 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°15</p>

-5-

PLU du Montélimar - OAP

2-1b - HABITAT



Secteurs n°25 et 26 : seule une partie est urbanisable avant 2027 (140 logements environ)

Carte réalisée dans le cadre de la procédure de M4

Secteur Sud - DENSITES MODULEES

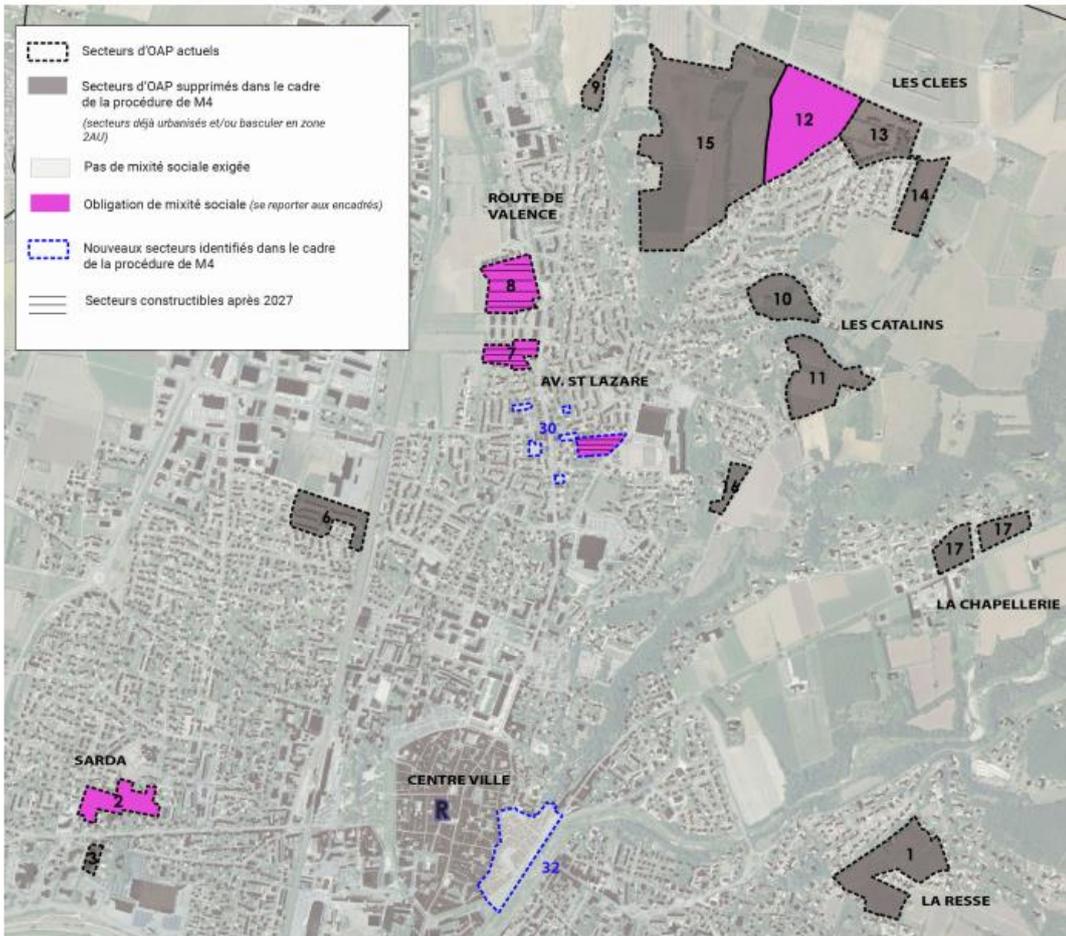
<p>20 - Ravaly - Les Champs</p> <p>Densité minimum imposée : 14 logements/ha 20 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°10</p>	<p>26 - Route de St Paul, NO</p> <p>Densité minimum imposée : 40 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°5</p>	<p>35 - Avenue St Didier</p> <p>Densité minimum imposée : 40 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°20</p>
<p>21 - Boulevard de l'Europe</p> <p>Densité minimum imposée : 45 logements/ha 40 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°6</p>	<p>27 - Route de St Paul SE Sud</p> <p>Densité minimum imposée : 45,54 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°18</p>	<p>36 - Allée de la carrière</p> <p>Densité minimum imposée : 40 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°12</p>
<p>22 - Carrière Rebol</p> <p>Densité minimum imposée : 52 logements/ha</p> <p>OAP supprimée / Opération réalisée</p>	<p>28 - Les Fourches</p> <p>Densité minimum imposée : 45,54 logements/ha 32 maisons groupées 35 logements collectifs R+2</p> <p>OAP supprimée / Opération réalisée</p>	<p>37 - Route de Marseille</p> <p>Densité minimum imposée : entre 40 et 50 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°12</p>
<p>23 - Les combes</p> <p>Densité minimum imposée : 44,00 logements/ha 40 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°4</p>	<p>29 - Saint-Anne</p> <p>Densité minimum imposée : 27,14 logements/ha Programmation estimée : 30 logements individuels 60 maisons groupées 100 logements collectifs R+2</p> <p>OAP supprimée / zone AU fermée</p>	<p>40 - Route de St Paul Sud-Est</p> <p>Densité minimum imposée : 40 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°17</p>
<p>24 - Anciens battoirs</p> <p>Densité minimum imposée : 30,33 logements/ha 30 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°15</p>	<p>32 - Fust Meyer</p> <p>OAP renouvellement urbain Se reporter à l'OAP sectorielle n°11</p>	<p>41 - Chemin des Contrebandiers</p> <p>Densité minimum imposée : 30 logements/ha</p>
<p>5 - Le Plan (Ouest)</p> <p>Densité minimum imposée : 20 logements/ha 34 maisons groupées</p> <p>OAP supprimée secteur inondable (projet PFB)</p>	<p>18 - Berges Jabron</p> <p>Densité minimum imposée : 34,84 logements/ha 40 logements/ha Programmation estimée : 30 logements collectifs R+2</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°8</p>	<p>42 - Allée de Pazin</p> <p>Densité minimum imposée : 30 logements/ha</p>
<p>5 - Le Plan (Est)</p> <p>Densité minimum imposée : 30 logements/ha 40 logements/ha</p>	<p>19 - Berges Jabron</p> <p>Densité minimum imposée : 12,50 logements/ha Programmation estimée : 10 logements collectifs</p> <p>OAP supprimée Opération réalisée</p>	<p>25 - Route de St Paul, NE</p> <p>Densité minimum imposée : 30 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°5</p>
<p>25 - Les Champs</p> <p>Densité minimum imposée : 20 logements/ha 20 logements/ha</p> <p>Se reporter à l'OAP sectorielle n°10</p>	<p>33 - Vieille route du Teil</p> <p>Densité minimum imposée : 30 logements/ha</p>	<p>38 - Allée P. Besson</p> <p>Densité minimum imposée : entre 30 et 40 logements/ha</p>

Janvier 2025

-6-

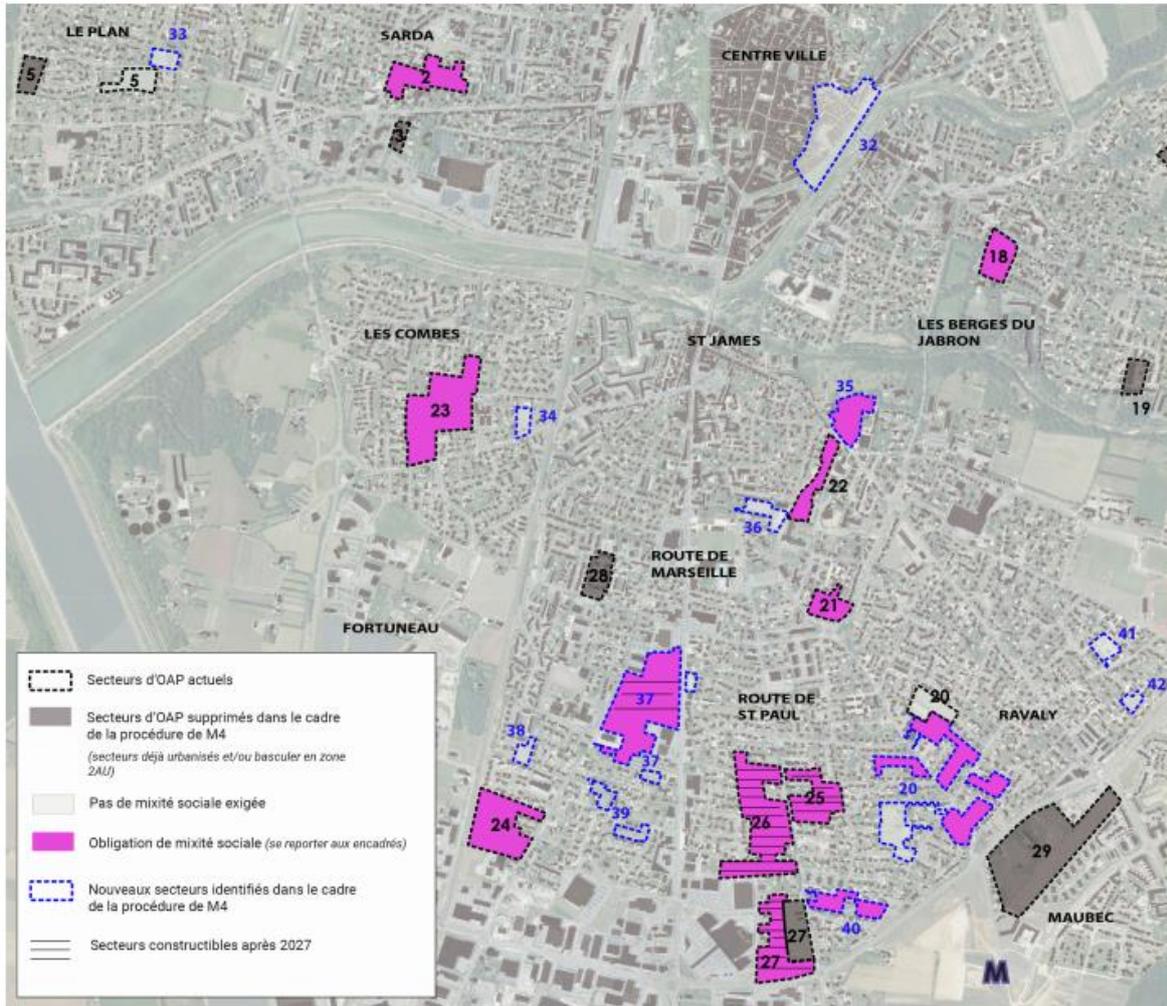
2-2 HABITAT

Objectifs de mixité sociale



<p>2- Sarda « Partie Est » Programmation de logements sociaux : 59 logements - 30% / 18 logements</p>	<p>30 - Route de Valence/ Av. St Lazare Programmation de logements sociaux : 30% sur une partie du secteur (se reporter à l'OAP n°13) / 11 logements</p>	<p>15 - Les Clées Programmation de logements sociaux : 20% de l'opération (soit 116 logements sur 584)</p>	<p>zone ZAU - OAP supprimée</p>
<p>6- Le Bouquet Programmation de logements sociaux : 48 logements sociaux</p> <p>OAP supprimée Opération réalisée</p>	<p>12 - Les Clées A Programmation de logements sociaux : 20% de l'opération (soit 41 logements sur 207)</p>	<p>17 - La Chapellerie Programmation de logements sociaux : 20% de l'opération (soit 21 logements sur 107)</p>	
<p>7 - Route de Valence Sud Programmation de logements sociaux : 20% minimum / 4 logements post 2027</p>	<p>13 - Les Clées B Programmation de logements sociaux : 20% de l'opération (soit 19 logements sur 97)</p> <p>OAP supprimée Opération réalisée</p>	<p>R - Centre-ville Les Carmes - Programmation logements sociaux : 18 logements Place du Temple Programmation logements sociaux : 5 logements Rue-Meyer Programmation logements sociaux : 5 logements</p>	<p>zone 2AU - OAP supprimée</p>
<p>8 - Route de Valence Nord Programmation de logements sociaux : 20% de l'opération (soit 24 logements sur 120) - 20% minimum / 14 logements post 2027</p>	<p>14 - Les Clées C Programmation de logements sociaux : 20% de l'opération (soit 13 logements sur 67)</p>		

Objectifs de mixité sociale



18- Les Berges du Jabron
 Programmation de logements sociaux :
 25% minimum / 10 logements

20 - Ravaly-Les Champs
 Programmation de logements sociaux :
 20% minimum / 22 logements

21 - Boulevard de l'Europe
 Programmation de logements sociaux :
 80% minimum / 32 logements

22 - Carrière Reboul
 Programmation de logements sociaux :
 20% de l'opération (soit 26 logements sur 130)

23 - Les Combes
 Programmation de logements sociaux :
 25% minimum / 33 logements

24- Anciens abattoirs
 Programmation de logements sociaux :
~~20% de l'opération (soit 12 logements sur 90)~~ 30% minimum (soit 40 logements environ)
 + 30% d'accèsion d'aïdée

25 - Route de St Paul « Nord-Est »
 Programmation de logements sociaux :
 40% minimum / 32 logements

26 - Route de St Paul NO
 Programmation de logements sociaux :
~~20% de l'opération (soit 36 logements sur 182)~~ 40% de l'opération (soit 106 logements)

27 - Route de St Paul Sud
 Programmation de logements sociaux :
~~20% de l'opération (soit 28 logements sur 139)~~ 25% minimum / 33 logements après 2027 + 10% d'accèsion aidée après 2027

28- Les Fourches
 Programmation de logements sociaux :
 41 logements

OAP supprimée
 Opération réalisée

29- Sainte Anne
 Programmation de logements sociaux :
 20% de l'opération (soit 38 logements sur 190)

30- Daurelle
 Programmation de logements sociaux :
 15 logements

M - ZAC MAUBEC
 Programmation de logements sociaux :
~~20% de l'opération~~ 25% de l'opération

35 - Avenue St Didier
 Programmation de logements sociaux : 25% minimum hors réhabilitation / 8 logements

37 - Route de Marseille
 Programmation de logements sociaux : 20% minimum sur deux secteurs de renouvellement urbain / 73 logements dont une partie réalisable post 2027.

40- Route de St Paul Sud-Est
 Programmation de logements sociaux : 25% minimum / 10 logements

zone 2AU - OAP supprimée

Le focus sur l'habitat détaille les actions prévues dans chacune des OAP par secteurs avec les objectifs de densité de logements et de mixité sociale. Ces objectifs ne me paraissent pas compromettre les objectifs du PLH 2021-2027. Ces objectifs seront repris dans le chapitre 2.7 du présent rapport.

De plus il m'a paru intéressant de reprendre l'intégralité des dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP « Habitat ». présenté dans le dossier d'enquête publique (voir ci-après chapitre 2.3).

2.3 Dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par un OAP « Habitat »

PLU du Montélimar - OAP

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



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).

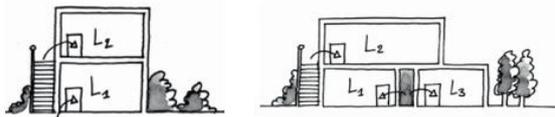
Janvier 2025

-6-

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

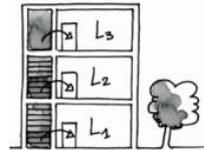
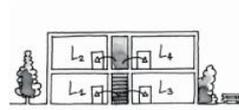
L'habitat intermédiaire

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



L'habitat collectif

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



Janvier 2025

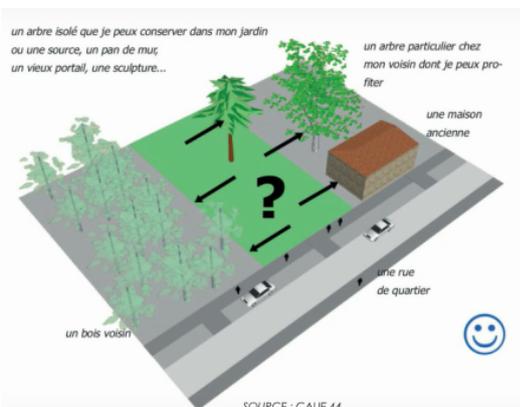
-7-

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

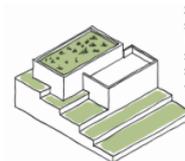
Les projets devront veiller à préserver et valoriser les éléments paysagers et bâtis caractéristiques.



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.

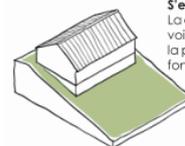
Il s'agira de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais. En règle générale, le sens dominant de la construction, le sens du faîtage, devra être parallèle aux courbes de niveau. Pour éviter l'impact de la voirie interne, on privilégiera un stationnement des véhicules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



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



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



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



Intégration du stationnement dans la construction

Janvier 2025

-8-

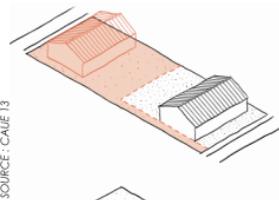
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

DIVISIONS PARCELLAIRES

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

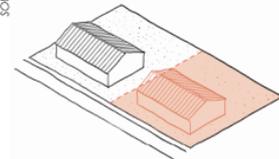
Il s'agit alors :

- d'évaluer la capacité du terrain à se diviser



SOURCE : CAUE 13

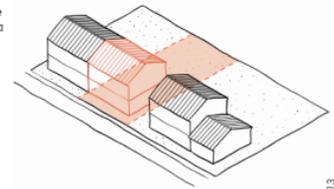
Division d'une parcelle longue et étroite «en drapeau» avec accès commun mutualisé.
 Construction en fond de parcelle pour ménager un jardin au sud.



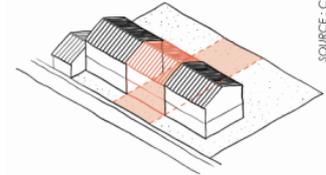
Division d'une parcelle large
 Implantation du bâti respectant les alignements et le sens du faitage de la construction existante.

Janvier 2025

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



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



SOURCE : CAUE 13

- de bien s'implanter sur le nouveau terrain

-9-

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

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

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



SOURCE : CAUE 13

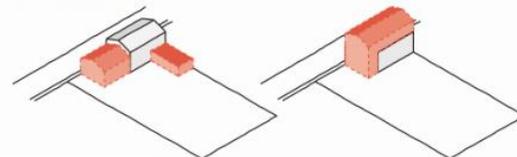
La notice descriptive du projet, le volet paysager, les photographies de loin et de près du permis de construire expliciteront l'état des lieux et mettront en avant les partis pris permettant de répondre à ces dispositions générales.

OPTIMISATION DU FONCIER

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

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

La maison peut s'étendre



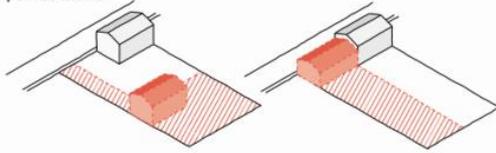
SOURCE : CAUE 13

Janvier 2025

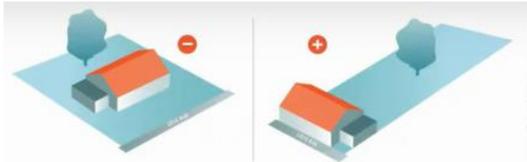
-10-

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

La parcelle peut se diviser



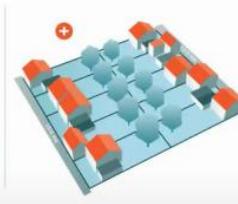
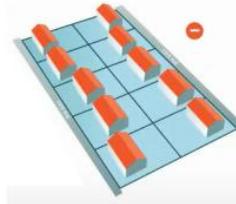
SOURCE : CAUE 13



SOURCE : CAUE 44

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

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



SOURCE : CAUE 44

- proximité/absence d'intimité/vis-à-vis, uniformité
- perception des volumes des bâtiments
- consommation énergétique importante
- jardin très réduit
- éloignement, intimité, pas de vis-à-vis, des décalages
- moins de coût linéaires de clôtures
- économie d'énergie due à la mitoyenneté
- cadre de vie renforcé

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

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



SOURCE : CAUE 49

Janvier 2025

-11-

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 : ADOPIA

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-

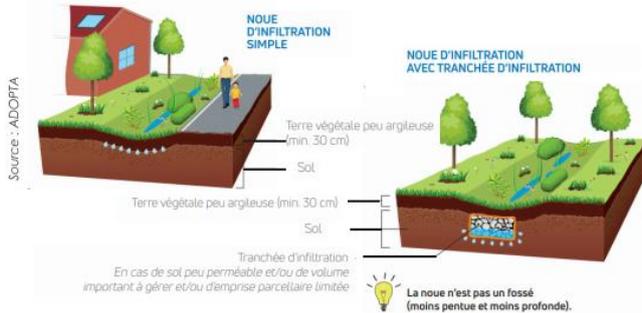
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP



- **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.



Janvier 2025

- **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.



-13-

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

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

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

Les dispositifs de stockage (liste non exhaustive)

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



Source : ADOPTA

Janvier 2025

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

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

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



Source : ADOPTA



-14-

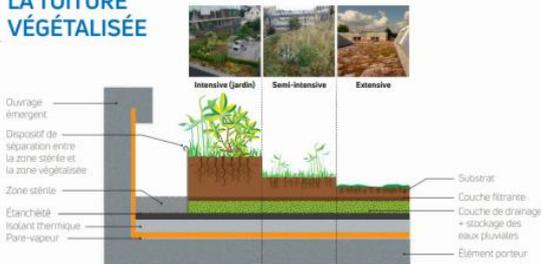
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS COUVERTS PAR UNE OAP

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

Il existe trois types de végétalisation possibles :

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

LA TOITURE VÉGÉTALISÉE



Source : ADOPTA

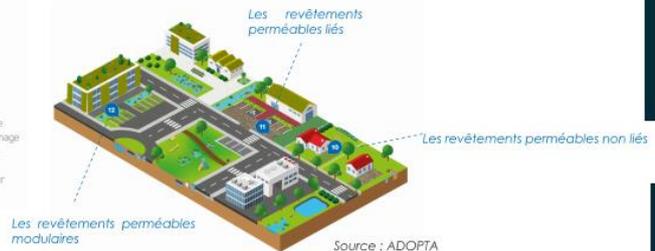
Janvier 2025

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



Zoom sur les revêtements perméables

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



Source : ADOPTA

-15-

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

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

Trois grandes familles de revêtements peuvent être utilisés :

- les non liés

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



- les liés

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



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

Janvier 2025

- les modulaires

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



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

-16-

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 toutes 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 caniculaires 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

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

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE VEGETALISATION

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

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

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

■ Préserver le tissu végétal existant

Si les OAP visent à densifier le tissu bâti existant dans un objectif de modération de la consommation d'espace, les opérations ne doivent pas pour autant se faire au détriment de la préservation du cadre de vie.

Aussi, les opérations prendront en compte l'existant et s'adapteront au contexte végétal pour limiter toute atteinte sur les espaces végétalisés. Les arbres et notamment ceux présentant une essence remarquable ou une taille importante devront être préservés autant que possible.

■ Participer au développement du végétal en Ville

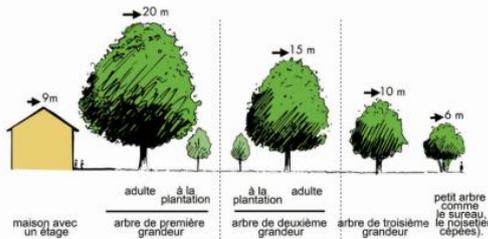
Au-delà d'une préservation de l'existant, les OAP permettent également de développer le végétal via de nouvelles plantations, respectant le Code Civil.

Janvier 2025

-18-

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

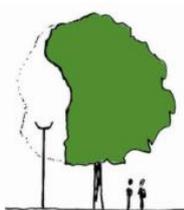
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



source : CAUE44

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

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



source : CAUE44

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

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

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

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

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

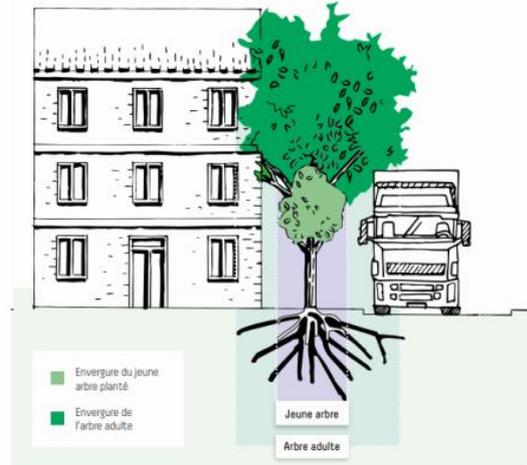
Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

► Tenir compte de la dimension de l'arbre

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

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

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



source : Grenoble Alpes Métropole

Janvier 2025

-19-

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.

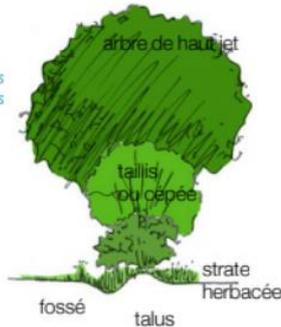
Les volumes ci-dessous ainsi que ceux exprimés en m² dans le règlement écrit sont à respecter.

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 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m ³	5m ³ (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.



Janvier 2025

source : CAUE44

-20-

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



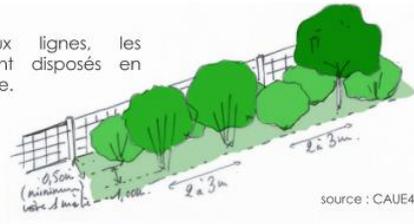
Se reporter à la liste des essences recommandées ; annexée au règlement écrit du PLU

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.



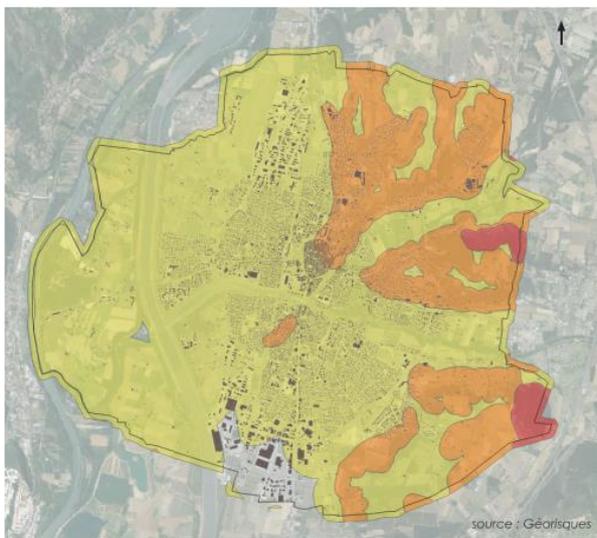
source : CAUE44

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.

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

■ CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : les bonnes pratiques

Aléa retrait-gonflement des argiles - Montélimar



Aléa faible Aléa moyen Aléa fort

Janvier 2025

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

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

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

• Adapter les fondations

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

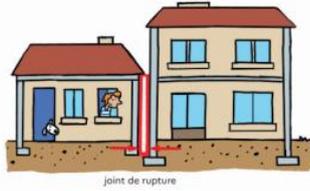
- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



-21-

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

- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

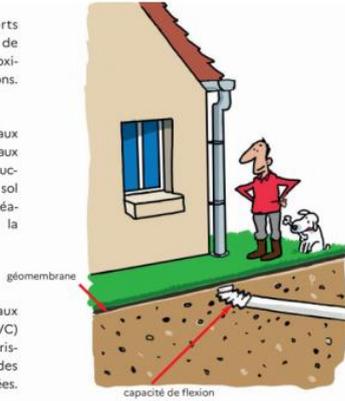


• Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

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

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

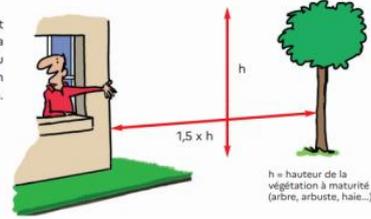
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



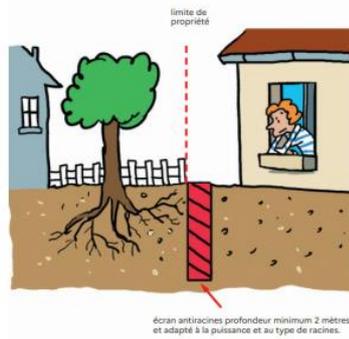
Janvier 2025

• Limiter l'action de la végétation environnante

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



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



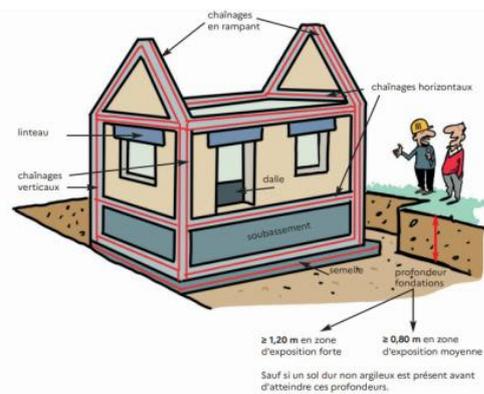
-22-

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

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

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

• POUR LES CONSTRUCTIONS EN MACONNERIE ET EN BÉTON



- ✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

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

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

Janvier 2025

-23-

Un focus sur les transports et déplacements

Voir ci-après

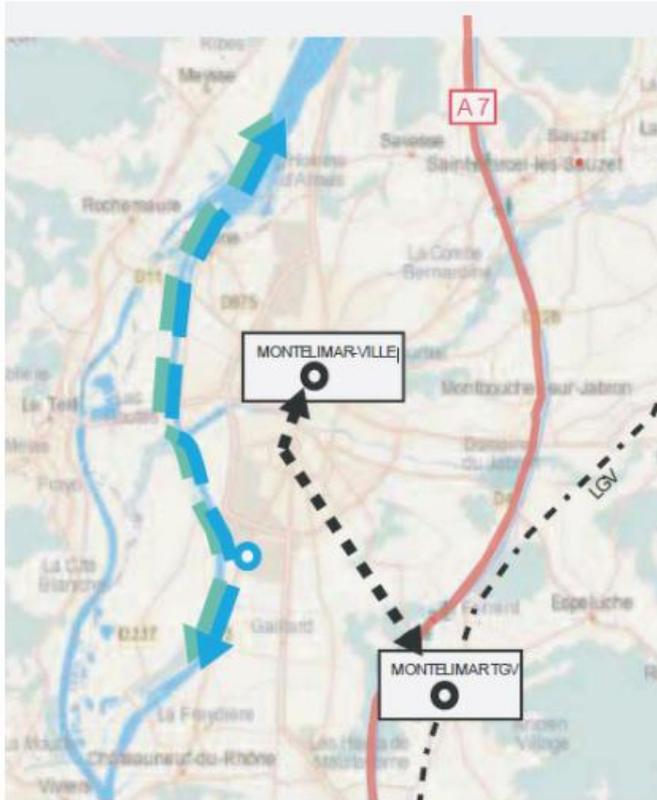


PLU du Montélimar - OAP



3- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

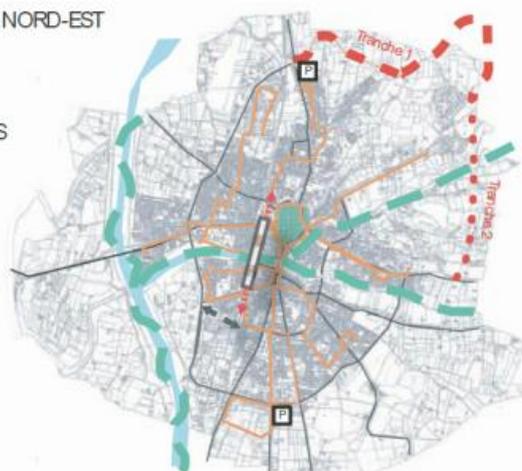
A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION



- RELIER LA GARE CENTRALE A LA GARE TGV**
 Aménagements de voirie et couloirs de bus
 Création de stationnements
- DEVELOPPER LE TRANSPORT FLUVIAL DES MARCHANDISES**
 Aménagements adaptés dans la zone d'activités de Gournier
- AMENAGER LA PARTIE MONTILIE NNE DE LA "VIA RHONA"**
 Itinéraires dédiés aux modes doux non motorisés

A L'ECHELLE DE LA VILLE ET DES QUARTIERS

- REEQUILIBRER LA VILLE ET DESSERVIR LE NORD-EST**
 Finaliser le contournement Nord-Est
- ACHEVER LES LIAISONS INTER-QUARTIERS AU SUD**
 Bouclage de la couronne intérieure
- AMENAGER DES PARKING - RELAIS EN ENTrees DE VILLE**
- AMENAGER UN NOUVEAU PONT SUR LE ROUBION**



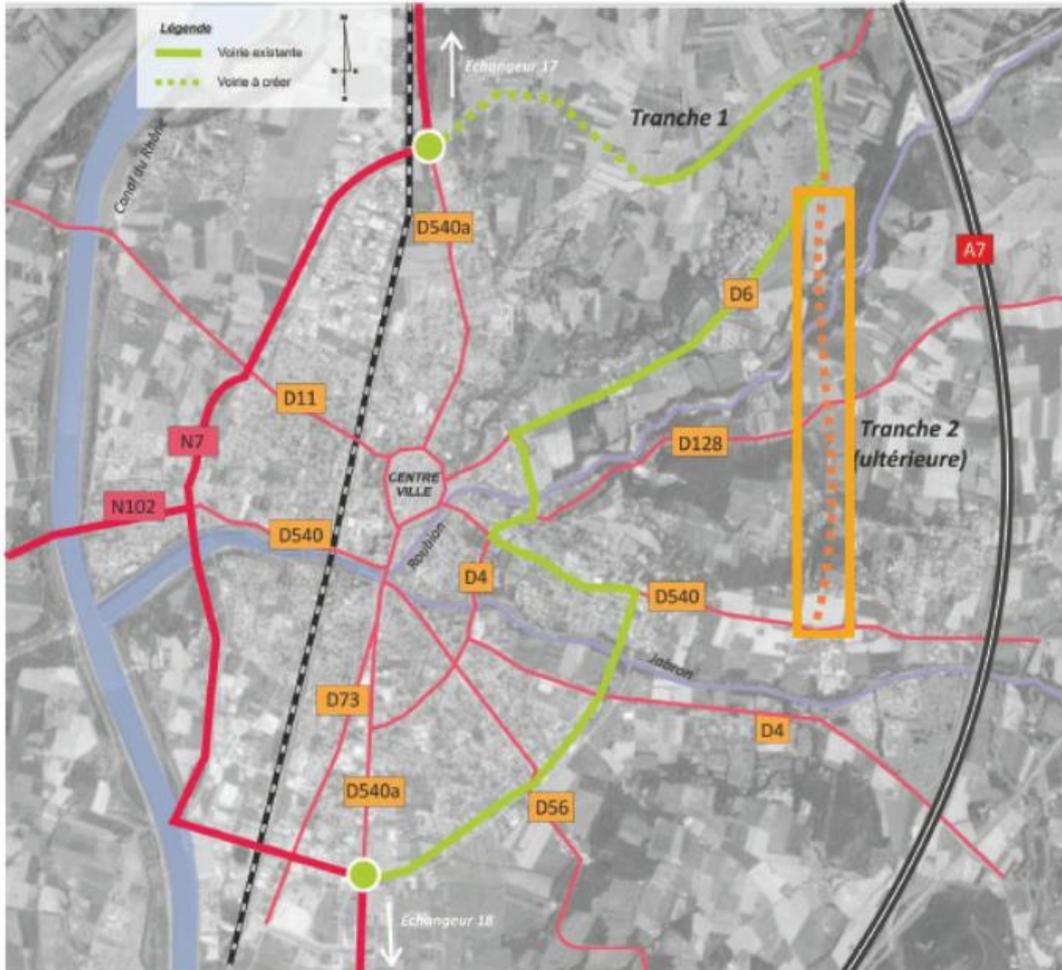
— Voie principale
 — Réseau de transports en commun

PLU du Montélimar - OAP

3- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

SECTEURS D'ETUDES DES TRACES POUR LA MISE EN OEUVRE DU SCHEMA DE CIRCULATION

Contournement Nord-Est / Tranche 2



Secteur d'études



Franchissement du Roubion

Secteur d'études

Un schéma directeur cyclable externe à Montélimar a été établi ? Un schéma directeur cyclable interne est en cours d'élaboration.

2.4 Amélioration des mobilités et favorisation des 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.

2.4.1 Ajout de règles en matière de stationnement vélos

Ce qui est à retenir :

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, des bureaux et/ou des équipements publics. 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

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

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

- Pour les habitations : pour toute opération d'habitat collectif et/ou intermédiaires (enétages) 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 plainpied, 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 plainpied, 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.

2.4.2 Imposition des principes de continuités modes doux au sein des différentes OAP sectorielles

Ce qui est à retenir :

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

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'AMÉNAGEMENT DE L'AXE / SÉQUENCE URBAINE



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE L'AXE / SÉQUENCE PAYSAGÈRE



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 »

↔ Enjeu de connexions avec les quartiers alentours (connexions automobiles et/ou modes doux)

— Enjeu de structuration de l'axe principal par le bâti, la place du végétal et par un recalibrage de la chaussée

--- Continuités piétonnes à créer (principes)

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

2.4.3 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°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, 47 et n°51 créés dans le cadre de la modification n°4 du PLU afin de faciliter les déplacements au sein de la ZAE



Boulevard des Présidents

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

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



La liste des ER conservés et des ER rajoutés (voir ci-après)

Liste des Emplacements réservés de la Commune de Montélimar

À la suite de la procédure de modification n°4 du PLU de la commune de MONTE LIMAR, la liste des emplacements réservés est modifiée de la manière suivante :

N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²
	Secteur Nord		
1	Liaison entre la rue des Belges et la rue de la Visitation	Commune	300
4	Liaison nouvelle sur la route de Valence (au Nord de l'Internat)	Commune	1 400
21	Fossé d'irrigation dans le quartier de la Petite Manche	Commune	1 000
23	Aménagement d'un carrefour entre l'avenue du 14 juillet et le boulevard J.F. Kennedy Voie et ouvrage public pour éventuel Pont sur le Roubion	Commune	2040 m ²
34	Stationnement et espaces verts route de Saint Gervais	Commune	16 445
35	Bassin de rétention des eaux pluviales Meyrol Est	Commune	20 000 5 125 m ²
40	Passage de réseaux urbains	Commune	1 900
41	Véloroute voie verte du Jabron	SMBRJ	31 900
42	Réaménagement des abords Nord du chemin de la Ballastière (liaison modes doux et gestion des eaux pluviales)	Commune	1 420 m ²
43	Elargissement chemin de Narbonne	Commune	520 m ²
44	Liaison et passage réseaux entre l'Avenue de Villeneuve et le chemin Pascal	Commune	1 995 m ²
50	Equipement public	Commune	1 985 m ²

	Total secteur Nord		75 465 m² 30 790 m ²
--	---------------------------	--	--

Liste des Emplacements réservés de la Commune de Montélimar

N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²
	Secteur Sud		
5	Liaison entre la route de Marseille et Saint Paul	Commune	3 800
7	Liaison entre le chemin des Blâches et le chemin des Colonnes (Est)	Commune	650
9	Liaison entre le chemin du Midi et le chemin des Colonnes (Ouest)	Commune	650
10	Élargissement du chemin de Saint Anne	Commune	400
12	Liaison entre l'avenue Jean Jaurès et la route de Saint Paul (au Nord du stade)	Commune	1 500
13	Élargissement de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Commune	300
14	Carrefour sur l'avenue Saint Didier	Commune	370
15	Liaison piétonne avec l'hippodrome	Commune	150
16	Réaménagement du chemin du Moulin Pouloumard	Commune	2 500
17	Liaison entre le chemin des Combes et l'impasse Murat	Commune	500
19	Bassin de rétention des eaux pluviales Drômette	Commune	14 812
20	Parking d'un parking relais	Commune	7300
22	Terrain d'entraînement pour le rugby, parking du « stade de l'hippodrome » et promenade le long du Jabron	Commune	140 000 132 580 m ²
37	Extension cimetière des Trappistines	Commune	8797
38	Extension de la station d'épuration	Commune	5000
41	Véloroute voie verte du Jabron	SMBRJ	55 540
45	Élargissement du chemin des Grèzes et gestion des eaux pluviales	Commune	9 763 m ²
46	Élargissement du chemin de Daurelle	Commune	1 105 m ²
47	Connexion entre le chemin de Daurelle et la rue de Dion Bouton	Commune	805 m ²
48	Connexion entre la route de St Paul et la route de Marseille via l'allée de la Tour	Commune	1 630 m ²
49	Création d'un giratoire et sécurisation des modes doux chemin de Ravaly/ Boulevard des Présidents	Commune	1 340 m ²
51	Élargissement impasse Rue de Dion Bouton (ZAE)	Commune	551 m ²
	Total secteur Sud		328 324 m² 180 728 m ²

Un effort important est prévu en faveur des déplacements doux en général et en particulier dans les OAP, afin de les connecter aux axes principaux de circulation en intégrant la sécurité. Dans le schéma directeur de circulation vélo il y aura lieu de prévoir de faire relier cette circulation aux aires de covoiturage au niveau des entrées de ville. (Cela ne fait pas partie de la modification mais peut consister à une recommandation éventuelle).

Le programme de réalisation des ER est cohérent au regard du nombre important de création d'OAP.

2.5 Amélioration du cadre de vie, valorisation de l'environnement et de la qualité patrimoniale et paysagère de la commune

2.5.1 Apport de plus de nature et de biodiversité dans les projets

Ce qui est à retenir :

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

Pour chaque arbre ou groupe d'arbres, le bureau d'études a précisé :

- 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 visibilité (fréquentation, visibilité depuis les bâtiments),
- 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), flots de fraîcheur, 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.

Une liste d'arbres avec essence a été répertoriée et jointe au dossier d'enquête et a été reprise par le commissaire enquêteur (Cf. Annexes document 3). Ces 111 arbres identifiés sont répartis sur l'ensemble du territoire comme le montre le plan de localisation des arbres classés en page 43 de la notice explicative (document 2 du dossier d'enquête)

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 identifié.

Un atlas a été réalisé par Arbonautes identifiant les arbres à protéger et proposant l'outil réglementaire à intégrer au PLU. Cet atlas est joint au dossier d'enquête (. On peut cependant se demander pourquoi des arbres similaires, peut-être situés dans le domaine public n'ont pas été identifiés ? Cette question sera posée au maître d'ouvrage dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur.

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 L151-19 et L151-23 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

« 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 et la protection des boisements répond à plusieurs enjeux :

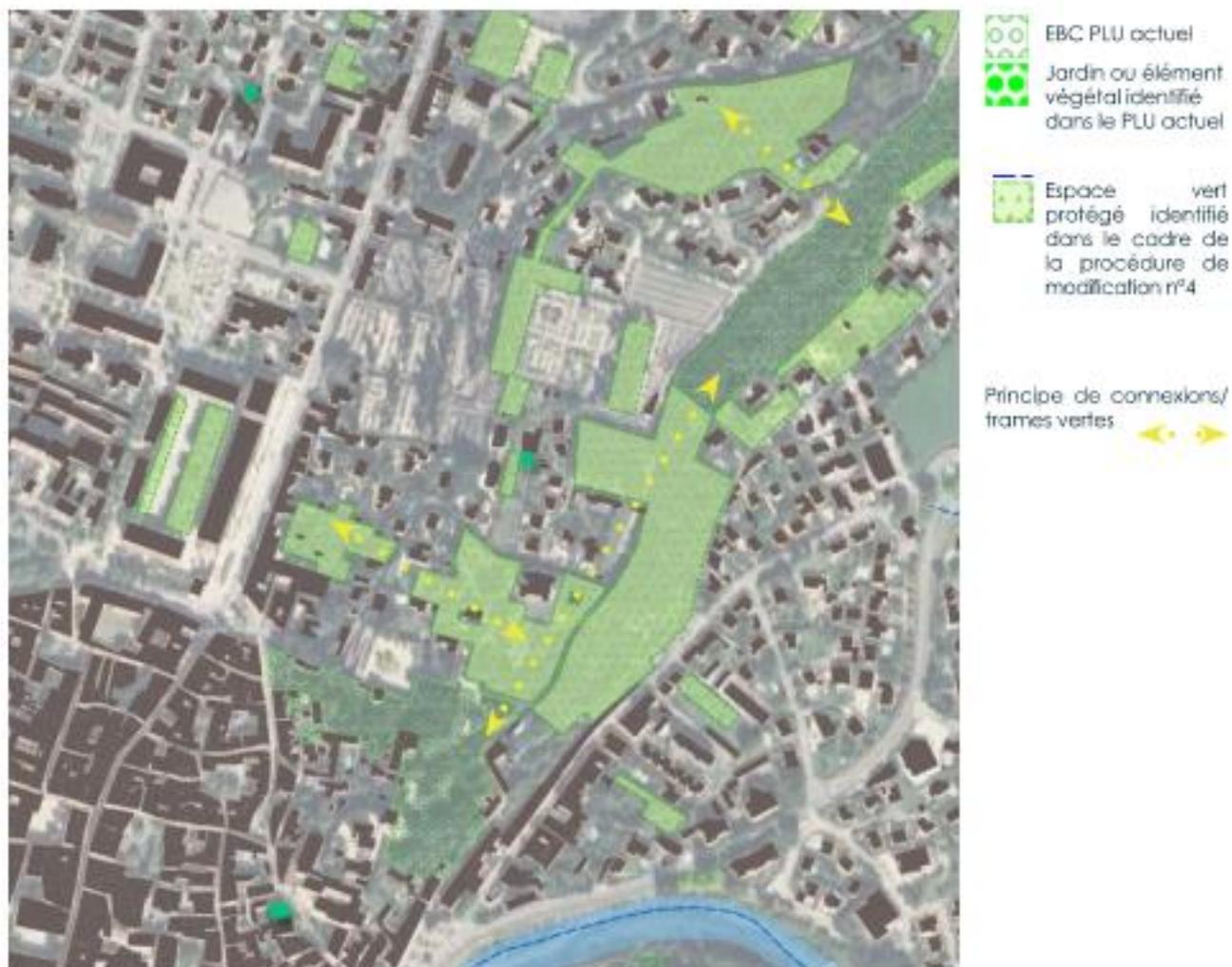
- Préserver le cadre de vie des habitants
- Maintenir de la nature en ville et des corridors écologiques locaux
- Lutter contre les îlots de chaleur
- Maintenir des points de repères visuels
- Assurer un équilibre entre densification et protection du cadre de vie

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

Ces ensembles boisés classés sont répartis sur l'ensemble du territoire comme le montre le plan de localisation en page 45 de la notice explicative (document 2 du dossier d'enquête)

L'identification des boisements a été faite à partir de la photographie aérienne, en s'appuyant sur la BDTOPPO de l'IGN et vise à assurer des connexions entre les EBC et jardin ou éléments végétaux déjà identifiés au plan de zonage.

Le relevé fait à partir de photo aérienne donne effectivement une idée du couvert végétal. Cependant il peut y avoir des erreurs d'appréciation concernant de toutes petites parcelles qui peuvent recevoir l'ombre du couvert proche et ce qui peut laisser à penser que ladite parcelle possède un espace vert. Cette question peut se poser, et elle sera soumise au pétitionnaire. Faudrait-il une évaluation finale ? recommandation à formuler.



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 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.

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 ». (Cf. **chapitre 2.3 Dispositions communes à l'ensemble des secteurs couverts par un OAP « Habitat »**). 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 »).

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

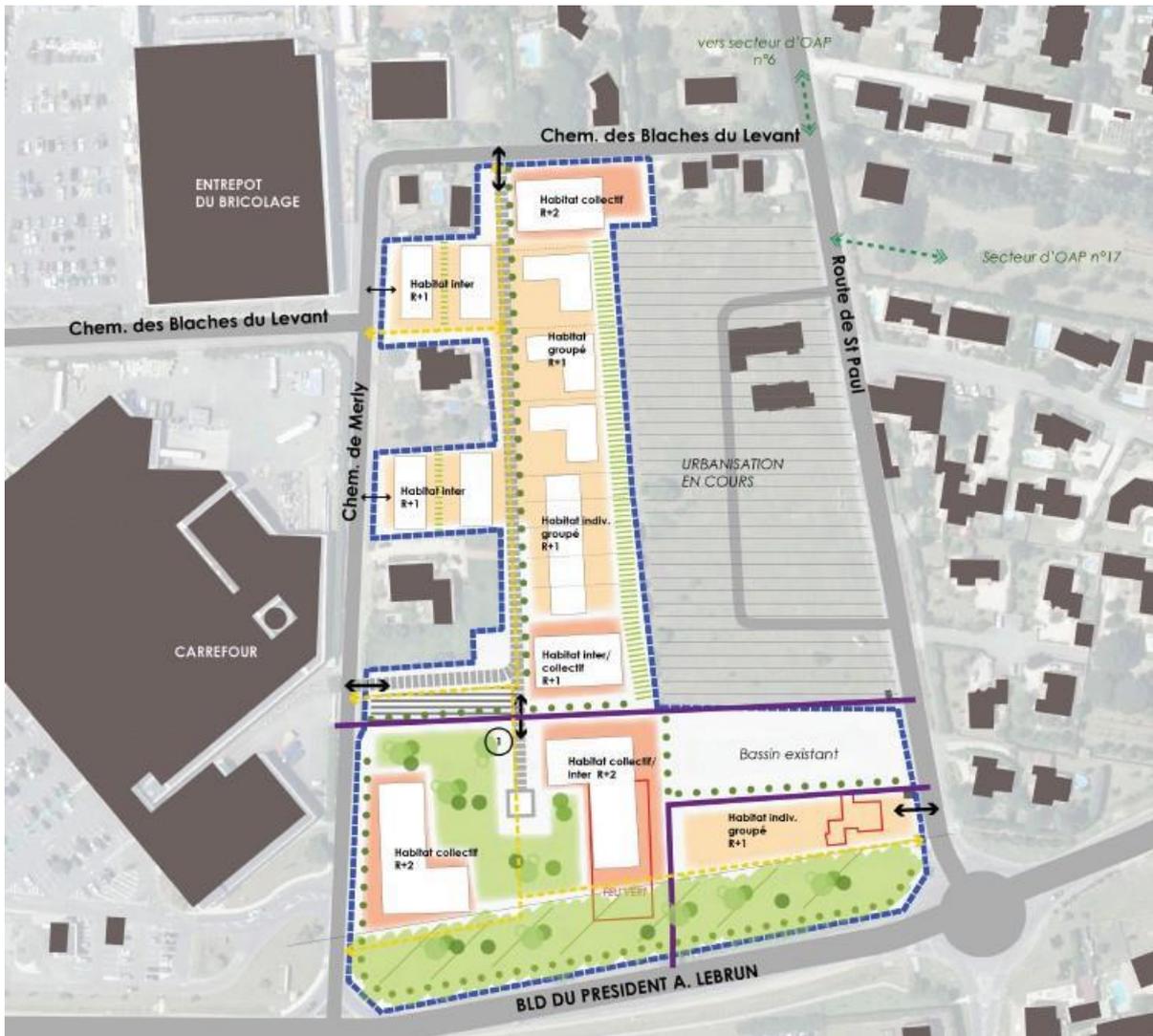
Insertion et aménagements paysagers

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.



Légende :

-  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)
-  Basquets/boisements existants à protéger et/ou à créer
-  Plantations linéaires existantes à protéger et/ou à créer
-  Franges paysagères
Zones tampon végétales à créer

Ajout de prescriptions relatives au bon développement de l'arbre en ville : 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 (voir ci-après) :

« 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

Ajout de prescriptions relatives à la création de zones tampons végétales pour les projets situés en périphérie de l'enveloppe urbaine (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 multistratée 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 multistratées 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

Création d'un coefficient de biotope par surface (CBS) : 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) ;
- 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.

Le CBS est alors le résultat du calcul suivant :

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

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 précisées.

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.

Ce qui est à retenir :

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 m ² ; terrain compris entre 300 et 600 m ² et terrain présentant une superficie supérieure à 300 m ²)
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%)

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

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 ». (Cf. Chapitre 2.3).

Ce qui est à retenir :

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.

Au-delà des dispositions communes, chaque OAP sectorielle intègre un volet « insertion et aménagement paysager » 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.

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 réalisés.



Se reporter au paragraphe « desserte et mobilité »

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

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

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



Source : ARB - Agence régionale de la Biodiversité



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

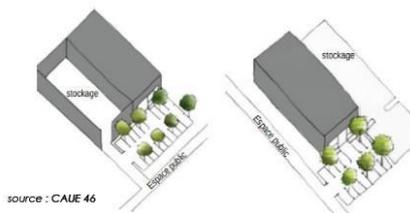
Un espace public structurant sera créé sur le secteur de renouvellement n°3 (Sibille). Il constituera un vaste poumon vert de 1 ha minimum permettant d'introduire de la végétalisation dans le quartier et répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur). Ce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

12- ROUTE DE MARSEILLE/ AV. JEAN JAURES

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

14 - FORTUNEAU NORD (ZAE)

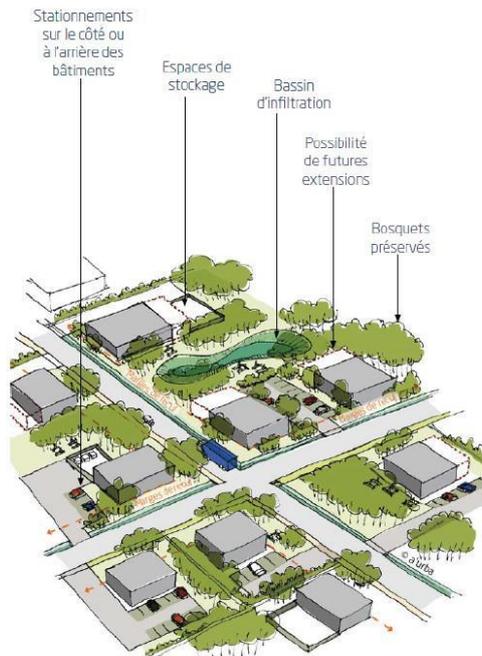
Les espaces de stockage/espaces techniques devront être positionnés à l'intérieur du bâtiment ou à l'arrière du bâtiment.



source : CAUE 46

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

Synthèse des principes d'aménagement à rechercher



source : CAUE 46

14- FORTUNEAU NORD

Ce qui est à retenir :

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.

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.

L'article 12 des zones U et AU à vocation d'habitat le précise,

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

Ce qui est à retenir :

2.5.3 Encourager les constructions plus écologiques et durables

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 bio climatisme ». (Cf. **Chapitre 2.3**). Au travers d'un schéma issu de l'ADEME (Agence de la transition écologique), le document rappelle des principes 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 énergétique des constructions.

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.

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

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 construction 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.

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.

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

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.

Les articles du règlement écrit : 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.

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 bi-orientés ou traversants.

11.4 **Orientations des logements** : Dans un souci de confort des habitants et de qualité environnementale des bâtiments, les opérations neuves seront réalisées de telle sorte que 40% minimum des logements seront traversants ou bi-orientés.

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 privés.

Ajout de prescriptions visant à accompagner l'insertion architecturale et paysagères des dispositifs environnementaux

Au-delà de règles visant 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.

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.

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

Ajout de prescriptions concernant les bâtiments d'activités

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.

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

c) Prise en compte du risque inondation

Si la procédure de modification n°4 ne peut intégrer par anticipation le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de Montélimar non validé, ce document a toutefois été pris en compte :

- Dans la règle d'emprise au sol du règlement par la suppression du pourcentage sans toutefois retirer le principe d'emprise au sol limité en zone inondable
- Dans les orientations de certaines OAP sectorielles.

ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL

9.1 - Dans le secteur soumis à risque d'inondation : L'emprise au sol ~~ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale de la propriété.~~ peut être limitée en application du plan de protection contre le risque inondation.

9.2 - Installations ou constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé

En ce qui concerne le risque inondation pris en compte en absence du nouveau PPRI en préparation quels sont les secteurs ou OAP concernés ? Il s'agit d'une servitude et la seule servitude citée dans les annexes du dossier d'enquête est le Plan d'Exposition aux Risque inondation qui date de 2008 ? A préciser.

En ce qui concerne le risque inondation pris en compte en absence du nouveau PPRI en préparation quels sont les secteurs ou OAP concernés ? Pour ma part les 2 secteurs concernés par ce risque, en absence d'autres informations sont signalés dans l'avis de la DDT et concernent l'OAP 4 Les Combes et l'OAP 13 Route de Valence / Av. St Lazare.

2.5.4 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.

Il est nécessaire de définir ce qu'est le style provençal. S'agit-il de la couleur des tuiles et de leur forme uniquement, et/ou de la dimension des fenêtres, des peintures des façades ou/et des murs en pierre apparentes, du provençal traditionnel ou du provençal moderne ? : Cette question sera posée au maître d'ouvrage.

Les points principaux à retenir sont :

➤ **Ajout et modification d'OAP sectorielles**

Plusieurs OAP sectorielles ont été modifiées et/ou ajoutées (cf. page 28 et suivantes). Outre le fait 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 » (Cf. **Chapitre 2.3**) ajoutée dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU comprend notamment un paragraphe dédié à la « prise en compte du terrain ».

➤ **Ajout de règles relatives à la couleur des toitures**

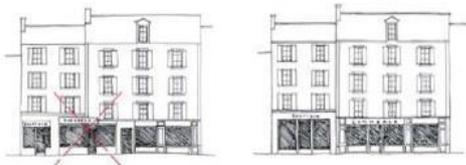
L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions a été modifié/complété afin d'apporter plus de qualité architecturale aux différents projets.

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 précisé que des dispositions spécifiques sont autorisées pour la couverture des vérandas et pergolas.

➤ **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 communale 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 claipe 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.

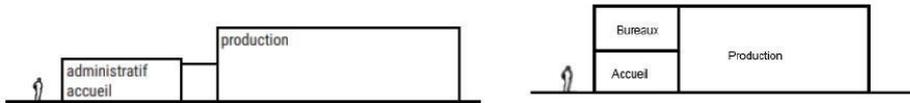
➤ Ajout de prescriptions concernant les bâtiments d'activités

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

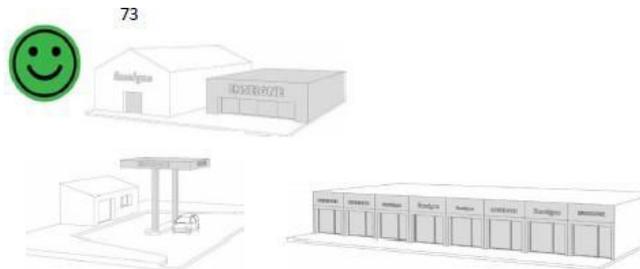


Au vu des dimensions des bâtiments d'activités, les toitures à faible pente ou les toitures terrasses sont à privilégier, ces dernières réduisant l'impact des constructions dans le paysage.

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.



Sont notamment autorisées :

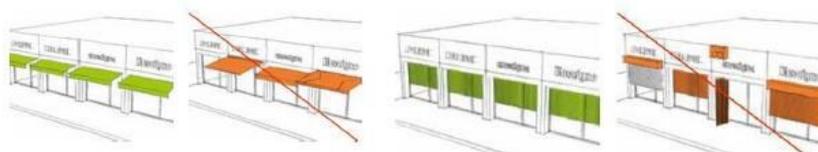
- L'enseigne sur un panneau indépendant du bardage ;
- Les lettres apposées ou peintes sur la façade ;
- Les enseignes en drapeau dans le cas de partition du volume pour plusieurs activités.

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.



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.

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).

Des ajouts ont également été apportés concernant les clôtures ou encore les portails des zones d'activités de façon à assurer une certaine harmonie et qualité de ces quartiers.

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.

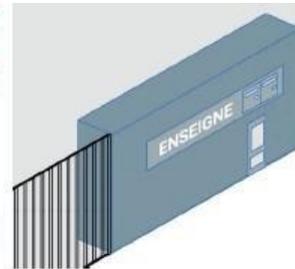
Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- 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.

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

Il s'agit de profiter de cette modification pour compléter/actualiser les Annexes avec :

- L'arrêté ministériel en date du 30 septembre 2024 portant classement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Montélimar et son annexe (création du périmètre),
- L'arrêté du préfet de région n°24-167 en date du 20 septembre 2024 relatif à la création du Périmètre Délémité des Abords du Château des Adhémar ou des Papes, de la collégiale Sainte-Croix, de la galerie d'arcades, de l'hôtel de Chabrilan, de l'hôtel du Puy-Montbrun, de la maison dite Diane de Poitiers, de la porte Saint-Martin, de la tour de Narbonne, protégés au titre des Monuments Historiques,
- La dernière version des Servitudes d'Utilité Publique,
- L'arrêté n°26-2025-01-24-00001 en date du 24 janvier 2025 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Drôme.

Tous ces éléments ont été portés à la connaissance du public dans le dossier en annexes

2.7 Choix de la procédure de modification et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Ce chapitre justifie que la procédure de modification :

- n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

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 résultante, 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. »

De plus :

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.

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

La procédure est compatible avec les règles générales du SRADDET ;

La procédure prend en compte les objectifs du SDRADDET

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

Le **Schéma de Cohérence Territoriale Rhône-Provence Baronnies** est en cours d'élaboration, il ne présente pas, à l'heure actuelle, d'objectifs locaux fixés et est non opposable.

PLH de Montélimar Agglomération 2021-2027

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.

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). Montélimar-Agglomération s'engage donc à produire 22 % de logements locatifs sociaux sur le total de la production de logements. 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. A noter qu'à ce jour, la commune possède un taux de 20% de logements sociaux.

	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%

Au-delà du volume de logements à produire sur les 7 années de mise en œuvre, 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. La taille des ménages diminuant et atteignant 2,1 personnes par ménage en 2030, la production de petits logements est nécessaire, le parc actuel étant composé en grande partie de grands logements.

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.

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.

La répartition détaillée des logements présentée ci-avant, 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

La répartition détaillée des logements présentée, 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

- 1363 logements à court/moyen terme (avant 2027) dans les secteurs d'OAP

Densité

- Une densité moyenne de 37 logts/ha prévues sur les secteurs couverts par une OAP sectorielle et soumis à urbanisation avant 2027 (hors ZAC Maubec).

Mixité sociale

357 logements sociaux programmés au sein des OAP avant 2027 (logements locatifs sociaux) soit 26% de production de logements 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 1363 logements fixés par les OAP avant 2027, 232 logements sont fléchés comme des T2-T3.

Ainsi sur les 2018 logements théoriques envisagées dans les OAP sectorielles, 1363 logements seront réalisables avant fin 2027 et 655 logements seront réalisables après 2027.

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 habitat et densités modulées.

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.

Une densité moyenne de 37 logements/ha est fixée ainsi que la production de 532 logements locatifs sociaux dont 357 avant 2027.

Compte tenu des justifications présentées dans le dossier j'estime que l'objectif de densification moyens de 37 logements/ha sur la période 2021-2027 s'approche de l'objectif du PLH qui est fixé à 40 logements/ha.

Pour avoir visité l'ensemble des OAP, sur un territoire aussi étendu il me paraît nécessaire de tenir compte des différentes spécificités des lieux, plus ou moins éloignés du centre avec la nécessité de préserver l'environnement et les formes urbaines qui prennent en compte les natures de terrains et qui participent à la qualité de vie des gens. (Cf. chapitre 2.2.2 ci-dessus qui détaille l'OAP thématiques sous la rubrique Habitat).

2.8 Servitudes, PDA, SPR, Classement sonore des infrastructures de transports terrestre, Protection sanitaire du captage de la Dame

2.8.1 Servitudes d'utilité publique (SUP)

Une liste de servitudes est présente dans le dossier et impose le respect de la description.



Commune de
MONTEILIMAR

Servitudes d'utilité publique

Page 1 de 2

Type	Gestionnaire	Description servitude	Acte	Reference	Date
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Roublon : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	1968-12-02
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Jabron : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	1968-12-02
AC1	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Château et parc de Serre-de-Parc (parties classées)	Arrêté ministériel	Voir http://atlas.patrimoines.culture.fr	19970530
AC1	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Château et parc de Serre-de-Parc (parties inscrites)	Arrêté ministériel	Voir http://atlas.patrimoines.culture.fr	19890731
AC4	MC - Ministère de la Culture	Site patrimonial remarquable de Montélimar	Arrêté ministériel	MICC2425704A	20240930
AS1	ARS - Délégation Territoriale Départementale de la Drôme	Protection sanitaire du captage de la Dame - prescriptions complétées par un rapport hydrogéologique retranscrits dans le règlement du PLU	Arrêté préfectoral	4693	19951110
EL11	Direction Interdépartementale des Routes Centre-est	Interdiction d'accès sur la déviation de la RN7 - Montélimar	Décret	72-611	19720608
EL3	Service de la Navigation Rhône-Saône	Servitudes de halage et marche-pied le long du Rhône	Décret	inconnu	19570727
14	RTE - Réseau de Transport d'Electricité	ligne C0AYGL31MTELI (63 kV - Aérien) - consulter le GPU pour plus de précisions	inconnu	Non communiqué	NULL
14	RTE - Réseau de Transport d'Electricité	ligne C0RHOL62LONEU (225 kV - Aérien) - consulter le GPU pour plus de précisions	inconnu	Non communiqué	NULL
14	RTE - Réseau de Transport d'Electricité	ligne C0RHOL31TEIL (63 kV - Aérien) - consulter le GPU pour plus de précisions	inconnu	Non communiqué	NULL
14	RTE - Réseau de Transport d'Electricité	ligne MTEIL131TEIL (63 kV - Souterrain) - consulter le GPU pour plus de précisions	inconnu	Non communiqué	NULL
14	RTE - Réseau de Transport d'Electricité	ligne C0RHOL31MTELI (63 kV - Aérien) - consulter le GPU pour plus de précisions	inconnu	Non communiqué	NULL
14	RTE - Réseau de Transport d'Electricité	ligne C0RHOL61LONEU (225 kV - Aérien) - consulter le GPU pour plus de précisions	inconnu	Non communiqué	NULL
14	RTE - Réseau de Transport d'Electricité	ligne MTEIL131TEIL (63 kV - Aérien) - consulter le GPU pour plus de précisions	inconnu	Non communiqué	NULL
INT1	Commune	Cimetière communal de Montélimar	Texte de loi	96-142	19960221
PM1	DDT de la Drôme - SATR	PER Inondation - Montélimar	Arrêté préfectoral	2473	1994-07-11
PM2	Dreal Auvergne Rhône Alpes	GIRAUD BOUCHE	Arrêté préfectoral	2016083-0001	20160321
T1	SNCF IMMOBILIER	Servitude liée aux voies ferrées	Arrêté de SUP	inconnu	20230615
T5	DSAC Centre Est	Servitude aéronautique de dégagement pour la protection de l'aérodrome PIERRELATTE	Arrêté Ministériel	JO N° 261 NC page NC 9704 rectificatif paru au JO	19810907
T5	DSAC Centre Est	Servitude aéronautique de dégagement pour la protection de l'aérodrome MONTEILIMAR_ANCONE	Arrêté Ministériel	DEVAL1525533A	20151103
T8	DGAC	Centre radioélectrique de Montélimar - Géry	Décret	inconnu	19760726

DDT de la Drôme - SATR-PA

Imprimé 04 novembre 2024

Type	Gestionnaire	Description servitude	typeActe	reference	dateDeci
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 1390-1	Arrêté préfectoral	inconnu	19641219
PT3	FRANCE TELECOM	câble F004 tr.1 - Valence - Le Pontet (Valence - Montélimar)	Arrêté préfectoral	inconnu	19910529
PT3	FRANCE TELECOM	câble F004 tr.2 - Valence - Le Pontet (Montélimar-Pierrelatte)	Arrêté préfectoral	inconnu	NULL
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication 1390-2	Arrêté préfectoral	inconnu	19681114
11	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes	SUP représentée en encart - Alimentation MONTEILIMAR DP SEF-G-26467	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-020	30-11-2016
11	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes	SUP représentée en encart - Alimentation MONTEILIMAR DP SEF-L-6228-6223	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-020	30-11-2016
11	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes	SUP représentée en encart - MONTEILIMAR DP EMP-L-261980	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-020	30-11-2016
13	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	SUP représentée en encart - Antenne de Montélimar	Autre	inconnu	19730322

Cette liste et le plan des servitudes d'utilité publiques associé ont été établis en l'état des connaissances actuellement disponibles et transmises à la DDT de la Drôme. Il convient de se rapprocher des gestionnaires pour toute question ou détail relatif à une servitude. Des informations complémentaires sont publiées sur le géoportail de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>)

DDT de la Drôme - SATR-PA

Imprimé 04 novembre 2024

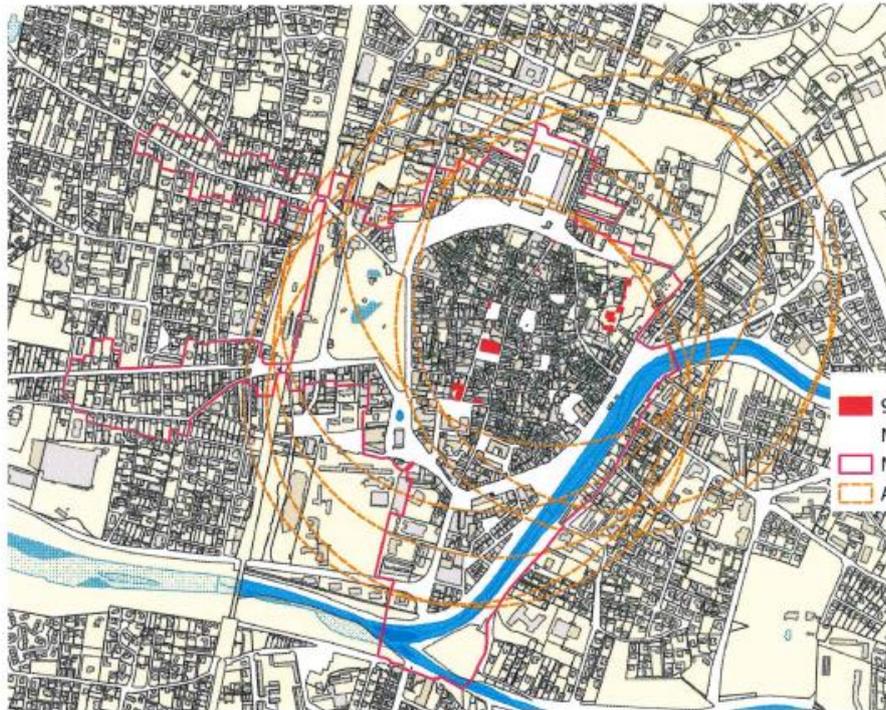
Dans la liste des servitudes, il y a bien le PER Inondation – Montélimar issu de la DDT de la Drôme -SATR, mais il date de 1994. Il est dommage que le PPRI actualisé ne soit pas établi. Il aurait dû faire partie du dossier d'enquête.

De même les prescriptions du captage de la Dame (zones de protection rapprochée, éloignée...), mentionné dans l'avis d'enquête publique, malgré qu'il soit bien représenté dans le règlement graphique auraient dû faire partie du dossier d'enquête. L'arrêté préfectoral d'exploitation m'a été communiqué pour information à ma demande. Il fait bien parti du règlement du PLU.

2.8.2 PDA (Périmètre délimité des abords des monuments historiques du centre-ville de Montélimar)

MONTEILIMAR (26 - DROME)
Périmètre délimité des abords du château des Adhémar ou des Papes, de la collégiale Sainte-Croix,
de la galerie d'arcades, de l'hôtel de Chabrillan, de l'hôtel du Puy-Montbrun,
de la maison dite Diane de Poitiers, de la porte Saint-Martin, de la tour de Narbonne

20 SEP. 2024

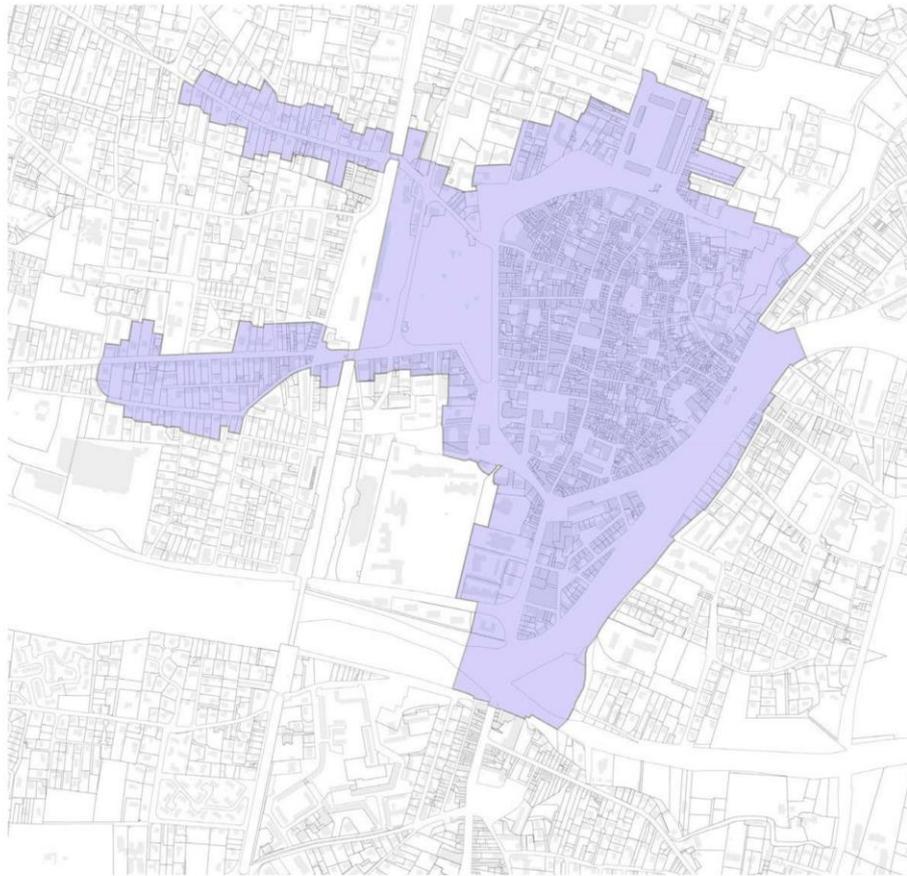


- 9 immeubles
Monuments historiques protégés
- Nouveau périmètre délimité des abords
- Anciens périmètres de protection de 500 mètres

IGN Parcellaire Express PCI 1.1 (07/2024)
IGN BD TOPO 3.4 (06/2024)

F. Buzier

2.8.3 SPR (périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Montélimar)

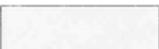


 Périmètre du site patrimonial remarquable

Il est à remarquer que le PDA est inclus dans le SPR. Il y aura donc lieu de respecter le périmètre SPR dans les demandes concernant les instructions d'urbanisme, avec avis conforme des bâtiments de France (ABF).

2.8.4 Classement sonore des infrastructures

Catégories et bandes de largeur :

Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
 Catégorie 5	L = 10 m
 Catégorie 4	L = 30 m
 Catégorie 3	L = 100 m
 Catégorie 2	L = 250 m
 Catégorie 1	L = 300 m

Une cartographie dynamique du classement routier est mise en ligne sur le site Internet de la préfecture, rubrique nuisances sonores :
 (<https://www.drome.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Environnement-eau/Nuisances-sonores-transports-terrestres>).

Niveaux sonores pour les infrastructures routières :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés conformément à la norme NF S 31-130 « Cartographie du bruit en milieu extérieur » à une hauteur de cinq mètres au-dessus du plan de roulement et :

- pour les rues en "U" : à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades ;
- pour les tissus ouverts : à une distance de dix mètres de l'infrastructure considérée. Ces niveaux sont augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre afin d'être équivalents à un niveau en façade. La distance est mesurée, pour les infrastructures routières, à partir du bord de la chaussée le plus proche. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

ANNEXE A L'ARRETE N°26-2025-01-24-00001

PORTANT MODIFICATION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE DANS LE DEPARTEMENT DE LA DROME

Voie	débutant	finissant	Catégorie	Largeur	Tissu	Commune
N7	PR87+000 D540A	Croisement Ch. Du Plan Sud	2	250	Tissu ouvert	Montélimar
N7	Croisement ch. Du Plan Sud	Croisement N102	3	100	Tissu ouvert	Montélimar
N7	Croisement N102	Croisement D237	2	250	Tissu ouvert	Montélimar
N7	Croisement D237	Croisement Rte de Marseille	3	100	Tissu ouvert	Montélimar
N7	Croisement Rte de Marse	D844	2	250	Tissu ouvert	Montélimar; Châteauneuf-du-Rhône; Malataverne
N7	D844	Croisement Ch. Peyrauds	3	100	Tissu ouvert	Donzère
N7	Croisement Ch. Peyrauds	Limite département	2	250	Tissu ouvert	Donzère; Pierrelatte
N7	D104N	RN7	3	100	Tissu ouvert	Livron-sur-Drôme; Loriol-sur-Drôme
N7	D86	D104N	2	250	Tissu ouvert	Livron-sur-Drôme; Loriol-sur-Drôme
N7	RN7	D86	3	100	Tissu ouvert	Livron-sur-Drôme; Loriol-sur-Drôme
N102	PR0+000 N7	PR3+835 Limite département	3	100	Tissu ouvert	Montélimar
N532	PR5+000 N7	PR14+660 A49	1	300	Tissu ouvert	Bourg-lès-Valence; St-Marcel-les-Valence; Alixan; Châteauneuf-sur-Isère

D'après ces relevés Montélimar est bien concerné par ces servitudes, mais ne s'appliquent pas aux voies internes de la ville. Des relevés devraient être faits, notamment sur la route de Marseille et sur les axes principaux de la ville (Route de Sauzet, Route de Saint Paul, Route de Valence...)

2.9 Incidence sur l'environnement

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 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

2.10 Points forts et points à améliorer

La liste des points forts et des points faibles n'est pas exhaustive. Les points les plus importants sont proposés :

Points forts	Points à améliorer ou de vigilance
La communication de l'avis d'enquête et/ou de la tenue d'une enquête	
Mis à part en Mairie et à la Maison Intercommunale des Projets (urbanisme) visible de l'extérieur la réglementation ne prévoit pas d'affichage supplémentaire de l'avis d'enquête	La communication de l'enquête qui a été compensée par une multiplication des lieux et sites internet de ville et de l'agglomération
Les points forts	
Volonté affirmée de recentrer l'activité commerciale en centre-ville (écusson), embellir la ville pour la rendre plus attractive, la faire respirer avec la multiplication d'EBC et d'EVP et améliorer la circulation en général et en particulier les modes doux (loi réchauffement, climat et résilience)	Peut-être un excès d'EBC et de EVP ? Les EVP sont définis à partir de photos aériennes (difficile d'apprécier l'état et la densité réelle). Pour réussir il est nécessaire de prévenir les gens.
Protection et conservation des rez-de-chaussée commerces-services du centre-ville, en fixant des règles permettant le maintien des locaux commerces- services en centre-ville	Faire un bilan régulier pour mesurer le succès
Encadrement du développement commercial en périphérie afin d'éviter la concurrence avec le centre-ville	Nécessité de bien communiquer avec les promoteurs ou constructeurs pour éviter des contentieux
Définition et limitation de polarités commerciales	Le dimensionnement de chacune des polarités devrait être précisé (peut-il évoluer ? pas prévu)
Création d'un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur autorisant seulement dans ce secteur que les nouvelles constructions correspondant à la sous-destination « artisanat et commerces de détail » avec une surface de plancher supérieur à 300 m ² » sont autorisées	Le dimensionnement devrait être précisé (peut-il évoluer ? pas prévu)
Autoriser le commerce de gros uniquement dans les zones d'activités	
Règles de stationnement	Vérifier si réduire le périmètre de 500 m autour de gare est légal (a été précisé)
Qualité urbaine et paysagère	Voir plus haut au sujet EBC et EVP
Pas d'ouverture nouvelle à l'urbanisation (17, 32 ha basculées en AU)	Voir s'il n'y a pas d'erreur d'appréciation sur les périmètres définis qui basculent en AU (a été vu et peut concerner deux contributions)
ER et OAP nombreux et justifiés mais certains exposés à l'aléa inondation	Mise à jour du PERI ou PPRI indispensable, étude hydraulique sur OAP 4 et 13 ? A suivre avant toute décision.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Les dispositions administratives

La **présente enquête publique** est effectuée à la demande de Montélimar Agglomération.

Le président du Tribunal Administratif de GRENOBLE par l'ordonnance n° E24000155 / 38 du 18/09.2024 m'a désigné, en qualité de Commissaire Enquêteur pour cette enquête publique (Monsieur Pascal SUZZONI étant désigné comme commissaire suppléant)

Montélimar Agglomération par l'arrêté n° 2024.11.67A du 05 février 2025 a prescrit l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

3.2 Chronologie des faits principaux

18/09/2024	Décision du TA de Grenoble n°E24000155 / 38
04/10/2024	RV avec M. CHAUVEAU Vice-Président de Montélimar Agglo et responsable du dossier
22/10/2024	Réunion avec Madame PEYRARD-BRUN et Madame N. AYMAR service urbanisme en charge du contenu du dossier d'enquête publique

Du 23/10/2024 à Fin décembre 2024	Echanges par mails pour compléments demandés, établissement de l'arrêté et avis d'enquête publique en concertation pour contenus et fixation des dates d'enquête, transmission de plans et finalisation du dossier pour demande d'avis aux PPA (essentiellement en contact avec Madame N. AYMARD), Visite des lieux concernés par la modification n°4 (seul, avec dossier et plan)
20/01/2025	RV avec Madame AYMARD pour points sur l'avancement du dossier et fixation des dates et lieux des permanences de l'enquête publique
05/02/2025	Arrêté d'EP et avis d'enquête
06 et 07/02/2025	Envoi du dossier d'enquête publique aux PPA
11/02/2025	Récupération du dossier d'enquête (partie technique) et visualisation des conditions matérielles des lieux de permanence, mise à disposition du dossier en Mairie et au Service Urbanisme
11/02/2025	Affichage de l'avis d'enquête et publicité
13/02/2025	1° parution 15 jours avant mini le Dauphiné ; la Tribune ; Vérification des affichages
18/02/2025	Rencontre de M. O. ACHARD en charge des transports et déplacement doux Agglo
20/02/2025	Rencontre de M. F. REYNIER Président de la Chambre des Métiers et Artisanat Drome Sud
21/02/2025	Rencontre de M. J. CORNILLET Maire de Montélimar et Président de Montélimar Agglomération
27/02/2025	Validation du registre dématérialisé « Préambule »
28/02/2025	Rencontre de M. A. NOVELOT DDT Drôme Sud
25/02/2025	paraphage des 2 registres en 2 dossiers (Mairie et Maison des Projets). Vérification de la complétude des documents
05/03/2025	1° permanence
06/03/2025	2° parution dans les 8 jours après 1° permanence le Dauphiné ; la Tribune ;
12/03/2025	2° permanence
18/03/2025	Visite de la zone des Grèzes et futur OAP 4 les Combes (site concerné par le risque inondation (rencontre de M. D. BLANC habitant du quartier)
19/03 /2025	Contact avec M. BOUGARON Claude près secteur OAP 13 pour visite du site concerné par le risque inondation
22/03/2025	3° permanence
26/03/2025	4° permanence et fin
07/04/2025	Remise du PV de synthèse et commentaires au pétitionnaire
14/04/2025	Réunion de recollement après PV de synthèse en mairie de Montélimar avec Mmes O. BRUN, N. AYMARD, M. MONGALVY (DGS Ville et Agglo, M. le Président de l'Agglo et maire et M. L. CHAUVEAU vice-président
19/04/2025	Remise du mémoire en réponse du pétitionnaire
26/04/2025	Retour des rapports et conclusions au pétitionnaire et au Tribunal Administratif.

3.3 Principales démarches préalables à l'enquête

Sans reprendre la chronologie complète ci-dessus, je détaille ci-après les principales démarches entreprises :

Dès le 4 octobre 2024 j'ai rencontré M. L. CHAUVEAU Vice-Président de Montélimar Agglo et responsable du projet de modification N°4 du PLU de Montélimar pour appréhender le projet et donc les intentions des élus.

J'ai pris conscience qu'il s'agissait d'un projet important. La volonté des élus étant de corriger des manquements /inadaptations du Plan Local d'Urbanisme actuels. L'entretien ayant été de courte durée, M. L. CHAUVEAU m'a indiqué qu'il fallait se mettre en contact avec la Direction de l'urbanisme à Montélimar Agglo pour connaître les détails de la modification du PLU. **J'ai toutefois exprimé le souhait qu'en préambule du dossier soit précisée la motivation du degré d'urgence de procéder à cette enquête placée avant celle qui est en préparation par ailleurs depuis 2017. Il s'agit du PLUi-H. Cette demande a été exprimée à la Direction de l'urbanisme citée plus haut. Cela n'a pas été précisé sinon qu'il était patent que la justification de cette modification n°4 s'inscrivait dans une logique voulue par la ville de Montélimar afin de mettre en place les actions objet de la modification n°4 avant la réalisation du PLUi-H qui est beaucoup plus long à établir. (Pas avant 2027 au moins).**

J'ai pris acte de ce constat.

Le 22 octobre 2024 j'ai rencontré Madame O. PEYRARD-BRUN, Direction Urbanisme et Habitat et Madame N. AYMARD Service planification urbanisme en charge de la mise en œuvre du projet de façon à connaître plus avant les détails de la modification envisagée.

Du 23/10/2024 au à début février 2025, dans l'attente de réception du dossier d'enquête finalisé, j'ai demandé à recevoir les projets d'arrêté et d'avis d'enquête pour m'assurer de la bonne information du public d'une part et échanger avec Madame N. AYMARD sur des particularités de l'enquête, fournitures de plans et documents complémentaires afin de préparer au mieux cette enquête.

J'ai exprimé mon souhait de multiplier au mieux l'information, notamment de l'avis d'enquête malgré le caractère non-obligatoire dans le cas de projet de PLU. Cette demande a été prise en compte (**Cf. Chapitre 3.4.3 publicité et information du public**)

Le 4/02/2025 j'ai demandé un rendez-vous à Mme S. VERCHERE, Conseillère Communautaire Adjointe au maire en charge de mobilité, accessibilité et prévention des risques technologiques à **Montélimar**.

Son emploi du temps étant chargé, il m'a été suggéré de rencontrer M. le Maire de Montélimar (qui m'a fixé un rendez-vous le 21/02/2025).

Le 18/02/2025 j'ai rencontré M. O. ACHARD en charge des transports et déplacement doux Agglo qui n'a pas été en mesure (avec regret) de me détailler l'état des ER en cours et la prévision des nouveaux. M. ACHARD m'a renvoyé vers Mme O. PEYRARD-BRUN. J'ai envoyé le questionnaire préparé à ce sujet à Mme O. PEYRARD-BRUN qui ne m'a pas répondu, aussi je reprendrai ce questionnement dans le PV de synthèse (**Cf. annexe 2 au présent rapport**).

Le 21/02/2025 j'ai rencontré M. le Maire de Montélimar avec qui nous avons échangé sur l'urgence de mettre de « l'ordre » dans les règlements du PLU, et son ambition et sa volonté de mettre en œuvre les objectifs déclinés dans la modification n°4 du PLU de Montélimar. En ce qui concerne les différents ER et notamment les liaisons entre voies pour désenclaver les habitations et améliorer la circulation il préconise des voies en sens unique (voitures + 2 roues) avec 1 seul côté de trottoirs ce point sera vu dans mon PV de synthèse (**Cf. annexes 2 au présent rapport**).

Le 20/02/2025 J'ai rencontré M. F. REYNIER Président de la Chambre des Métiers et Artisanat Drome Sud qui a bien reçu le dossier de modification et qui me signale qu'il donnera un avis de la Chambre des Métiers et Artisanat (CMA) et probablement un avis personnel notamment sur le dimensionnement des commerces de quartier. *M. F. REYNIER, empêché probablement n'a pas écrit ou ne s'est pas présenté aux permanences du commissaire enquêteur ou encore a jugé qu'il n'avait aucune remarque à formuler.*

Ayant eu l'occasion de réaliser 2 enquêtes publiques dans le passé à Montélimar, il y a une dizaine d'années j'ai pu observer que l'affichage des dites enquêtes (avis d'enquête notamment) était minimum : l'affiche réglementaire au siège de l'enquête n'était pas visible de l'extérieur par le public notamment. La publicité réglementaire par journaux était faite et cette publicité était visible sur le site de la ville, cependant.

Je m'étonnai qu'une ville comme Montélimar n'avait pas identifié des quartiers, quoique non obligatoire, afin d'informer mieux les citoyens ou habitants de la tenue de l'enquête publique car très souvent les petites villes ou villages de la Drôme présentent un nombre de points d'affichage plus importants (mairie, écoles, gymnases, quartiers, hameaux... Pourquoi ? parce que tout le monde ne regarde pas le journal ou n'est pas en permanence sur internet et après on s'étonne qu'il y ait peu de gens qui se déplacent ou qui se manifestent parfois aux enquêtes.

De ce fait j'ai demandé à Madame AYMARD de bien vouloir étendre l'affichage de l'avis d'enquête compte tenu de l'importance des objectifs listés dans l'objet de cette enquête publique qui s'étendent à l'ensemble du territoire de Montélimar ce qui a été fait.)

Je considère que mes souhaits ont été compris et des efforts de communication supplémentaires par rapport aux textes ont été faits. De ce fait, j'estime que le pétitionnaire a réalisé une bonne communication.

Je ne saurais qu'encourager la ville de Montélimar d'identifier (pour l'avenir) les quartiers répartis sur le territoire afin d'y implanter des panneaux de communication. La communication de la tenue d'une enquête publique me paraît importante si l'on souhaite que les citoyens y participent. Je noterai cela dans mes propositions en conclusion de cette enquête.

3.3.1 Visites des lieux

Avant le début de l'enquête j'ai souhaité visiter l'ensemble des secteurs ou zones concernés par la modification n°4 du PLU de Montélimar, qu'il s'agisse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou des Emplacements Réservés (ER) des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Espaces Verts Protégés (EVP).

Les éléments d'appréciation et explications techniques m'ont été largement fournis.

S'agissant d'un dossier très lourd à mettre au propre qu'il s'agisse des règlements écrits et graphique, et du détail de sa présentation il n'a pas été possible que ces visites, preneuses de temps soient accompagnées par une personne en charge ou connaissant le dossier. J'ai donc dû effectuer ces visites non-accompagné. Il n'a pas été facile de se repérer sans nom des rues sur les plans fournis. Toutefois, avec les nombreux échanges avec le service urbanisme (Madame AYMARD) j'ai pu identifier les sites stratégiques et approfondir les finalités souhaitées par Montélimar Agglo.

On retiendra en particulier les secteurs stratégiques suivants :

- Le secteur de **l'écusson/centre ancien** avec les linéaires commerciaux notamment (dont le périmètre du futur Site Patrimonial Remarquable). Il s'agit de l'hypra centralité de la ville. C'est le cœur de ville et du futur Site Patrimonial Remarquable.
- Le secteur « **route de Marseille** » soumis à OAP où se situent actuellement l'entreprise Sibille et l'ancien hôtel des pins (au Sud de la grande pharmacie) entre la route de Marseille et celle de Châteauneuf du Rhône). Une OAP a été prévue dans ce secteur et une partie est actuellement soumise à un périmètre de sursis à statuer.

- Les « centralités commerciales »
- Le « secteur d'implantation Préférentielle (SIP) »
- Les « secteurs basculés en 2AU »

3.4 Organisation et modalité des enquêtes

3.4.1 Dossiers et registre d'enquête

A ma demande il a été décidé de déposer un dossier d'enquête et un registre d'enquête papier à la maison des projets près de l'office de tourisme à Montélimar et également un dossier et un registre d'enquête à la Mairie de Montélimar

Le courrier peut être adressé à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, Maison des services Publics, 1 avenue Saint Martin, 26200 MONTELMAR.

Un dossier papier, et aussi bien en mairie qu'au service urbanisme contenant le dossier et un registre d'enquête (côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur) sont à la disposition du public. De plus un poste informatique dans une salle isolée accessible au public permet d'accéder sur le site internet de MONTELMAR AGGLOMERATION (Cf. chapitre 3.4.3 ci-après).

L'Arrêté, organisant l'enquête publique, prévoit le déroulement de l'enquête publique d'une durée de 22 jours, du 05/03/2025 au 26/03/2025 inclus, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

3.4.2 Calendrier des permanences

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour 4 permanences, qui ont été organisées en concertation avec Madame N. AYMARD chargée de mission planification Service planification urbanisme de Montélimar Agglo et tenues comme suit les jours et heures suivantes, afin de répondre aux demandes d'informations présentées par le public :

- Le mercredi 05 mars 2025 de 9h à 12h à la Maison Intercommunale des Projets, près office de tourisme de Montélimar,
- Le mercredi 12 mars 2025 de 14h à 17h à la mairie de Montélimar,
- Le samedi 22 mars de 9h30 à 12h30 à la Maison Intercommunale des Projets, près office de tourisme de Montélimar,
- Le mercredi 26 mars de 14h à 17h à la Maison Intercommunale des Projets, près office de tourisme de Montélimar,

Les 2 registres d'enquête papier (Maison des projets et Mairie) ont été ouverts conjointement par le Président de Montélimar Agglo ou son représentant et moi-même le 05/03/2025 (ouverture de l'enquête publique).

Les modalités de l'enquête ont été rappelées par le Commissaire Enquêteur à chaque interlocuteur, lors des permanences.

3.4.3 Publicité et information du public

L'avis d'enquête est affiché à la Maison Intercommunale des Projets, près office de tourisme de Montélimar sur une vitre de façon que le public puisse voir cet avis de l'extérieur même en cas de fermeture de l'accès.

L'arrêté 2024.11.67A du 05/02/2025 et l'avis d'enquête sont présents sur les panneaux d'information réservés au public à la Mairie de Montélimar et ce depuis le 13/02/2025.

J'ai demandé à Mme N. AYMARD de me communiquer les dates et lieux d'affichage de l'avis ou de communication de la tenue de l'enquête publique en supplément des annonces légales La Dauphiné libéré et La Tribune (1^{er} et 2^{ème} avis)

Les résultats sont les suivants :

Depuis le 13 février 2025

- Maison des services public (+ arrêté)
- Maison Intercommunale des Projets (+ arrêté)
- Site internet de la Ville (+ arrêté)
- Site internet de l'Agglo (+ arrêté)
- Registre dématérialisé (+ arrêté)
- Panneaux lumineux Ville (2 panneaux allées et piscine)
- Piscine ALOHA
- Théâtre
- Médiathèque

Depuis le 17 février 2025

- Page Facebook de l'Agglo

Des publications locales dans la presse, font état d'un enquête publique (Le Dauphiné Libéré le 07 mars 2025), et un collectif des habitants de Grèzes fait part de ses craintes sur le projet d'OAP N°4 qui serait concerné par le risque d'inondation notamment (Le Dauphiné Libéré et La Tribune du 19/03/2025).

De plus, lors de mes permanences, j'ai vérifié dans la commune, en mairie et à la Maison Intercommunale des Projets, près office de tourisme de Montélimar que l'avis d'enquête était bien affiché.

Les journaux avec les annonces légales sont parus aux dates suivantes :

Pour les parutions de 15 jours minimum avant la date du premier jour de l'enquête publique.

Le Dauphiné Libéré, annonces judiciaires et légales du jeudi 13 février 2025,
Drôme Hebdo, annonces judiciaires et légales du jeudi 13 février 2025.

Pour les parutions dans les 8 premiers jours de l'enquête publique.

Le Dauphiné Libéré, annonces judiciaires et légales du jeudi 06 mars 2025,
Drôme Hebdo, annonces judiciaires et légales du jeudi 06 mars 2025.

Le rôle du Commissaire Enquêteur n'est pas de vérifier tous les affichages point par point mais il doit veiller à ce que les conditions soient requises pour que le public soit correctement informé. De plus les Mairies ou EPCI ont l'obligation de transmettre à la Préfecture un certificat d'affichage au terme de la durée de l'enquête.

De plus pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner et adresser ses observations et propositions :

Directement sur les registres d'enquête tenus à sa disposition :

- A la Maison Intercommunale des Projets, quartier Saint Martin, Bâtiment Occitan, à droite de l'Office du tourisme intercommunal, à MONTÉLIMAR ;
- à la Mairie de MONTÉLIMAR ;
- Sur le registre dématérialisé et sécurisé tenu à sa disposition à l'adresse :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5842> accessible via le site internet de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, <https://www.montelimar-agglo.fr/> rubrique « aménagement » - « urbanisme » - « aménagement du territoire et planification » ;

- Par courriel à l'adresse e-mail associée : enquete-publique-5842@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5842> et seront donc visibles par tous.

- Par voie postale, à l'attention du commissaire-enquêteur :

Monsieur le Commissaire enquêteur
Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat
Maison des Services Publics, 1 avenue Saint Martin, 26200 MONTÉLIMAR

Les dossiers et registres seront disponibles au public à :

- La maison Intercommunale des Projets, quartier Saint Martin, Bâtiment Occitan, à droite de l'Office du tourisme intercommunal, à MONTÉLIMAR, du lundi au vendredi, aux heures d'ouverture habituels à savoir : du lundi au vendredi de 8h à 12h30 et lundi et jeudi de 13h30 à 16h30
- Mairie de MONTÉLIMAR, Hôtel de Ville, Place Émile Loubet, du lundi au vendredi, aux heures d'ouverture habituels à savoir : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Je considère que la publicité et l'information au public ont donc été réalisées conformément aux dispositions légales et avec d'autres moyens supplémentaires. Ceci permet d'apprécier le caractère complet de l'information et de ce fait **la bonne information du public**.

La procédure de modification du PLU n'impose pas de prévoir un affichage dans les secteurs ou lieux concernés par la modification. Cela est dommageable de mon point de vue car tout le monde ne regarde pas internet ou n'achète pas le journal. Aussi j'ai demandé au service urbanisme de prévoir des affiches d'avis d'enquête en plusieurs endroits. Ce qui a été fait (Cf. ci-dessus)

De plus, l'avis d'enquête figure sur le site de Montélimar Agglo et sur le site de la ville de Montélimar mentionnés ci-dessus (Cf. chapitre 3.4.3).

J'estime, compte tenu de tout ce qui précède, que :

Dans la procédure de l'enquête publique considérée, toutes les mesures ont été prises, dans le cadre réglementaire et au-delà, pour informer convenablement le public et pour lui permettre de prendre connaissance de la demande exprimée par le pétitionnaire (Modification n°4 du PLU de Montélimar)

La population ayant ainsi la possibilité de s'exprimer oralement ou par écrit pour présenter ses observations, suggestions ou critiques le cas échéant,

Je conclus alors qu'un des objectifs essentiels a été satisfait par cette procédure, en permettant par la publicité et l'information apportées, une participation citoyenne sur le Projet soumis à enquête.

3.4.4 La concertation

L'accès à l'information du public, sa participation au processus décisionnel dans les projets ayant un impact sur l'environnement tels les PLU ne sont pas des règles récentes. Elles figuraient déjà dans plusieurs articles du code de l'environnement (L. 121-1 à 15) qui imposaient la concertation préalable.

La concertation préalable ne s'impose pas dans le type d'enquête proposé.

L'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 dite Loi Macron, codifiée aux articles L. 103-1 à 6 du Code de l'Urbanisme tout comme l'ordonnance du 3 août 2016 codifiée dans le Code de l'Environnement (L. 120-1) améliorent la concertation. La première impose de joindre au dossier d'enquête publique pour toutes les enquêtes susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement (exemple du PLU) le bilan de la concertation préalable. **La seconde a pour objectifs d'améliorer la qualité de la décision publique et de contribuer à sa légitimité démocratique en donnant au public la possibilité de participer à l'élaboration des projets et décisions ayant une incidence sur l'environnement par voie électronique (mise en ligne du dossier entier sur internet et mise à disposition d'un poste informatique au siège de l'enquête notamment.**

➤ Réunion publique

Il n'y a pas eu lieu de faire une réunion publique.

➤ Bilan de la concertation

Il n'y a pas eu nécessité de tirer le bilan de la concertation pour ce type d'enquête.

➤ Prolongation de l'enquête

Je n'ai pas estimé nécessaire de demander une prolongation de l'enquête publique.

3.5 Déroulement de l'enquête publique

3.5.1 Durant l'enquête

Le public a pu prendre connaissance du dossier et se présenter à la permanence du Commissaire Enquêteur aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public ou/et lors des permanences-

Une salle indépendante bien éclairée et assez grande a été mise à ma disposition en Mairie et à la Maison des Projets, pour assurer mes permanences, me permettant de recevoir le public en toute liberté et de répondre à ses questions. Les conditions de travail dans cette salle ont été très satisfaisantes.

Aucun incident n'a été signalé au Commissaire Enquêteur ni constaté par lui-même pendant l'enquête. L'enquête s'est déroulée normalement.

- **Lors de ma première permanence, le 5/03/2025 à la Maison des Projets,** j'ai vérifié que le dossier mis à disposition du public était complet et que le registre d'enquête était disponible.

J'ai eu la visite de Mme D. BOSSI du quartier des Grèzes qui se présentait au nom du collectif des Grands Jardins. J'ai recueilli ses explications concernant un problème d'inondation récurrent qui remonte à 1993.

Mme BOSSI a ensuite formulé une observation sur le registre.

J'ai eu la visite de M. P. MOUNIER, propriétaire des parcelles 503, 715, 716, 717 et 825 qui découvre que ses parcelles anciennement constructibles sont passées en AU, avec cette modification d'une part et qu'une des parcelles possède un EVP, alors que ce sont pour partie des broussailles et des arbres non entretenus. **J'ai reçu 3 personnes.**

- **Lors de ma deuxième permanence, le 12/03/2025 à la mairie,** j'ai demandé si entre les 2 permanences des personnes étaient venues pour consulter le dossier papier ou informatique ou/et avaient formulé des observations et si des courriers à mon attention étaient parvenus. 2 personnes se sont inscrites sur le registre (M. MOUNIER Pascal et BOUVIER Hélène). Ces personnes sont venues consulter le dossier mais n'ont porté aucune observation sur le registre.
Pendant la permanence il m'a été remis un courrier de M. N. PEYRET ; un courrier de Mme C. BOURGERY ; un courrier Mme A. DEBAL, Présidente de l'association MONTELOVELO.

J'ai reçu M. D. BLANC qui avait préalablement fait une contribution le 7 mars sur le registre dématérialisé.
Il souhaitait la compléter et a donc porté une observation sur le registre.

J'ai reçu Mmes C. MATHON et S. MATHON, qui voulait savoir si leur parcelle était constructible ;

Mme et M. et C. USSEGLIO qui se renseignaient sur le projet du chemin des Grèzes et de l'OAP 4 Les Combes.

J'ai reçu ensuite Mme P. LAO-BOZZI qui m'a expliqué sa situation et m'a remis et commenté une lettre avec annexes. **J'ai reçu 9 personnes.**

- **Lors de ma troisième permanence, le 22/03/2025 à la Maison Intercommunale des Projets,** j'ai demandé si entre les 2 permanences des personnes étaient venues pour consulter le dossier papier ou informatique ou/et avaient formulé des observations et si des courriers à mon attention étaient parvenus.
Le 13/05/2025 un courrier de Mme I. VOLLE a été reçu et placé dans le registre et une contribution a été portée par Mme S. SOUBEYRAND pour l'indivision FAURE sur le registre.

Le samedi 22/03/2025 j'ai reçu M. JC VALLA pour la succession JC MAS qui a porté sa contribution sur le registre.

De plus j'ai reçu Mme et M. C. et G. BLANC qui ont porté une contribution sur le registre.

J'ai eu les visites de :

- Mme D. BOSSI qui m'a présenté l'historique des inondations quartier des GREZES et m'a dit vouloir me constituer un dossier pour me le remettre à la dernière permanence le 26/02/2025,
- M. BARBIER qui m'a déposé un courrier,
- M. PAVLOF pour N et M. BERTHOULY qui déposeront une contribution au sujet de leur parcelle BT158,
- Mme et C. et M. OLLES qui déposeront une contribution ensuite,
- M. D. DUBOST qui était passé en mairie le 12/03/2025 et voulait des renseignements,
- Mme M. RECHAUTIER et P. VIDAL avec C. FIALON en ce qui concerne l'OAP SARDA et m'ont dit vouloir faire une observation,
- M. PIGNATEL pour évoquer la situation au quartier des GREZES et devrait faire une contribution,
- M. C. JEAN quartier des Catalins va me transmettre un courrier ou faire une contribution,
- M. MARLIN pour information au sujet de l'OAP de SARDA.

La permanence étant close et la porte d'accès à la salle de permanence également, à la sortie du bâtiment j'ai rencontré M. P. MOUNIER quartier des Catalins qui cherchait la porte d'entrée pour me rencontrer. Il m'a remis un courrier émanant d'Hélène BOUVIER. J'ai porté dans le registre papier de la Maison Intercommunale des Projets ce courrier. **J'ai reçu 13 personnes.**

- **Lors de ma quatrième et dernière permanence, le 26 mars 2025 à la Maison Intercommunale des Projets** j'ai demandé si entre les 2 permanences des personnes étaient venues pour consulter le dossier papier ou informatique ou/et avaient formulé des observations et si des courriers à mon attention étaient parvenus. Aucune personne ne s'était présentée et aucun courrier à mon attention n'avait été reçu.

A l'ouverture de la permanence et devant la porte d'entrée, une trentaine de personnes m'attendaient.

J'ai signalé à ces personnes que je ne pourrai pas les recevoir tous en même temps et que je les prendrai par ordre d'arrivée. Dans ces trente personnes il y avait une majorité qui venaient s'exprimer au sujet des OAP 5, OAP 17, et OAP18 Route de Saint Paul. Je leur ai demandé de désigner un ou deux représentants de façon à canaliser le mieux possible la participation aux contributions, et dans l'ordre et le respect de chacun. Ce qui a été accepté.

J'ai eu les visites de :

- Mme D. BOSSI qui m'a amené un dossier reconstituant l'historique des épisodes d'inondation du quartier des Grèzes, des divers courriers échangés avec la mairie notamment. J'ai donc ajouté ce dossier au registre,
- M. JL. MAS est venu avec une délégation (voir photo) et a déposé une contribution sur le registre,

Ensuite ont déposé une contribution :

- M. A. GEVAUDAN ; Mme C. AUBERT ; Mme J. RHETORE ; M. G. PORTIER ; Mme et M. A et JN. SUAU ; M. P. GIMBERT ; Mme N. LAN ; RETEX pour BATMEN ; M. Y. HALMENAIDE ; M.P. GRAS ; M.C. GRAS ; Mme B. CLEMENT ; M. S. PREGERMAIN ; Anonyme ; Mme et M. FERREIRA ; Mme et M. L. ROCHE ; M. L. BUREL ; Mme N et L. GRAPILLARD ; M. A. DORMOY ;



Mmes et MM AUBER, ORTIZ, BRUN, AGOSTA, ASTIER, BLAIZE, RICHARD ; Mme Solange SOUBEYRAND pour indivision FAURE.

- La société RAPTOUT et LCI RENARD voulaient étayer leur position vis-à-vis de leur courrier émis sur registre dématérialisé
- M. E. ARMAND qui a exprimé oralement sa contribution que j'ai noté. **J'ai reçu 33 personnes.**

Au total des 4 permanences j'ai reçu 58 personnes.

Nota : toutes les contributions ont été identifiées, repérées et intégrées au registre dématérialisé « Préambules » (Cf. Procès-Verbal de synthèse chapitre 4 ci-après)

3.5.2 Clôture de l'enquête

Comme prévu dans l'Arrêté à l'article 8 :

- J'ai clos et signé le registre d'enquête.
- Le dossier et le registre d'enquête ainsi que les pièces annexées ont ainsi été remis au Commissaire Enquêteur afin qu'à l'issue d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmette, ces documents au Président de Montélimar Agglomération avec le présent rapport et les conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions motivées sera à adresser également au Président du Tribunal Administratif par le Commissaire Enquêteur.

3.5.3 Démarches ou consultations suite à l'enquête

➤ Contacts et réunions complémentaires

Il n'y a pas eu lieu d'effectuer des demandes ou réunions complémentaires suite à l'enquête publique.

➤ Notification des observations au pétitionnaire (Montélimar Agglo)

Conformément à l'article 8 de l'Arrêté Préfectoral prescrivant cette enquête, j'ai dressé le procès-verbal de synthèse des observations de la MRAe, des PPA, PPC, du public et des demandes de précisions que j'ai commenté au pétitionnaire le 07/03/2025. Un exemplaire de ce procès-verbal qui a été signé des 2 parties est établi (**Cf. Annexe 1 jointe au rapport**)

Nota : je devais remettre le PV de synthèse le jeudi 03/04/2025 soit dans les 8 jours après la clôture de l'enquête. Compte tenu du nombre et de l'importance des observations j'ai demandé un délai supplémentaire au porteur de projet et au Tribunal Administratif. Ce délai a été repoussé au 07/04/2025.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations du public et demande de précisions à M. le Président de Montélimar Agglomération, à qui j'ai demandé qu'il m'adresse un mémoire en réponse dans les 15 jours qui suivent.

➤ Réponses du pétitionnaire au PV de synthèse

Le mémoire en réponse du pétitionnaire signé du porteur de projet m'a été communiqué par mail (**Cf. Annexe 3 jointe au rapport**)

4 EXAMEN DES OBSERVATIONS

L'ensemble des observations notées sur le registre, les lettres et les courriels reçus ainsi que mes propres observations, sont synthétisés dans un procès-verbal de synthèse. Le pétitionnaire a répondu à ces observations dans un mémoire en réponse (**Cf. annexe 3 jointe au rapport**)

4.1 Avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'Autorité Environnementale est obligatoire.

L'autorité environnementale dans son **Avis conforme n°2024-ARA-AC-3420** du 21 mai 2024 conclut :

« La modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montélimar (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; **elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication. Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale ».

La MRAe indique que :

- 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 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.

La modification n°4 du PLU de Montélimar ne nécessite pas la réalisation d'une enquête environnementale à l'examen au cas par cas par la MRAe. Cet avis constitue un élément essentiel de l'enquête publique d'une part parce qu'il est obligatoire bien sûr et aussi parce qu'il énumère un certain nombre de remarques qui indiquent l'aspect vertueux de la modification, au niveau des intentions du porteur de projet.

4.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)

Seuls des PPA, la DDT, le Département et la commune du Teuil ; des PPC, GGL Aménagement ont donné leur avis. Il est synthétisé dans mon Procès-Verbal (Annexe 2) à la suite. Le PV de synthèse comme le mémoire en réponse du porteur de projet (Annexe 3) font partie intégrante du rapport

4.3 Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse du porteur de projet

Le procès-verbal de synthèse est réalisé dans un document séparé en **annexe 2 du rapport d'enquête**. Il est repris partiellement avec les réponses issues du mémoire en réponse du porteur de projet dont la teneur est en **annexe 3 du rapport d'enquête**.

1. RECEPTION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONCERNNES (PPC)

A la fin de l'enquête seulement 3 avis des PPA ont été reçus : La DDT et le Département qui ont commenté leur avis, ainsi que la mairie du Teil (07) qui a exprimé **un avis favorable**.

Synthèse des avis de la DDT et du Département

PPA	Remarques	Réserve appelant une réponse du MO	
DDT	<p>Pas de nouvelles consommations d'espaces, effort de la collectivité en matière de nature en ville, de développement des constructions bioclimatiques, de végétalisation, d'installation d'énergie renouvelables individuelles, de gestion des eaux pluviales, et de la favorisation des modes de déplacement doux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des enjeux de transition écologique et biodiversité. - Protection forte des espaces verts avec classement EBC et EVP d'environ 68 ha (<u>dommage que la commune n'ait pas identifié les arbres remarquables sur le domaine public</u>) et mise en place d'un coefficient biotope par surface (CBS) - Protection des commerces en centre-ville qui permettra à terme le maintien et la redynamisation de l'offre commerciale sur la commune. <p>AVIS FAVORABLE sous Réserve de prise en compte des observations suivantes : repris synthétiquement colonne de droite</p>	<p>Logements : La modification mise en œuvre par la commune permet, sans avoir à réviser intégralement le PLU, de se rapprocher des objectifs du PLH. Une densité un peu plus élevée sur les OAP aurait permis d'atteindre les 40 logements/ha prévus dans le PLH.</p> <p>La commune devra renforcer encore la production de logement sociaux afin d'atteindre le volume fixé par le PLH, soit 572 logements en 2027...</p> <p>Une part plus importante de petits logements aurait pu être envisagée permettant de répondre aux besoins des étudiants et des apprentis.</p> <p>La prise en compte du risque inondation Habitat empiétant sur la zone inondable dans le secteur n°2 de l'OAP n°13 Et vigilance sur l'OAP n°4 pour la protection des biens et des personnes</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : 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 devront accueillir, lors de leurs aménagements, un total de 357 logements sociaux (cf. pièce Additif au Rapport de Présentation). Une différence de 28 logements sociaux existe donc. Ces derniers pourront être produits au sein du bâti existant ou dans le tissu urbain existant non soumis à OAP (exemples : 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 ; la 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). Une vérification technique sera faite entre les périmètres et objectifs des OAP sectorielles et les périmètres du projet PPRi. Le cas échéant, le schéma de principe pourra être repris afin de prendre davantage en compte le risque inondation sur ces 2 OAP citées</p>
Le Département	<p>La modification du PLU n'impacte pas l'activité agricole et la zone naturelle. Pas d'observation concernant les bâtiments</p> <p>AVIS FAVORABLE sous Réserve de prise en compte des observations suivantes : repris synthétiquement colonne de droite</p>	<p>Emplacement réservé ER49 au bénéfice de la commune prévu pour la « création d'un giratoire et sécurisation des modes doux chemin de Ravaly / boulevard des Présidents », (RD 540A). Les deux espaces sur le plan de zonage ne sont pas cohérents avec l'aménagement d'un carrefour. Il s'agirait d'une erreur, l'ER 49 concernerait uniquement la sécurisation des modes doux. Dans le cadre de l'aménagement du carrefour Chemin de Ravaly / Boulevard des Présidents afin de lever toute ambiguïté, il conviendrait de rectifier l'intitulé de cet emplacement réservé dans ce sens.</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : Cette remarque pertinente sera prise en compte dans la version d'approbation. L'intitulé de l'ER n°49 sera rectifié en ce sens : « sécurisation des modes doux chemin de Ravaly/Boulevard des Présidents » sans pour autant en revoir la superficie.</p>

PPC	Remarques	Remarque appelant une réponse du MO	
GGL Aménagement	Secteur AUM concernant la ZAC « Les Terrasses de Maubec »	<p>Demande d'autoriser en secteur AUM1nc (secteur Pythagore) la sous-destination « restauration ».</p> <p>Demande à l'article 12 concernant le stationnement des véhicules d'abaisser le nombre de places de stationnement pour les logements de type Studio, T1 et T2 à 1 place par logement afin de limiter le nombre de place pour cette typologie de logement où il n'y a qu'une voiture et ainsi limiter la consommation d'espaces imperméabilisé</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité :</p> <p>Le PLU en vigueur interdit déjà les constructions et changements de destination à destination de commerce (de gros et de détail) en zone AUM1nc. L'évolution du PLU n'a pas modifié ce point.</p> <p>L'attribution du nombre de place de stationnement en lien avec la typologie de logements pourra être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H à l'échelle de toutes les zones du document d'urbanisme pour assurer une cohérence. Il est à noter que le stationnement peut être aménagé avec des matériaux perméables, il n'existe pas de corrélation entre stationnement et imperméabilisation.</p>

2. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 Méthode d'identification des contributeurs

Mairie de Montélimar

Contribution portée sur le registre (exemples M1, M2, M3 etc.)

Contribution parvenue en mairie remise au commissaire enquêteur par courrier (exemples MIL1, MIL2, ML3 etc.)

Aucune contribution orale a été émise

Maison Intercommunale des Projets

Contribution portée sur le registre (Exemples RP1, RP2, RP3 etc.)

Contribution parvenue en mairie remise au commissaire enquêteur par courrier (exemples MIP1, MIP2, MIP3 etc.)

Contribution orale : 1 seule a été émise par M. E. ARMAND et enregistrée RP22

Le commissaire enquêteur, pour des raisons pratiques de lecture pour le public et de statistiques a pris l'option de classer toutes les contributions registres papier écrites et orales (1 seule) et lettres dans le logiciel d'expression du public par voie dématérialisé « Préambules » à partir de la contribution n° 66 Afin de restituer le texte initial toutes ces contributions ont été scannées pour être intégrées en « documents

3. STATISTIQUES DE FREQUENTATION DU PUBLIC

En Mairie de Montélimar : 7 personnes et 5 ont déposé 1 contribution

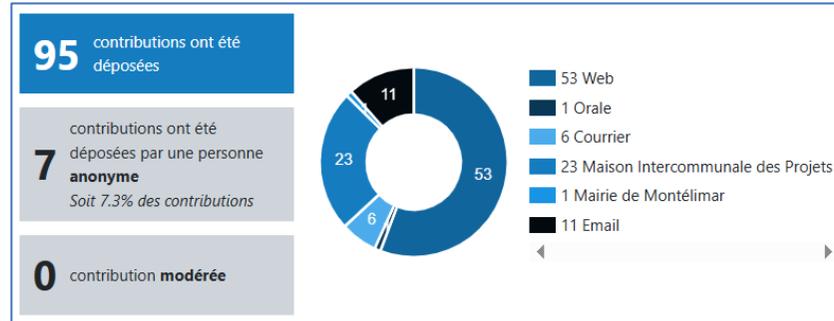
A la Maison Intercommunale des Projets : 40 personnes et 22 personnes ont déposé 1 contribution

Sur le registre dématérialisé Préambules

Les 5 documents les plus chargés

Avis d'enquête publique	162
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	110
Arrêté d'enquête publique	97
5c. Règlement graphique modifié_Planche Sud	70
1. Note d'enquête	69

Statistique des contributions



Note importante : le tableau de synthèse des contributions ainsi constitué, une même personne peut se retrouver sur plusieurs thèmes à partir d'une requête inscrite sur le registre en mairie, ou sur le registre à la Maison Intercommunale des Projets, ou transmise par courrier ou mise en ligne sur le registre dématérialisé de la commune de Montélimar. Pour des raisons de traitement, j'ai fait le choix de reporter dans le logiciel préambule les contributions faites en mairie et à la Maison Intercommunale des Projets.

4. SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Collecte des données

Toutes les contributions ont été portées sur le registre dématérialisé Préambules (même celles qui ont été notées sur les registres papiers ou communiquées par courrier ou remises au commissaire enquêteur).

Des **95 contributions** enregistrées, le commissaire enquêteur en a extrait **256 observations** dans les thèmes définis.

Thème	Registre dématérialisé Préambules	Dont Registre papier	Dont Courrier	Total des contributions
Inondation	4, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 28, 32, 62, 65, 71	M1,		18
Circulation	1, 3, 4, 9, 14, 15, 16, 18, 20, 23, 24, 38, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 56, 61, 72, 82, 85, 86, 87, 92		MIP1	29
OAP Orientation Aménagement Programmé	1, 4, 9, 10, 14, 16, 18, 20, 27, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 38, 45, 46, 47, 49, 50, 52, 58, 59, 62, 65, 71, 72, 74, 76, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 89, 91, 92, 94	M1, RP3, RP10, RP11, RP12, RP13, RP14, RP18, RP20, RP21, RP22,	MIP1, MIP3	40
Règlement	21, 22, 27, 30, 31, 33, 35, 45, 51, 55, 64, 75, 93, 94	RP4	93	14
Emplacements Réservés ER	69, 77	RP6	ML2,	2
Déplacement doux Mobilité	1, 2, 3, 15, 20, 23, 49, 50, 56, 58, 65, 87,	1, 65		12
Environnement biodiversité écologie	30, 33			2
Espaces Boisés Classés EBC Espaces Verts Protégés (EVP)	40, 68		68	2
Stationnement	21, 30, 66		ML1	3
Constructible, inconstructible	9, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 27, 29, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 55, 58, 59, 61, 62, 66, 70, 73, 80, 81, 86, 87, 89, 92, 93, 94, 95	RP2, RP9, RP10, RP15, RP16, RP18, RP21, RP22	ML1, ML4, MIP2, MIP3	42
Remarques, propositions Observations	2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 22, 24, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 52, 54, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 64, 68, 69, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90,92,93	RP2, RP3, RP5, RP6, RP8, RP12, RP13, RP14, RP15, RP16, RP17, RP18, RP19, RP21, RP22	ML2, ML3, MIP1 MIP3	59
Commerces	27, 29, 33, 47, 52, 78, 94,	RP7	MIP3	7
Hors sujet	2, 3, 11, 12, 19, 54, 70, 73, 75, 76, 79, 83, 88	ML4, RP2, RP4, RP5, RP8, RP12, RP17		13
Juridique, avocats	21, 22, 31, 45, 46, 47, 51, 55, 59, 63, 66, 91, 94	RP20	ML1, MIP3	13

Chacune des contributions a été éditée et remise au porteur du projet. Les documents associés sont joints avec la contribution et permettent de prendre connaissance du détail de celle-ci si nécessaire à l'étude de sa réponse au PV de synthèse. Sont également remis les 2 registres d'enquête et les documents remis au commissaire enquêteur lors des permanences.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REPONSES APORTEES

THEME : INONDATION (18 contributions)	Réponse du porteur de projet
<p>Quartiers des Grèzes et le collectif des Jardins ainsi que de nombreuses contributions à titre individuel : Ce sont les contributions les plus importantes sur ce thème. Que ce soit le collectif ou à titre individuel, les contributions évoquent l'importance et l'historique d'un aléa récurrent depuis plus de 15 ans, même s'ils reconnaissent que ce phénomène est en diminution par les travaux réalisés (puits d'infiltration, bassin de rétention sur la zone de Fortuneau. Les améliorations sont insuffisantes et les habitants de cette zone vivent dans l'angoisse lors des fortes pluies. Ils disent que ce problème ne peut pas être méconnu de la commune, même si celle-ci dit ne pas être responsable de cet état de fait (et si des permis de construire ont été accordés dans la zone impliquée par la précédente municipalité). Mais à qui faut-il s'adresser alors ?</p> <p>Un dossier conséquent m'a été remis lors de cette enquête par Mme D. BOSSI représentante du collectif. Ce dossier fait état de tous les courriers échangés avec la mairie, de l'historique des épisodes d'inondation très documentés avec photos à l'appui et une pétition signée par plus de 250 personnes (Cf. photo jointe). J'ai noté que Me D. BOSSI allait constituer une association agréée, et à l'issue de l'enquête allait faire un recours gracieux auprès du Président de Montélimar Agglomération, si une solution mettant fin à cet aléa inondation n'était pas trouvée, elle solliciterait un recours auprès du tribunal administratif de Grenoble.</p> <p>Certaines personnes font remarquer qu'en bordure du champ de lavande près du chemin des Grèzes, à l'Est de celui-ci et en bordure des maisons d'habitation le canal d'irrigation sort de son lit lors des fortes pluies et « ravine » les limites des propriétés (ceci m'a été confirmé par un des propriétaires qui borde immédiatement ce canal et qui a dû reculer sa clôture de presque 1 m, lors de ma visite de la zone le 18/03/2025 en compagnie de M. D. BLANC.</p> <p>De nombreuses contributions font état du risque inondation également et soulignent pour certains que les assureurs peuvent refuser de couvrir le risque et si aucune mesure de prévention n'est mise en place (alerte, surélévation des maisons...)</p> <p>Dans ce secteur M. VIALON signale : nous nous sommes rapprochés des services de l'urbanisme, et avons communiqué avec les services de la DDT de Valence, qui nous ont fait savoir que l'étude hydrologique, encore en cours, prenait de nombreux risques en considération, notamment l'éventualité d'une rupture de la digue du Roubion, située à 700 mètres environ au Nord de ladite parcelle. Le certificat d'urbanisme a été refusé en partie sur cette notion de risque, sans qu'aucune cote altimétrique ou délimitation de zone à "risque modéré à fort" n'ai été délivrée (nous demandions si un vide sanitaire devait être réalisé, et dans l'affirmative, de quelle hauteur, mais aucun élément ne nous a été transmis). La seule conclusion a été de dire que la parcelle était inconstructible.</p> <p>L'aléa inondation en général sur le territoire :</p> <p>La société SORHA signale qu'il manque le PPRi dans le dossier d'enquête publique et l'aléa inondation n'est pas à jour et demande quelles sont les règles claires à observer en l'absence de documents.</p>	<p>Le sujet des risques inondation est revenu de manière générale sur l'ensemble de la commune et aussi plus particulièrement sur le secteur des Combe/Grèzes.</p> <p>Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi), qui sera demain une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, est actuellement en cours d'élaboration par les services de l'Etat. Il sera soumis à enquête publique avant son approbation et annexion au PLU. A ce jour, ce document n'est pas communicable.</p> <p>Les problématiques de ruissellement et d'eaux pluviales sur le secteur Combes/Grèzes sont connues. Des solutions techniques ont été étudiées pour tenter de résoudre ces problèmes. Deux bassins de rétention d'eaux pluviales seront construits au niveau de l'Emplacement Réservé n°45. Ces deux bassins serviront à récolter d'une part les eaux du chemin des Grèzes et d'autre part les eaux pluviales des secteurs plus au Sud du secteur couvert par l'OAP n°4.</p> <p>Au regard de l'importance des problématiques et en réponse aux nombreuses observations liées à ce sujet au secteur Combes/Grèzes, la collectivité pourra repousser l'échéance de l'éventuelle urbanisation de ce secteur après 2027 (post PLH) et pourra conditionner cette éventuelle urbanisation à la création par la collectivité des 2 bassins de rétention (pour faire en sorte de résoudre en amont ces problématiques de ruissellement d'eaux pluviales) et à l'aménagement du chemin des Grèzes (pour limiter les risques routiers, intégrer les modes doux et les sécuriser en amont).</p>

<p>Le collectif des riverains de SARDA : fait remarquer qu'en page 50 de l'additif il est dit que le quartier est concerné par le risque inondation et s'étonne qu'un permis d'aménager avec autant de logements puisse être accordé sur cette zone inondable.</p>	
<p><i>Je note la prudence manifestée par le porteur de projet vis-à-vis de la méconnaissance technique du risque d'inondation en l'absence de PPRI, que je ne peux qu'approuver.</i></p>	

THEME : Circulation (29 contributions)	Réponse du porteur de projet
<p>M. D. BLANC signale que la densité d'habitat dans l'OAP n°4 aura des conséquences désastreuses sur les voies de circulation, notamment sur le Chemin des Grèzes. Le partage de cette voie de circulation est très dangereux pour les piétons principalement ainsi que les vélos. Cette voie est déjà très fortement saturée à certaines heures de la journée (plus particulièrement dans le sens N7 centre-ville).</p> <p>Les contributions 9,14,15,16,18,20,23 et 24 notamment pointent les mêmes inquiétudes</p>	<p>L'Emplacement Réservé n°45 a été créée dans le cadre de la modification n°4 pour élargir le chemin des Grèzes et la gestion des eaux pluviales.</p> <p>En réponse aux nombreuses observations liées à cette problématique au secteur Combes/Grèzes, la collectivité pourra envisager de repousser l'échéance de l'éventuelle urbanisation de ce secteur après 2027 (post PLH) et pourra conditionner cette éventuelle urbanisation à la création par la collectivité des 2 bassins de rétention (pour faire en sorte de résoudre en amont ces problématiques de ruissellement d'eaux pluviales) et à l'aménagement du chemin des Grèzes (pour limiter les risques routiers, intégrer les modes doux et les sécuriser en amont).</p>
<p><i>Le thème circulation représentant environ 30% des contributions devraient inciter le porteur de projet à phaser en priorité l'aménagement des entrées/sorties et accès vers les axes de circulation des OAP en priorité avant même leur réalisation.</i></p>	

THEME : OAP Orientation Aménagement Programmé (40 contributions)	Réponse du porteur de projet
<p>M. D. BLANC (OAP4) indique que passer d'une densité de 16 logements à l'hectare à 40 est risquée et aggravera les risques d'aléas inondations considérant même la création d'un bassin de rétention et en gardant un secteur inondable. Pour les eaux pluviales ,1 quart des eaux descend de Saint James via la rue des Grèzes vers le chemin des Grèzes. La taille des buses va être redimensionnée sur la rue des Grèzes sans qu'en amont le passage a été revu (chemin des Grèzes). Cela aura pour effet de relancer du reflux sur l'allée Sisley. Par ailleurs, le bassin de rétention et la zone inondable ne suffiront pas à absorber les aléas d'inondation sans impacter encore plus à l'ouest et au sud de ce projet d'aménagement.</p> <p>Les contributions 4,9, 10,14, 16, 18, 20, 32, s'inspirent des mêmes constats et expriment leur inquiétude.</p> <p>LES CHAMPS signale un traitement inéquitable : en effet, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique à plusieurs terrains et notamment le mien (Saint-Paul, Ravaly, Europe etc...). Ces OAP imposent la réalisation de plusieurs projets d'ensemble intégrant notamment entre 40 % et 80% de logements sociaux ! Je précise que d'autres autres quartiers n'ont des OAP que de 20% à 30 % de logements sociaux (SARDA, JABRON ...), voir même 0% dans certains cas (FUST), un impact économique et financier conséquent., l'absence de justification spécifique constitue une contrainte excessive pour un propriétaire privé : L'imposition d'un pourcentage de logements sociaux aussi élevé limite fortement notre capacité à valoriser nos biens fonciers selon nos propres choix. Un tel encadrement, s'il peut être justifié pour des opérations d'aménagement d'envergure publique, ne devrait pas être imposé à un propriétaire privé sans concertation et sans alternatives viables. Ce secteur RAVALY l'OAP concerne 7 groupements de fonciers et seulement 4 sont contraints par l'imposition de logements sociaux. Pourquoi ?</p> <p>Aucune concertation n'a été menée avec le CIQ pour évoquer ce nombre très important de logements qui vont être construits dans ce quartier : les écoles primaires étant déjà saturées, qu'envisage la mairie pour palier à ce problème ?</p>	<p>Pour rappel, les OAP fixent des objectifs d'aménagement qui doivent être respectés par tout aménageur publique ou privé dans un rapport de compatibilité. Il s'agit donc de fixer un cadre au développement d'un éventuel futur quartier. Toutefois, ces OAP n'obligent en aucun cas les propriétaires à construire, ils peuvent conserver leur terrain nu.</p> <p>Le sujet de la densité de logement et de hauteur indicative des bâtiments affichées dans les OAP a été contesté régulièrement.</p> <p>- Concernant la densité de logements, l'augmentation générale de celle-ci émane des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération qui couvre la période 2021-2027, qui pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière des terres agricoles et naturelles, fixe un objectif de logements à produire à l'hectare pour densifier les secteurs déjà urbanisés, proches des commerces et équipements publics et équipés en voies/réseaux. Cet objectif a été supervisé par l'Etat, partie prenante de l'élaboration du</p>

L'OAP 5 Route de Saint Paul Nord suscite beaucoup d'inquiétudes parmi les riverains en particulier Mme C. BLANC qui signale avoir des constructions à 3 m ; de sa clôture. Sa résidence ne sera plus calme et la valeur de celle-ci sera dévalorisée. M. L. BUREL note des incohérences sur les plans (page 32 de la notice) où il est indiqué que les nouvelles habitations qui seraient à proximité immédiates des habitations existantes seraient un secteur d'habitation pavillonnaire de type R+1 MAX alors que sur le plan page 33 il est stipulé des R+2 ce qui n'est pas logique et irrespectueux des personnes déjà habitant le secteur. De plus, entasser des logements à proximité comme ceci dévalorise nos biens considérablement.

Les contributions 36 et 38, notamment, sont dans le même esprit et insistent sur la circulation qui va augmenter et le bruit.

M. C. COURSON pour l'OAP ne souhaite pas un bâtiment R+3 car fini la tranquillité, de même les contributions 42, 43, 44, 48,49, 58,

M. JL MAS pour JC VALLA signale des lotissements " villages quartiers « sur les terres autour de chez lui, les dernières parcelles doivent rester dans le même esprit de petit village provençal il n'y a aucune infrastructure pour supporter ce que vous voulez faire sur mes terres que ce soit en voirie ou en écoles et il sera très difficile matériellement et administrativement de changer les choses. Ces verrues vont dénaturer tout le visuel "doux" des lotissements qui longent la route de Saint Paul et poser de très gros problèmes de logistiques et de circulation dans les lotissements qui ne sont pas adaptés du tout. Et regrette que les responsables du projet n'aient pas visité sur place pour se rendre compte de l'incongruité du projet.

De plus dépose un dossier argumenté préparé par Mme LASCAUX, avocate, qui relève les problématiques suivantes :

- Incohérence entre l'OAP et la nouvelle modification du PLU : l'OAP actuelle prévoyait des constructions en R+2 le long de la route traversante Saint Paul, afin d'assurer une meilleure desserte tout en limitant les nuisances pour les riverains...
- Contradictions internes à la nouvelle OAP qui prévoit des hauteurs similaires ou supérieures en second rang...Ce sont des parcelles très importantes en superficie et qui entraînent une constructibilité réduite alors que les nouveaux logements auraient dû être prévus en bordure de route.
- Contraintes liées à l'espace public et à la sécurité des usagers qui prévoit notamment l'imposition d'un espace public en bordure de route... L'aménagement vert de cet espace public en bordure de route pouvant créer des situations dangereuses pour les usagers et surtout les enfants.
- Précisions excessives de la nouvelle OAP

Formule des préconisations afin de concilier les objectifs de développement du secteur tout en respectant les principes d'urbanisme durable : suppression de l'espace vert en bordure de route et possibilité de construire en R+2 le long de la voie traversante comme l'OAP actuelle pour préserver la cohérence d'aménagement et une meilleure rentabilité des terrains en respectant la logique de desserte et de densification prévue ; revoir l'OAP afin de garantir que les hauteurs les plus importantes soient situées en bordure de voie comme prévu dans l'OAP actuelle ; clarifier et assouplir les exigences de la nouvelle OAP pour permettre aux propriétaires d'adapter leur projet, tout en préservant les objectifs de mixité et de qualité de vie des riverains.

M. JL. MAS me signale que 23 personnes l'accompagnaient et ont signé la requête dans son sens et me dit constituer une association plus importante.

M. SAMUEL signale s'opposer au projet fait par la mairie de construction de bâtiment R+3 ou R+2 route de Saint Paul. Aucun bâtiment de cette hauteur n'est présent dans la zone, toutes les constructions sont R+1 au maximum. La densification urbaine de ce quartier (340 logements + toutes les autres constructions en zone sud) va augmenter les flux routiers sur des infrastructure non prévue a de tel flux sans parler des nuisances sonores que cela va impliquer. Les écoles et collèges sud déjà bien surchargés vont l'être encore plus.

Anonyme pour groupe AUTAJON qui suggère que les parkings actuels et à venir dédiés au personnel du site AUTAJON CS soient totalement indépendant et contigus, sans aucun accès ni aucune traversée pour les tiers, y compris en provenance du reste du périmètre de l'OAP et

PLH. Le PLU doit être compatible avec le PLH et doit donc intégrer ces objectifs de densité.

- Concernant les **hauteurs indicatives affichées dans les OAP**, il est bien précisé dans la légende des OAP que : « Les hauteurs indiquées sur le schéma (ex : R+2) sont données à titre indicatif. Les constructions devront respecter un principe d'épannelage afin de casser la linéarité des axes et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant. » L'objectif ici est de faire de la hauteur par pallier, progressivement et en respectant les hauteurs des constructions limitrophes : hauteurs élevées au centre de l'opération urbaine et hauteurs basses en limite de l'opération urbaine, limitrophes aux anciens lotissements constitués de bâtiments en R+1. Ainsi, la couture avec le tissu environnant et la préservation de l'ensoleillement ont été intégrés dans la réflexion sur ces OAP.

La hauteur maximale est inscrite dans le règlement écrit (article 10 des zones).

De manière générale, les hauteurs maximales des zones ont été augmentées, après conseil des professionnels de la construction pour atteindre la densité de logements à respecter (en lien avec le PLH) et respecter les coefficients de biotope par surface (CBS) afin d'offrir des espaces verts de qualité aux résidents des opérations et des environs.

La production des **logements sociaux** émane des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération qui couvre la période 2021-2027. Le PLU doit intégrer ce pourcentage de logements sociaux produits sur l'ensemble de logements produits. Pour rappel, 70% de la population peut prétendre à un logement social. Par ailleurs, la commune de Montélimar est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit atteindre le taux de 25% de logements sociaux depuis 2023 (les objectifs du PLH ont été basés sur un taux de 20%). Le taux est au 1er janvier 2025 de 20,51%, la commune échappant tout juste aux pénalités financières. Le besoin de production est donc bien présent.

La répartition géographique de ces logements sociaux a été actée en fonction de plusieurs éléments :

que l'OAP 19 supprime toute la mutualisation des parkings dédiés au personnel du site AUTAJON CS, existants ou à construire (sur les parcelles ZR 453 / 455 / 903), et tout principe de perméabilité routière et modes doux. A défaut, nous suggérons que le périmètre de l'OAP 19 soit réduit uniquement à la parcelle ZR 1063.

Nous suggérons que l'OAP 19 prévoit que la circulation au sein de la zone d'activités à aménager sur la parcelle ZR 1063 soit uniquement prévue sur cette parcelle de manière indépendante et autosuffisante, avec une aire de retournement ou un rond-point en fond de parcelle pour fluidifier la circulation, et permettant de ressortir sur la route de Saint-Paul.

Suggère que l'OAP 19 supprime toute connexion depuis la parcelle ZR 1063 jusqu'au Chemin de Fontjarus – Petit Pélican.

A défaut, suggère qu'une connexion « en attente » soit prévue, dans le sens Nord-Sud, sur la parcelle ZR 903, et le long de la limite Ouest de la parcelle ZR 904 pour aboutir, dans la continuité, sur le chemin de Fontjarus Petit Pélican en traversant la parcelle ZR 93. L'OAP devra prévoir que la portion de la connexion comprise sur la parcelle ZR 93 ne conditionnera pas l'aménagement du reste de la zone soumise à l'OAP dans la mesure où l'indivision propriétaire ne s'accordera probablement pas pour prévoir un tel aménagement (ce qui serait pourtant dans leur intérêt).

Suggère que l'OAP 19 mentionne que les locaux à vocation artisanale pourront destiner une partie de leurs locaux à l'usage de showroom et de vente aux professionnels, en lien avec leur activité, et que la zone est ouverte à d'autres activités complémentaires telles que le commerce de gros, la restauration, le commerce de détail dans la limite de 100 m² par unité foncière, et les activités de services, notamment informatique ou celles recevant du public. A défaut, nous souhaiterions que : l'actuelle rédaction du règlement écrit UD2 (sous-secteur UDi) soit modifiée pour accepter les Sdp de plus de 300m² valable pour toutes les parcelles BT158 BT159. BT 357. BT 353. BT 356. BT 354. BT 355. BT 8. BT 105. BT 6 ; Le règlement graphique soit reconfiguré reprenant dans un sous-secteur UDi les parcelles BT158 BT159 BT 357 BT 353 BT 356 BT 354 BT 355 BT 8 BT 105. BT 6 ; un Règlement écrit décrive en son article UD2 (en secteur UDi 2.1), les constructions à usage de commerce de plus de 300m² sous réserves de compatibilité avec l'environnement existant, les conditions d'accessibilité et de sécurité et une capacité en places de stationnement assurées intégralement sur le terrain d'assiette du projet.

Riverains de SARDA au sujet de l'OAP SARDA n°7 signalent que la problématique des accès pour le projet DAH, petit chemin de Sarda, demeure. Comment est-il possible d'envisager un accès sécurisé pour les enfants se rendant à l'école, à pied ou en vélo, et le flux important de véhicules que le lotissement va générer ? Comment les riverains des numéros 5, 7, 9, 8 bis, 8 ter, 10, 12 et 14, 14 bis, 14 ter, sortiront de chez eux avec leur voiture ? Et ceux de la résidence les Myosotis ? Ils bloqueront la circulation le temps que le portail s'ouvre, et multiplieront les dangers Avenus du Teil. Les mêmes craintes sont exprimées par la contribution 56

M. D. RICHARD conseil de M. PANIZAN : notre client est propriétaire des parcelles cadastrées section n° ZP 1585 1589, 1616, 1509 situées 143 route de Saint-Paul. Ces parcelles sont situées en partie en zone UD

Une partie des parcelles détenues par M. PANIZAN est concernée par OAP n°17 « route de Saint Paul Sud-Est ». L'OAP impose une certaine densité de logement et un objectif de mixité. le quartier visé par cette OAP est caractérisé par une prédominance de maisons individuelles, un urbanisme pavillonnaire bien ancré et des espaces à faible densité. Il y a incompatibilité de l'OAP avec le caractère pavillonnaire du quartier. L'OAP en elle-même ne permet pas une diversification des formes urbaines en limitant strictement les formes d'habitation à de l'habitat individuel ou groupé mais limité en R+1. Cela est incohérent avec le secteur UD qui prévoit désormais une hauteur à 9 mètres en R+2.

M. VIALON indique que Mme Réthoré demande à avoir plus de précisions sur les côtes altimétriques à respecter en cas de construction, afin de pouvoir rendre habitables certaines dépendances, et faire construire quelques lots sur son terrain. (OAP des Combes)

- 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 ce qui explique 0% quartier Fust-Meyer)

- 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.

RETEX pour Sté BATMEN (MENKA) signale : le permis de construire (n°PC26 198 23 M0137) a été délivré sur la parcelle BT158 pour création de station de lavage. Il y a une boulangerie et plusieurs commerces et restaurants autour. Considère que le découpage de la polarité commerciale est totalement artificiel. Demande que le commissaire enquêteur émette un avis défavorable à la création de cette OAP, car le règlement de la zone UC interdit les changements de destination (sous destination : artisanat et commerces de détail). Comment font-ils pour se renouveler ? OAP non conforme à l'esprit du texte qui prévoit une extension résidentielle dans un secteur uniquement concerné par des locaux à usage de commerce.

Le projet va à l'envers du PLH adopté par Montélimar Agglo en 2022. Demande d'intégrer la parcelle BT158 dans la zone de polarité commerciale, éventuellement de créer sur cette parcelle un sous-secteur UDi existant dans le PLU actuel, pour permettre le maintien des activités économiques sur ce secteur. A tout le moins l'article UD2 du PLU devra permettre de maintenir la possibilité d'occuper les sols par des constructions à usage de commerce.

Les explications fournies par le porteur de projet me paraissent justifiées, compte tenu des contraintes réglementaires et des spécificités de chaque secteur. La décision de définir des zones commerciales ou/et d'habitat tout en respectant l'article Article L151-16 du code de l'urbanisme appartient au porteur du projet et ne dépend pas de l'avis seul du commissaire enquêteur.

THEME : Règlement (14 contributions)

Proposé par AUXI : sur l'article UD 10 : il serait opportun de supprimer la mention « ou R+2 ». En effet, la mention de hauteur (limitée à 9m) suffit, car la définition de la hauteur s'entend du T.N. (avant travaux) jusqu'à l'égout de toit. La mention "R+2" grève toute possibilité d'aménagement des combles. Ce type d'aménagement ne remet pas en cause l'harmonie urbaine générale, mais permet une densification surtout en cas de limitation du CES. Pour rappel, cette mention n'est présente qu'en zone UD et n'apparaît pas sur les autres zones urbaines (UA, UB, UC) quand bien même ces dernières présentent des caractéristiques d'harmonie urbaine similaires. Une règle de calcul moins restrictive serait plus représentative et proportionnelle au regard des granulométries d'immeubles collectifs (en intermédiaire comme en collectif pur).

CASINO Immobilier indique que les prescriptions afférentes aux toitures mentionnent que la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales, que les tuiles dans les tons noirs et gris sont interdites et que les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural ou technique pourront être autorisées sur justifications. que l'Article relatif aux toitures soit ainsi modifié : « la couverture doit être réalisée en tuiles rondes ou « canal » dans les teintes provençales. Les tuiles dans les tons noirs et gris sont interdites. Les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt ou des contraintes architecturales, techniques ou économiques pourront être autorisées sur justifications. »

Voir contribution de SORHA concernant le stationnement. Et également s'étonne de l'absence de PPRI dans le dossier d'enquête et demande de préciser le terme "opérations neuves" et difficulté d'application de la règle des 40 % de logements traversants ou bi-orientés. Toutefois, le terme opérations neuves est trop général et nécessite des clarifications. Cette règle s'applique-t-elle aux résidences étudiantes, aux logements pour personnes âgées, aux hôtels ou autres types d'habitats spécifiques ? Il nous semble que l'application stricte de cette exigence peut poser problème dans certains cas :

- Pour des logements de petite typologie (studios, T1...), il est souvent difficile d'assurer une double orientation sans compromettre l'organisation fonctionnelle des espaces.
- Selon la configuration de la parcelle et le tissu urbain environnant, notamment pour des parcelles mitoyennes sur deux côtés, cette exigence peut être difficilement réalisable.

Nous demandons donc que cette règle soit précisée et éventuellement adaptée en fonction des types d'opérations concernées et des contraintes liées à la morphologie des parcelles.

Les remarques techniques demandant clarification réglementaire seront prises en compte (supprimer R+ dans article hauteur).

Remarque AUXI+ : Concernant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les coefficients de pondération des matériaux semi-perméables et perméables (0,5) et du mélange terre-pierre (0,7) ces derniers pourront être inversés au regard du retour d'expérience de Valence Romans Agglomération sur les différents types de revêtements perméables expérimentés sur l'un de ses parkings publics. Source : https://www.valenceromansagglo.fr/app/uploads/2024/12/A4_12p_plaquette_Mauboule_2023.pdf

Remarque SORHA : Concernant l'objectif de 40% de logements-orientés/traversants. Une dérogation, sous réserve de justifications, pourra être instaurée pour les opérations neuves de petits logements comprenant plus de 60% de studio et T1 (notamment pour une résidence de logements séniors ou étudiantes).

Les remarques demandant plus de réflexions ou modifications réglementaires pour toutes les zones seront étudiées dans le cadre du PLUi-H (règles de stationnement en lien avec topologie/superficie de logements, instauration de bonus/majoration pour le calcul du CBS).

Remarque CASINO : Des règles de toiture adaptées pour les bâtiments 100% économiques seront étudiées, tout en veillant à

SCI RENARD complément de la requête concernant les commerces, propose que les parcelles BT 290, BT 100, BT 319 et BT 3 soient classées en zone ouverte à la sous- destination « commerce de détail », que le plan OAP soit mis à jour afin de refléter les constructions existantes et les autorisations délivrées. ; que le tracé de la voie réservée, empiétant actuellement sur le bâtiment existant de la parcelle BT 290, soit modifié. Au vu de l'espace disponible entre les parcelles BT 290 et BT 824, il semble possible de déplacer l'assiette de l'emprise plus au sud sans impacter le bâtiment existant.

SARL RAPTOUT la version actuelle de l'OAP dans la modification n°4 limite les constructions à un R+1 et exclut la possibilité de développer des commerces, des activités tertiaires ou un hôtel. Nous estimons qu'il serait pertinent de revoir cette disposition pour les parcelles ZR 370 et ZR 431, afin d'assurer une cohérence entre : un zonage qui semble inadapté, les autorisations administratives délivrées et les accès et sorties sécurisés, longuement débattus avec le Département et la commune.

Voir observation LES CHAMPS dans le terme OAP si correction possible.

M. D. MARLOIS (R2 SOLEVAN) dit : nous suggérons ainsi que la parcelle ZR 998 soit transférée d'une zone AU vers une zone U avec une vocation tertiaire a minima équivalente à la réglementation actuellement applicable à la parcelle en termes d'activités autorisées et en incluant en plus le commerce de détail, les activités de service, notamment celles recevant du public, les bureaux, et en précisant que, pour les locaux à usage d'activité et artisanal, une partie mineure du local peut être à usage de bureaux, et/ou de showroom, et/ou de vente aux professionnels. Nous suggérons ainsi que la parcelle ZR 998 soit intégrée dans le Secteur d'Implantation Périphérique (SIP).

Voir propositions de Mme M. BERTHOULY dans le thème constructible, inconstructible.

Mme E. MACCARIO pour CEMEX implant depuis 1987 et occupe environ 10 ha en tant qu'ICPE depuis 2017 sans durée limite en tant que productrice de granulats et béton prêt à l'emploi. Demande : reconnaître l'existence du site, dans les limites d'aujourd'hui. Demande d'intégrer dans le règlement une zone Ux sur l'intégralité du périmètre. Sera plus adapté qu'une zone N. pour être cohérent avec les rubriques 2515 et 2517 de la nomenclature des ICPE.

conserver une certaine qualité de ces constructions au sein du tissu mixte.

Concernant les remarques de **SCI Renard, BERTHOULY, SARL RAPTOUT, R2 SOLEVAN** et **l'agrandissement des centralités commerciales et du Secteur d'Implantation Préférentielle (SIP)** : voir paragraphe « **Observations de RETEX avocat pour la Société BATMEN (MENKA)** » dans partie : « Thème Juridique/avocats pouvant déboucher sur un contentieux ».

De plus, les Permis d'Aménager et de Construire autorisés jusqu'à présent peuvent être mis en application sans difficulté, dans le respect de leur délai de validité (3 ans prorogeable 2 fois 1 an).

Concernant la remarque de **SCI Renard et de l'Emplacement Réservé n°5** (rue Pontaimery) : voir paragraphe « **Emplacements Réservés (ER)** » dans paragraphe « Les questions du Commissaire enquêteur ».

Concernant les observations des Champs : voir paragraphe « **Observations des CHAMPS** » dans partie : « Thème Juridique/avocats pouvant déboucher sur un contentieux ».

Remarque CEMEX matériaux : elle ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification de droit commun (ouverture à l'urbanisation d'une zone Naturelle). Ce sujet sera étudié dans le cadre du PLUi-H. En outre, il s'agirait de vérifier si une activité d'extraction de matériaux existe toujours ou s'il ne s'agit que d'une activité de concassage. En effet, dans ce dernier cas, cette activité ne pourrait pas bénéficier d'un sous-zonage adapté aux carrières.

La plupart des observations ont obtenu des réponses. Don't acte.

THEME : Emplacements réservés ER (2 contributions)	Réponse du porteur de projet
<p>MM. Mmes AUBERT, ORTIZ, BRUN, AGOSTA, ASTIER, ALAIZE, RICHARD signalent que l'allée des Chanterelles est privée. Nous n'accorderons pas de droit de passage. (parcelles des Chanterelles : 80, 91, 92, 84, 106, 109)</p> <p>L'association MONTELOVELO apprécie l'Intérêt porté sur les ER pour les circulations douces apaisées et sécurisées pour les vélos en ville. L'association s'est penché sur chaque ER (existant et à créer). Note l'intérêt d'élargir certaines voies pour permettre des circulations partagées et sécurisées ; signale les priorités suivantes : ER13 prioritaire, élargissement (accessibilité au collège Monod) ; ER45 prioritaire, élargissement (circulation vélo et piétonne sécurisées). Dans le même esprit ER48 et ER49 pour giratoire et sécurisation comme projet important pour vélos/piétons impossible de traverser actuellement.</p>	<p>L'Allée des Chanterelles n'est pas soumise à Emplacement Réserve.</p> <p>La priorisation opérationnelle des ER proposées par Montélovélo est transmise aux services concernés.</p>
<p>Don't acte</p>	

THEME : Déplacements doux mobilité (12 contributions)	Réponse du porteur de projet
<p>M. D. BLANC (OAP 4 a signalé le danger pour les vélos et piétons dans le thème circulation. Les contributions 2,3,15, 20, 23 évoquent le même problème.</p> <p>Riverains de SARDA demandent Comment prévoyez-vous la continuité des passages piétons entre la voirie interne au lotissement et externe sur la voie publique ? Étant donné l'étroitesse du chemin, nous restons perplexes quant à sa faisabilité...</p>	RAS
<p><i>Des réponses ont été apportées dans le thème OAP et d'une façon générale les déplacements doux ont été pris en compte dans l'amélioration de la circulation</i></p>	

THEME : Environnement, biodiversité, écologie (2 contributions)	Réponse du porteur de projet
<p>Proposé par AUXI : sur l'article UD 13.1 §2 : enlever la mention des typologies de revêtement perméable. En effet, les expériences récentes montrent que d'autres types sont plus performants, la mention de types de revêtements risque d'entraver la réalisation de revêtements plus performants (qui auraient été non mentionnés) et notamment en zone inondable.</p> <p>Sur l'article UD 13.2 coefficient de biotope : sans remise en cause du bienfondé de cette prescription, les taux demandés sont très élevés et vont à contresens de la loi ZAN (qui prêche pour une densification urbaine), il faudrait préférer une mention telle que suivante : pour les opérations de surface inférieure à 600 m² = 10%, pour les opérations supérieures à 600 m² = 20%.</p> <p>En outre, si cette règle devait être maintenue, il serait opportun d'affiner la règle d'application par une valorisation (ou une majoration du calcul) des surfaces secondaires (toiture, pergolas, plantations, revêtements) qui participent. Ainsi, un tableau d'application avec des pondérations serait le bienvenu.</p> <p>CASINO Immobilier signale qu'au calcul du coefficient de biotope par surface (CBS), il apparaît qu'un CBS minimal de 30% soit exigé pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est supérieure à 600 m². Dans le cas présent, le foncier étant totalement artificialisé, il convient ainsi d'exclure ces prescriptions de CBS en zone UCa qui nous concerne.</p>	<p>Remarque AUXI+ : Concernant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les coefficients de pondération des matériaux semi-perméables et perméables (0,5) et du mélange terre-pierre (0,7) ces derniers pourront être inversés au regard du retour d'expérience de Valence Romans Agglomération sur les différents types de revêtements perméables expérimentés sur l'un de ses parkings publics. Source : https://www.valenceromansagglo.fr/app/uploads/2024/12/A4_12p_plaquette_Mauboul_e_2023.pdf</p> <p>Remarque CASINO : Le Coefficient de Biotope (CBS) est intéressant à conserver en zone inondable dans un objectif de désimperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et réduire le risque inondation.</p>
<p><i>Don't acte.</i></p>	

THEME : Espaces Boisés Classés EBC, Espaces Verts Protégés EVP (2 contributions)	Réponse u porteur de projet
<p>Mme C. BOURGERY dit : Oui pour le renforcement des EBC et autres outils réglementaires pour éviter le massacre à « la tronçonneuse ». Intervient comme spécialiste du sujet. Mais il faut accompagner l'avancée réglementaire en annexant une charte des arbres pour les modalités d'entretien. Demande que le porteur de projet prévienne chaque propriétaire privé soit prévenu de ses droits et devoir pour assurer la maintenance des EBC et EVP dans le temps.</p> <p>M. C. OLLES Propriétaire des parcelles (80 et 75) situées 26 chemin de Beusseret signale pour la parcelle 80. Vous constaterez (photo1) que sur cette parcelle, dans l'espace que vous délimitez sur le projet de règlement graphique, il n'existe plus aucun arbre, à l'exception d'un pin (en haut à droite de la photo). Le reste des pins (3 à l'origine), qui se situaient en limite Est de l'espace délimité du projet d'espace vert protégé, sont tombés du fait de leur état sanitaire ces dernières années suite à de forts coups de vent. Aujourd'hui le pin autrichien sur cette parcelle</p>	<p>Remarque de Madame BOURGERY : l'existence d'une Charte sur l'arbre est tout à fait intéressante. Toutefois, elle ne relève pas de la planification et sort du cadre du Code de l'urbanisme. Elle pourra s'étudier en parallèle puis être annexée au PLU/PLUi en vigueur ultérieurement.</p> <p>Une information directe au propriétaire n'est pas rendue nécessaire par le Code de l'urbanisme ou le Code général des collectivités territoriales (cf explications complémentaires page 6). Les propriétaires des arbres protégés ne seront donc pas prévenus au titre des nouvelles règles du PLU.</p>

<p>est dans un état sanitaire fragile et pourrait lui aussi prochainement tomber. En outre, à l'exception de ce pin, la parcelle ne dispose d'aucun autre arbre. Il convient de noter que la photo aérienne laisse à penser que d'autres arbres sont implantés à proximité de ce pin. Il n'en est rien, c'est l'ombre du pin. Estime qu'il existe une erreur manifeste d'appréciation dans le classement de la parcelle 80.</p> <p>Sur la parcelle 75, certains de ces arbres étant même à proximité des voisins ou de la rue devront probablement être coupés pour des raisons évidentes de sécurité. Le même phénomène d'affaiblissement de ces arbres est manifeste. Régulièrement sur cette parcelle des arbres tombent naturellement (photos 2a et 2b). Je suis donc étonné du classement de cette parcelle en « espaces verts protégés » car ni la qualité des espèces d'arbres (qui manifestement ne sont plus adaptés au climat actuel et favorisent le développement des chenilles processionnaires malgré les traitements), ni l'état sanitaire des arbres n'ont été étudiés. Dans la note explicative de janvier 2025, page 46, vous indiquez que l'identification s'appuie uniquement sur une photo aérienne sans préciser quelle méthodologie et quels critères ont présidé pour le classement des boisements. Nous constatons également que sur toute la zone urbanisée le long du chemin de Beusseret dans sa partie Ouest (soit en face de nos parcelles) aucun « espace vert protégé » n'est proposé à l'exception de la bordure des parcelles 87 et 88 alors que l'on y trouve une végétation similaire à l'autre côté de la route. Donc selon quels critères, le classement a -t-il été opéré ?</p>	<p>Remarque de M OLLES : 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.</p> <p>En effet, cette protection du couvert végétal répond à plusieurs enjeux d'intérêt général :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Par conséquent, le déclassement d'une seule parcelle dans un objectif d'intérêt privé ne peut être pris en considération dans la version d'approbation.</p>
<p><i>Je prends acte de la position du porteur de projet concernant la remarque de Mme BOURGERY, mais demande à celui-là de prévoir une large communication de la charte sur l'arbre et proposerait un affichage de quartier. Des panneaux judicieusement installés dans les zones de polarités commerciales par exemple (10 lieux identifiés) permettraient d'atteindre cet objectif et cela d'autant plus que M. le Président de Montélimar Agglomération et Maire de la commune de Montélimar anime des réunions de quartiers et je l'identifie comme un bon communicant (il n'y a qu'à voir les affiches en tout lieu de chantiers ou travaux qui se réalisent en ville : « C'est quoi ce chantier » par exemple). Don't acte pour la réponse à M. OLLES.</i></p>	

THEME : Stationnement (3 contributions)	Réponse du porteur de projet
<p>Proposé par AUXI : sur l'article UD 12.1.1 Stationnement des véhicules pour les habitations : il n'est fait mention que d'une règle de calcul pour l'ensemble des typologies de logements. Or, dans les faits, il existe une grande disparité entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. Il est donc demandé de modifier cette règle en différenciant les typologies d'habitat. Par exemple : pour un logement individuel : 2 places / pour un immeuble collectif : Une place minimum pour la création de 60 m² de surface de plancher avec au moins une place par logement + 1 place visiteur par tranche de 300 m² SP. La notion de logements pour les étudiants ou les seniors devraient être aussi prise en compte en ne demandant qu'une seule place par logement.</p> <p>Proposé par SOHRA : le périmètre autour de la gare (l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme). En comparant la zone définie sur le règlement graphique avec cette exigence légale, il apparaît que l'étendue de la zone concernée ne correspond pas à un périmètre de 500 mètres autour de la gare (voir zone de 500m en pièce jointe). Cette discordance soulève une problématique d'application des règles d'urbanisme et peut entraîner une insécurité juridique pour les porteurs de projets et les futurs demandeurs de permis de construire. Vérifier, et, si nécessaire, ajuster le périmètre défini sur le règlement graphique afin qu'il respecte la portée légale de l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction des dossiers. Places de stationnement et prise en compte des projets accueillant des personnes âgées : nous relevons une absence de sous-destination spécifique pour les projets accueillant des personnes âgées. Actuellement, il est indiqué que "La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables."</p> <p>Nous devrions nous référer à l'article UC 12.1.1 du PLU en considérant ces établissements comme des habitations. Or, les articles désormais codifiés L.151-34 et suivants du Code de l'urbanisme utilisent le terme "hébergement" pour les établissements destinés aux personnes âgées. Afin d'éviter toute</p>	<p>Remarque AUXI+ : Les règles spécifiques pour les logements personnes âgées, selon les typologies de logements sont intéressantes et pourront être étudiées dans le cadre des réflexions du PLUi-H.</p> <p>Remarque SOHRA : Le périmètre des 500 mètres autour de la gare sera en effet redessiné « au compas » en matière de dérogation de stationnement en respect de l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme. Le périmètre dessiné en limite de rue sera conservé pour l'implantation préférentielle des grands bureaux. Les règles de stationnement différentes pour les hébergements personnes âgées par exemple seront étudiées dans le cadre du PLUi-H.</p> <p>Remarque M. PEYRET : voir paragraphe « Observations de M PEYRET » dans partie : «</p>

<p>ambiguïté entre le PLU et le Code de l'urbanisme, nous demandons que cette distinction soit clairement précisée dans la modification n°4 du PLU. Cela permettrait de sécuriser juridiquement les projets et de garantir une application cohérente des règles d'urbanisme.</p> <p>M. N. PEYRET a fait un changement de destination sur parcelle AS429 : aménagement petit appartement au-dessus activité professionnelle. le service instructeur de la mairie refuse au motif qu'il soit nécessaire d'avoir un parking attenant à cette habitation. Or il est propriétaire d'un parking privé (AS365 de 521 m²) et sert aux copropriétaires qui ont aménagé des habitations dans ces anciens locaux industriels. Il n'occupe pas le domaine public et je me gare sans problème dans ce parking. Il ne comprend pas pourquoi le changement de destination est refusé.</p> <p>Don't acte.</p>	<p>Thème Juridique/avocats pouvant déboucher sur un contentieux ».</p>
--	--

THEME : Constructible, inconstructible (42 contributions)	Réponse du porteur de projet
<p>SARL TP IMMO parcelle ZD5 des Catalins devient constructible (hors sujet)</p> <p>Mmes C. MATHON et S. MATHON souhaitent que leur parcelle sise en zone N devienne constructible car très près de la zone constructible (hors sujet)</p> <p>M. D. MARLOIS (R2 SOLEVAN) signale être propriétaire de la parcelle cadastrée Section ZR Numéro 998 de 9.936 m², entièrement artificialisée (hors espaces verts) et accueillant le magasin « Feu Vert », un parking dont une partie fermée d'environ 100 places, ainsi que des voiries. Cet ensemble fait partie de la zone commerciale du Soleil Levant créée au début des années 2000 et comprenant notamment l'hypermarché Carrefour, sa cafétéria devenue un restaurant asiatique, les magasins Boulanger (ex Go Sport) et Darty, le restaurant Burger King, ainsi que le complexe Kiabi – So Cooc – Toscane – Armand Thierry situé Rue des Blâches du Levant. C'est donc à tort et par erreur qu'il est indiqué, dans l'état des lieux de la fiche de l'OAP 18, que le site est « situé à proximité de la zone d'activités commerciales du Soleil Levant », puisqu'il intègre des parcelles situées au sein même de cette zone d'activités commerciale. La perspective que le magasin Feu Vert cesse son activité est très illusoire, mais moins que d'anticiper un renouvellement de ce foncier en habitat. Et si le bâtiment devait être libéré par Feu Vert, notre seule volonté sera de conserver la destination commerciale de ce bâtiment. La loi APER nous imposera, en 2028, de couvrir 50 % des places de parking avec des ombrières photovoltaïques. Si la parcelle ZR 998 figure dans l'OAP 18, cela va créer une impossibilité juridique de respecter la loi APER car nous n'obtiendrons pas de permis de construire pour cet aménagement. Par ailleurs, la parcelle ZR 998 est en limite du Boulevard du Président Albert Lebrun, axe fortement passant entre deux ronds-points, donc avec une forte nuisance sonore liée au freinage et à l'accélération des véhicules, et avec un flux de poids lourds, générant une nuisance sonore importante très peu compatible avec des bâtiments d'habitation. Il serait plus réaliste de traiter les parcelles « vacantes » de cette zone, c'est-à-dire celle qui ne sont pas artificialisées et/ou sur lesquelles aucune autorisation de construire n'a été accordée, et situées en seconde ligne, pour leur donner une destination d'habitats, plutôt que d'intégrer des parcelles en bordure de voie, construites, et qui n'ont aucune chance d'être renouvelée. Nous suggérons ainsi que la parcelle ZR 998 soit exclue de l'OAP 18 - Route de Saint-Paul Sud.</p> <p>Nous suggérons de prévoir une mixité au sein du périmètre de l'OAP 18, en prévoyant une destination d'habitat pour les parcelles situées au Nord de la parcelle ZR 998, et une vocation tertiaire, telle qu'envisagée ci-après, pour les parcelles situées en bordure du Boulevard du Président Albert Lebrun. Pourquoi prévoir autant de logements dans ces OAP ? Cela n'est pas nécessaire, et justifie une diminution du nombre de logements envisagés dans l'OAP 18, en réduisant son périmètre et en sortant la parcelle ZR 998.</p> <p>Nous suggérons ainsi que la parcelle ZR 998 soit exclue de l'OAP 18 - Route de Saint-Paul Sud. A défaut, nous suggérons de prévoir une mixité au sein du périmètre de l'OAP 18, en prévoyant une destination d'habitat pour les parcelles situées au Nord de la parcelle ZR 998, et une vocation tertiaire, telle qu'envisagée ci-après, pour les parcelles situées en bordure du Boulevard du Président Albert Lebrun.</p> <p>Anonyme pour groupe AUTAJON signale avoir déposé au cours de deux dernières années, deux demandes d'autorisation d'urbanisme : Un permis d'aménager sur la parcelle ZR 1063 détenue par IMMAUT en vue de créer un Parc d'Activités, Un permis de construire (déposé deux fois) sur les parcelles ZR 453, 455 et 903,</p>	<p>Remarque R2 SOLEVAN : il existe une volonté de la collectivité d'encadrer le développement urbain de son territoire et par conséquent d'encadrer les futures opérations urbaines par soucis de modération de la consommation foncière et de plus grande qualité urbaine/paysagère. C'est pourquoi il est décidé de conserver le périmètre de l'OAP. Concernant l'agrandissement de la SIP : voir paragraphe « Observations de RETEX avocat pour la Société BATMEN (MENKA) » dans partie : « Thème Juridique/avocats pouvant déboucher sur un contentieux ».</p> <p>Remarque AUTAJON : voir paragraphe « Observations d'AUTAJON » dans partie : « Thème Juridique/avocats pouvant déboucher sur un contentieux ».</p> <p>Remarque BERTHOULY : les Permis d'Aménager et de Construire autorisés jusqu'à présent peuvent être mis en application sans difficulté, dans le respect de leur délai de validité (3 ans prorogeable 2 fois 1 an). Même si le permis venait à être caduc, la</p>

détenues par R2 Pélican en vue de créer un parking sous ombrières photovoltaïques pour le personnel AUTAJON CS. Toutes ces demandes ont été refusées, pour des motifs possiblement contestables, alors que les projets envisagés sont aujourd'hui prévus en tout ou partie par la modification n°4.

Si les parcelles 453 et 903 sont intégrées dans l'OAP 19 telle qu'elle est définie au stade de projet, cela rendra impossible toute extension de notre site industriel et de nos parkings sur le seul foncier que l'on maîtrise (parcelles ZR 452, 453, 455 et 903) allant ainsi à l'encontre de l'intérêt économique de la zone, de la commune, et de l'agglomération ; ne nous permettra pas de satisfaire aux exigences de la loi APER et nous empêchera de sécuriser la quantité et le coût de notre approvisionnement électrique.

Nous suggérons ainsi que l'OAP 19 prévoit la possibilité de réaliser des parkings sous ombrières photovoltaïques sur les parcelles ZR 453 / 455 / 903, en limitant le nombre d'arbres de haute tige à planter par emplacement de stationnement créé, car cela va à l'encontre de la production d'électricité, augmente les contraintes de maintenance des équipements et réduit fortement le nombre de places de parkings à créer.

A défaut, nous suggérons que les parcelles ZR 453 / 455 / 903 soient exclues de l'OAP 19 afin de permettre la réalisation de parkings sous ombrières photovoltaïques tel que cela est prévu par le règlement applicable à la zone AU1b et sous réserve des préconisations finalement retenues pour la circulation des véhicules dans la zone d'activités à créer sur la parcelle ZR 1063.

Nous suggérons également que l'OAP 19 intègre dans son périmètre la parcelle ZR 422 en prenant soin de mentionner que cette parcelle aura une destination uniquement industrielle afin de garantir le développement économique de l'agglomération. A défaut, nous suggérons de créer une zone spécifique (U1a ?) intégrant la parcelle ZR 422 et dans laquelle la seule destination autorisée est industrielle.

Toute mutualisation de nos parkings avec des tiers est totalement inenvisageable.

Mme M. BERTHOULY signale que la parcelle BT158 est exposée au changement de règlement graphique et écrit (Zone UD). Le nouveau projet tendrait à autoriser la seule construction de logements résidentiels sur notre parcelle et non plus la construction de commerces en pied d'immeuble. L'objectif de cette contribution est de vous faire part de notre opposition au principe de l'interdiction annoncée car elle nous empêcherait de réaliser du commerce sur la parcelle BT158. En effet, le projet de modification du PLU prévoit expressément que le foncier soit exclusivement réservé à un programme de logements résidentiels.

On ne comprend pas la logique de la situation nouvelle prévue par les auteurs du projet de modification n°4 du PLU, annonçant, en définitive, l'interdiction de construire du commerce (+300m² Sdp) spécifiquement sur la parcelle BT 158 et/ou ses riverains. On remarquera que toutes les autres parcelles situées en bordure de la Route de Marseille sont concernées par ce nouveau zonage graphique UD limitatif. Sont donc concernés par les nouvelles mesures restrictives les parcelles BT159. BT 357. BT 353. BT 356. BT 354. BT 355. BT 8 BT 105 & BT 6 riveraines. Vouloir privilégier exclusivement le logement résidentiel en bordure de cette voie classée (indice 3) et recevant 12000 véhicules/jour semble inapproprié en raison des nuisances intrinsèques (bruit, circulation intensive). En définitive, par l'obligation de logements traversants, il existe un risque inhérent de perturber sérieusement les intimités des voisins. Les « vues directes » qui ne manqueront pas d'être provoquées (ce que le juge pourrait retenir comme constituant un trouble réel, dans le cas où un requérant se manifesterait, indépendamment du respect des distances réglementaires et du ratio h/l).

Le problème, se pose de l'interdiction nouvelle de toutes constructions à l'usage de commerce sur le secteur 2 de l'OAP sectorielle n°12. La parcelle BT 158 est ainsi concernée par cette interdiction

Signale une situation contraire aux objectifs du PADD.

Estime qu'il y a une erreur manifeste d'appréciation puisque le projet de modification n°4 du PLU a pour objet :

- De réformer le plan de zonage, mais seulement pour les nouveaux commerces localisés au sein de polarités commerciales et, sous réserve, que la surface de plancher soit inférieure à 300 m² ;
- D'imposer que de nouveaux commerces (dont la surface de plancher devra être supérieure à 300 m² (hors café-restaurants)) soient exclusivement localisés dans des secteurs d'implantation périphérique (SIP) et identifiés comme de nouveaux commerces structurants ;
- D'accompagner le programme « action Cœur de Ville ».

La modification du PLU n°4 édicte l'interdiction, en zone UD, et hors sectorisation OAP, des possibilités de construire du commerce. Cela est contraire aux orientations du PADD notamment l'orientation n°2.

parcelle BT 158 reste constructible, seul le commerce de détail étant interdit. Voir paragraphe « **commerces** » dans partie : « Thème Juridique/avocats pouvant déboucher sur un contentieux ».

Remarque M JEAN et Mme BOUVIER : le périmètre du secteur basculé en 2AU « Chemin des Catalins à Mondésir » pourra être revu et reclassé, en partie, en zone urbaine au regard de la présence des réseaux et de sa desserte directe depuis la voie. Page 12 sur 16 *Modification de Droit Commun n°4 – PLU Montélimar – Mémoire en réponse*

Des secteurs ont été conservés en AU1a (secteur Les Clées par exemple) car un Permis d'Aménager a été autorisé et un Projet Urbain Partenarial (PUP) a été contracté entre l'aménageur et la collectivité en 2017, puis avenanté en 2022, avec des engagements réciproques à respecter.

<p>Estime que les auteurs du PLU commettent une erreur manifeste d'appréciation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En interdisant pour l'avenir, sur l'épine dorsale de la route de Marseille, toutes formes d'activités commerciales mais en cherchant au contraire à privilégier uniquement quelques commerces dans le périmètre de l'OAP sectorielle n°12 secteur 1. • De ne pas vouloir laisser prospérer le commerce sur la parcelle BT 158 qui est de plus sous bail commercial tous commerces <p>Notre souhait est que le PLU autorise le commerce en pied d'immeuble dans le secteur 2 (OAP sectorielle n°12).</p> <p>M. C. JEAN s'étonne passage en zone AU de la parcelle N°501 Catalins en face parking du lycée. C'est une évidente erreur d'appréciation. Déjà simplement visuellement, pourquoi créer une "hernie" à une zone plus vaste éloignée, et cibler ce morceau de parcelle totalement cerné par la zone UD et ajoute qu'il y a de très nombreuses constructions se développant un peu plus au Nord sur des terrains agricoles, et on neutralise un petit bout de parcelle en zone urbaine, à contresens d'une densification.</p> <p>Même problème pour Mme H. BOUVIER qui ajoute la proposition de PLU (voir zone des Catalins qui passe en AU) créerait une indentation (voir Catalins parcelles 717 - 825 - 503) ou dent creuse qui nuirait à la cohérence d'urbanisation du quartier qui se développe autour du lycée des Catalins. Cela découperait mon terrain d'habitation en 2 zones. Cela dévaloriserait le terrain que j'ai acheté (825 - 503) il y a 3 ans. Signalent une erreur d'appréciation.</p>	
<p>Don't acte.</p>	

THEME : Remarques, propositions, observations (61 contributions)	Réponses du porteur de projet
<p>Mmes MM. AUBERT, ORTIZ, BRUN, AGOSTA, ASTIER, ALAIZE, RICHARD sont favorables à l'idée de lotissement de petites dimensions pour conserver l'aspect du quartier de l'allée es Chanterelles</p> <p>L'association MONTELOVELO pour le futur propose ER route de Chateauneuf entre la rue Locatelli et le feu des Fourches. Pour l'accès à l'école de Sarda (ER à prévoir le long du Petit chemin de Sarda. Améliorer le passage sous voie ferrée pour relier le quartier du Bouquet et la rue Truffault ; favoriser l'accès école/collège Chabrillan en réservant un terrain si nécessaire au-dessus de carrefour Market dans le prolongement de la rue Astier.</p> <p>Un anonyme demande de prendre des actions concrètes contre les rodéos, mettant en danger les personnes qui ne souhaitent que se promener à pied, à vélo, en famille. Cela concerne les chemins qui se trouvent entre le pont Rhône et Danube, jusqu'au quartier Nocaze, essentiellement. Les entrées de cette section, sont accessibles aux 2 roues, voir quad. Limiter ces entrées avec barrière ou rochers, comme cela existe ailleurs. Aujourd'hui cela représente, du danger physique, un cadre sonore insupportable.</p> <p>Un anonyme demande de créer un espace cyclable et piéton protégé pour le boulevard René Coty jusqu'au rond-point des Présidents comme ce qui a été fait récemment sur l'avenue Gournier.</p> <p>M. C. OLLES Propriétaires des parcelles (80 et 75) situées 26 chemin de Beusseret propose que dans ce même quartier, pour les parcelles 315 et 365 alors que vous proposez une OAP pour urbaniser et densifier un espace vert remarquable. Ces deux parcelles mériteraient probablement un classement en « espace vert protégé ».</p> <p>Mme C. BOURGERY signale la nécessité de prévenir TOUS les privés concernés par des plantations EBC ou EVP car certains (et nombreux) n'ont pas eu la connaissance de cette enquête publique. Mettre en place une politique de suivi régulier (Annuelle ?)</p> <p>M. D. BLANC (OAP 4) : souhaite rester sur une densité raisonnable de 16 logements/ ha maximum (surtout dans une zone classée inondable) et partager les terrains en espace de loisir, jardins partagés.</p> <p>Un anonyme : propose de créer un espace cyclable et piéton protégé pour le boulevard René Coty jusqu'au rond-point des Présidents comme ce qui a été fait récemment sur l'avenue Gournier.</p>	<p>Remarque Montélovélo : les propositions de nouveaux Emplacements Réservés (ER) sont très intéressantes et seront étudiées dans le cadre du PLUi-H.</p>

Des personnes signalent ne pas avoir eu l'information de l'enquête, sinon tardivement : manque de communication avant l'enquête tout le monde ne regarde pas internet (P. GRAS, A. DORMOY),

M. GEVAUDAN signale qu'il n'y a pas d'étude migratoire sur les repos d'oiseaux. Il propose une zone boisée au sud de Montélimar qui n'existe pas. lieu de passage des cigognes qui se posent sur les arbres au sud.

Mme C. BLANC demande si le projet de pont sur la voie ferrée entre la rue des Fourches et chemin du Moulin de Poulemard est toujours d'actualité ?

Mme S. SOUBEYRAND pour indivision FAURE demande que leur parcelles 1182, 1185, 1188 Boulevard des Présidents toujours en zone AU deviennent constructibles. Dans quels délais peut-on espérer que ce soit possible ?

Mme D. BOSSI du quartier des Grèzes fait remarquer que les travaux en cours pour augmenter les buses de pluviales en amont du chemin des Grèzes ont commencé. Est-ce judicieux de mettre en place en amont des tuyaux plus important ?

SCI RENARD : voir propositions dans le thème commerces

Anonyme pour AUTAJON : voir propositions dans les thèmes constructible, non constructible

M. JL MAS pour JC VALLA : voir les propositions dans le thème OAP.

Mme. F. BRUN écrit : au vu du projet exposé, je me permets de vous signaler que l'allée des Chanterelles où je réside est entièrement privée depuis sa création. Les 11 copropriétaires de cette rue (dont je suis la porte-parole), s'opposent formellement à tout projet de passage par l'allée privée des chanterelles.

Les remarques, propositions et observations sont reportées dans différents thèmes et soumises au porteur de projet. Elles ont pour but de montrer les échanges du public lors de l'enquête publique. Certaines de celles-ci sont susceptibles d'être prises en compte.

THEME : Commerces (6 contributions)

CASINO immobilier signale que la parcelle en pleine propriété, cadastrée section AP sous le numéro 122, couvre un bâtiment désaffecté, historiquement dédié à une enseigne de bricolage, ainsi qu'un parc de stationnement. Cet ensemble totalement artificialisé est depuis une dizaine d'années à l'état de friche commerciale. Plusieurs scénarii de requalification sont en cours d'étude, étant précisé que le positionnement de ce foncier, situé à moins de 100 mètres de la digue du Roubion, restreignant fortement les possibilités de réaffectation de cet ensemble, est par ailleurs stratégiquement fort bien placé. Le site est classé en zone UCa, zone de constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services publics ou d'intérêt collectif, de commerces et d'activités. Il est en outre inscrit au sein d'un périmètre de polarité commerciale de quartier, à conforter. il apparait que certaines activités, pourtant propices à une implantation au droit de cette parcelle, s'avèrent interdites, notamment compris les activités d'entrepôts, commerce de gros, ICPE non nécessaires au fonctionnement des services publics... Nous suggérons ainsi que la notion de « ICPE non nécessaire au fonctionnement des services publics » puisse être remplacée par celle de « ICPE n'entraînant pas de risque ni de perturbation importante pour le voisinage ». Nous suggérons ainsi que la sous destination « entrepôt » soit extraite des activités interdites au sein de cette zone UCa

SCI RENARD sollicite une révision du zonage concernant le commerce de détail. Conformément aux annexes 1 et 2, nous avons suivi les recommandations de la mairie pour développer des ensembles homogènes et cohérents. La cohérence et la complémentarité des zones sont indispensables au maintien et à la pérennité des commerces existants. À ce jour, plusieurs bâtiments ont été construits et des permis de construire délivrés afin de créer une façade plus homogène le long de la route de Marseille. La mairie a activement encouragé la réalisation de grands ensembles

Réponse du porteur de projet

Remarque CASINO : la proposition d'assouplir les règles d'implantation des ICPE en remplaçant « ICPE non nécessaire au fonctionnement des services publics » par « ICPE n'entraînant pas de risque ni de perturbation importante pour le voisinage » en zone UC sera étudiée et éventuellement adapté pour avoir la même règle que le zone UB, dans l'idée d'autoriser en plus les ICPE soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité des habitations.

Remarque SCI Renard : la parcelle BT 3 a bénéficié d'une autorisation d'urbanisme, qui peut être mis en œuvre sans difficulté, dans le respect de leur délai de validité (3 ans prorogeable 2 fois 1 an). La

<p>unifiés, mutualisant parkings et accès (entrées et sorties), tout en sécurisant davantage la route de Marseille, comme rappelé dans la présente OAP ainsi que dans les annexes 1 et 2.</p> <p>L'objectif était clair : sortir du schéma d'une ville morcelée, composée de petites unités hétérogènes, aux multiples accès dangereux, peu dotées en stationnement, mal isolées et dotées de façades peu valorisantes.</p> <p>Bloquer dans le futur la destination "commerce de détail" sur la BT 3 alors même que le reste de l'ensemble immobilier Renard est composé à plus de 80 % de commerces de détail est une incohérence qu'il conviendrait de corriger. Retirer aujourd'hui la destination « commerce de détail », alors même que cette zone en représente déjà plus de 80 %, est une erreur à corriger.</p> <p>Cela mettrait en danger les commerces existants, qui ont besoin de flux, de complémentarité et de flexibilité pour survivre et surtout d'éviter la vacance commerciale.</p> <p>SARL RAPTOUT apporte les observations suivantes concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les modifications envisagées pour les parcelles ZR 370 et ZR 431, une autorisation de travaux délivrée le 31 octobre 2022 pour ces parcelles. Ces autorisations permettent la réalisation d'un ensemble immobilier mixte comprenant : • un rdc composé de cellule commerciale et commerce de service pour 601 m2 ; un hébergement hôtelier sur les premiers et deuxièmes étages, pour un total de 2 484 m2 de surface de plancher.</p> <p>les modifications proposées dans l'OAP sont en contradiction avec ce projet validé, ainsi qu'avec les échanges que nous avons eus avec la mairie. S'agit-il d'une erreur matérielle ?</p> <p>Le site se trouve en bordure d'une route départementale, en zone de bruit, et présente des nuisances sonores liées à la circulation. Face à notre projet se trouve un Leclerc drive, à l'Ouest un centre commercial feu vert. Cette configuration rend l'implantation d'un hôtel plus pertinente qu'une destination résidentielle classique. L'accès à la parcelle a également été validé.</p>	<p>demande du PC autorisé stipulait « pas de création de commerces ».</p> <p>Remarque Madame BERTHOULY : voir paragraphe « Observations de Mme BERTHOULY » dans partie : « Thème Juridique/avocats pouvant déboucher sur un contentieux ».</p> <p>Remarque SARL RAPTOUT : les parcelles ZR 370 et 431 ont bénéficié d'une autorisation d'urbanisme, qui peut être mis en œuvre sans difficulté, dans le respect de leur délai de validité (3 ans prorogeable 2 fois 1 an).</p> <p>Pour rappel, les commerces existants et situés en dehors des polarités commerciales pourront poursuivre leurs activités même lors de changements de propriétaires. Ils pourront ainsi conserver leur destination commerces si aucun changement de destination n'est réalisé. Les extensions de commerces seront toutefois interdites.</p>
---	--

Don't acte.

THEME : Hors sujet (13 contributions)	Réponses du porteur de projet
<p>Proposé par DPAN : <u>propriétaire</u> des parcelles ZP1034 et 1035, il apparaît sur le plan du règlement graphique modifié planche sud, un symbole en forme d'étoile noire qui n'apparaît pas dans la légende du plan. Ne pouvant pas comprendre de quoi il s'agit, je demande que ce symbole soit supprimé de cette modification du PLU.</p> <p>Mme S et C MATHON : demandent respectivement que leur parcelle (ZH555 et ZH513) classées ce jour en zone naturelle puissent être classées en zone constructible, sachant que leur terrain est à proximité de constructions et des réseaux.</p> <p>Un anonyme : demande de prendre des actions concrètes contre les rodéos, mettant en danger les personnes qui ne souhaitent que se promener à pied, à vélo, en famille. Cela concerne les chemins qui se trouvent entre le pont Rhône et Danube, jusqu'au quartier Nocaze, essentiellement. Les entrées de cette section, sont accessibles aux 2 roues, voire aux quads. Il serait judicieux de limiter ces entrées avec barrière ou rochers, comme cela existe ailleurs. Aujourd'hui cela représente, du danger physique, un cadre sonore insupportable.</p> <p>Un anonyme propose de créer un espace cyclable et piéton protégé pour le boulevard René Coty jusqu'au rond-point des Présidents comme ce qui a été fait récemment sur l'avenue Gournier.</p> <p>Des personnes signalent ne pas avoir eu l'information de l'enquête, sinon tardivement, manque de communication avant l'enquête tout le monde ne regarde pas internet. (M. P. GRAS, M. A. DORMOY),</p>	<p>RAS.</p>

M. GEVAUDAN signale qu'il n'y a pas d'étude migratoire sur les repos d'oiseaux. Il propose une zone boisée au sud de Montélimar qui n'existe pas. lieu de passage des cigognes qui se posent sur les arbres au sud

Mme C. BLANC demande si le Projet de pont sur la voie ferrée entre rue des Fourches et chemin du moulin de Poulemard est toujours d'actualité ?

Mme S. SOUBEYRAND pour indivision FAURE demande que leur parcelles 1182, 1185, 1188 Bd des Présidents toujours en zone AU deviennent constructibles. Dans quels délais peut-on espérer que ce soit possible ?

Mme P. LAOT-BOZZI demande que la parcelle ZH235 159, route de Sauzet classée en partie en zone N une partie puisse être déclassée en constructible portant sur 3000 m² non arborés sur 12555 m². Personne veuve depuis 2012 souhaite construire pour ses enfants auprès d'elle sinon sera obligée de vendre.

SARL TP IMMO signale que la parcelle ZD 5 Quartier Les Catalins va passer de U à AU. Nous venons d'essayer 2 refus de PA depuis 2023, le premier déposé en 03/2023 refusé en 07/2023, le second déposé 08/2024, (envoi dossier M4 en préfecture le 05/09/2024) avec pièces complémentaires en 11/2024 et refus en 02/2025. Des instructions de PA, agrémentées de demande de pièces complémentaires abondantes, pour voir que la parcelle passait en AU.

Les contributions ou observations hors-sujet sont signalées/ Le porteur de projet n'est pas obligé d'y apporter une réponse s'il estime qu'elles ne font pas partie de l'enquête. Don't acte.

THEME : Juristes, avocats (13 contributions)	Réponses du porteur de projet
<p>Observations qui pourraient déboucher sur un contentieux :</p> <p>SORHA dans ses contributions 21 concernant le stationnement et le rayon de 500 m autour de la gare fait apparaître un contentieux qu'il faut lever. De même dans sa contribution 22 qui s'étonne de l'absence de PPRI.</p> <p>Mme M. H. BOUVIER et C. JEAN (contributions 93 et 51) et sur le thème constructible, inconstructible</p> <p>M. N. PEYRET dans sa contribution 66 dans le thème stationnement</p> <p>M. JL. MAS succession VALLA dans le thème OAP</p>	<p>Observations de SORHA : Dans la version d'approbation du PLU, le périmètre des 500 mètres autour de la gare sera en effet redessiné « au compas » en matière de dérogation de stationnement, comme le suggère SORHA en respect de l'article L.151-36 du Code de l'urbanisme. Le périmètre dessiné en limite de rue sera conservé pour l'implantation préférentielle des grands bureaux.</p> <p>Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui sera demain une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, est actuellement en cours d'élaboration, par les services de l'Etat, et sera soumis à enquête publique avant son approbation et annexion au PLU. A ce jour, ce document n'est pas communicable (cf. explications complémentaires page 7).</p> <p>Observations de Mme BOUVIER et M JEAN : Le périmètre du secteur basculé en 2AU « Chemin des Catalins à Mondésir » pourra être revu et reclassé, en partie, en zone urbaine au regard de la présence des réseaux et de sa desserte directe depuis la voie.</p> <p>Observations de M PEYRET : Il s'agit d'une demande de régularisation du stationnement suite à un changement de destination. Les règles de stationnement du PLU n'ont pas vocation à évoluer au regard des demandes de régularisations individuelles. En outre, le problème de stationnement évoqué par M PEYRET est lié à l'absence d'autorisation de la copropriété</p> <p>Observation de M MAS au compte de M VALLA : Le secteur appelé « route de Saint-Paul Nord » est classé en zone AU1a depuis la révision du PLU de Montélimar en 2014. Une OAP existait déjà.</p>

<p>RETEX pour Sté BATMEN (MENKA) dans sa contribution 94 sur le thème OAP</p> <p>LES CHAMPS dans sa contribution 31, sur le Thème Règlement</p> <p>M. D. MARLOIS (R2 Solevan) sur le thème Règlement</p> <p>Anonyme pour AUTAJON dans sa contribution 46 sur le thème OAP, constructible, inconstructible</p> <p>Mme M. BERTHOULY dans sa contribution 47 sur le thème OAP, constructible inconstructible</p> <p>M. D. RICHARD dans sa proposition 59 sur le thème OAP pointe la non harmonisation des constructions</p> <p>Et enfin Mme D. BOSSI qui pointe le thème inondation et OAP notamment</p>	<p>Pour rappel, même si un terrain est soumis à des objectifs d'aménagement au travers d'une OAP sectorielle, cette dernière n'oblige pas le propriétaire foncier à aménager/construire ses ténements. Mais s'il vient à vouloir aménager/construire, il devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP du secteur dans un rapport de compatibilité.</p> <p>L'OAP prévoit la construction de nouveaux équipements dans le cadre de son aménagement/construction, le jour où le projet se décante, pour éviter de créer de nouvelles tensions sur les équipements publics (écoles...) très prégnants actuellement en l'absence de politique précédemment d'anticipation et de préparation de l'avenir.</p> <p>Au regard de la nécessité de travailler ce secteur en collaboration avec les propriétaires et porteurs de projet pour une acceptabilité d'un éventuel projet urbain, ou sur le devenir de ce secteur, ce dernier est basculé dans sa totalité, dans la version d'approbation, après 2027, et sous réserve que la collectivité ait réalisé les 2 voies routières entre les routes de Marseille et de Saint-Paul (ER 5 et ER 48).</p> <p>Observations de RETEX avocat pour la Société BATMEN (MENKA) :</p> <p>Les Permis d'Aménager et de Construire autorisés jusqu'à présent peuvent être mis en application (ici PC pour station de lavage auto). Pour rappel, une station de lavage est une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, qui n'est donc pas concernée par les centralités commerciales (seul « artisanat et commerces de détails » est réglementé par les centralités commerciales).</p> <p>Pendant plusieurs années, la ville de Montélimar a davantage subi qu'organiser les implantations commerciales avec une structuration de l'offre qui est aujourd'hui éclatée et diffuse le long des axes (avec un accès quasi exclusif en voiture). Un recentrage stratégique autour des lieux de vie s'impose pour répondre aux grandes évolutions sociologiques et créer la ville du ¼ d'heure (accessibilité à pied, en vélos et en voiture).</p> <p>La ville de Montélimar profite d'une forte croissance démographique avec un fort renouvellement de population et une proportion importante de personnes seules et/ou personnes vieillissantes. 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.</p> <p>En effet, selon le cabinet LESTOUX et associés, le constat, en matière d'activité de commerces de détails est :</p> <p>Une offre commerciale traditionnelle éclatée à l'échelle de la ville de Montélimar (le centre-ville de Montélimar regroupe 41% de l'offre commerciale de la ville. Un poids faible et inférieur au ratio moyen situé à 60% garantissant à un centre-ville un rayonnement satisfaisant). Ce phénomène fragilise le centre-ville et entrave les politiques publiques de redynamisation du centre-ville (Action Cœur de Ville, OPAH-RU).</p> <p>Des niveaux de densités élevés témoignant d'un suréquipement commercial (niveaux de densités en grandes et moyennes surfaces supérieures aux moyennes nationales pour l'ensemble des secteurs représentés), particulièrement en alimentaire et dans les secteurs du bricolage, du jardinage ou encore de l'équipement de la maison.</p> <p>Des risques de suréquipement sur ces secteurs d'activités face aux transformations du modèle commercial (potentielles friches commerciales demain).</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le centre-ville en premier lieu- Les polarités de quartiers (de faubourg, de grands ensembles etc.)- Le Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur. <p>Par conséquent, en matière « d'artisanat et commerces de détails », il a été acté de ne créer de nouveaux commerces de détails et des extensions, uniquement dans ces 3 types de lieux.</p>
---	---

Les commerces existants en dehors de ces centralités conservent leur destination « commerces de détails » même en cas de changement de propriétaires. Toutefois, leurs extensions sont interdites.

La centralité commerciale de la route de Marseille a été dessinée ainsi pour concentrer les commerces de détails autour du carrefour avec le chemin des Fourches et d'un éventuel futur espace public de qualité.

Par conséquent, les périmètres des centralités commerciales et du Secteur d'Implantation Préférentielle (SIP) ne seront pas étendus dans la version d'approbation du PLU au regard du constat dressé et des enjeux cités.

Observations des CHAMPS :

Ces terrains sont déjà classés en zone constructible dans le PLU en vigueur (zone UD) ou en zone à urbaniser (AU1a). Il s'agit simplement ici de créer des objectifs d'aménagement, au travers de l'OAP sectorielle « Ravaly/Les Champs » pour, en cas d'urbanisation de ce secteur, éviter par exemple la création de multiples accès routiers individuels à chaque construction qui consommeraient plus de foncier, imperméabiliseraient plus les sols et créeraient davantage d'insécurité routière (objectif de mutualiser les voies par exemple).

Pour rappel, même si un terrain est soumis à des objectifs d'aménagement au travers d'une OAP sectorielle, cette dernière n'oblige pas le propriétaire foncier à aménager/construire ses tènements. Mais s'il vient à vouloir aménager/construire, il devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP du secteur dans un rapport de compatibilité.

Cette OAP a été dessinée sur les tènements de taille et d'enjeux importants, suite à une étude de gisements fonciers menée par l'Etablissement Public foncier de l'Etat dans le cadre des études du PLUi. Il ne s'agit en aucun cas de créer un traitement inéquitable des propriétaires.

La production des logements sociaux émane des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération qui couvre la période 2021-2027. Le PLU doit intégrer ce pourcentage de logements sociaux produits sur l'ensemble de logements produits. Pour rappel, 70% de la population peut prétendre à un logement social, et la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU, le besoin est donc bien présent. La répartition géographique de ces logements sociaux a été actée en fonction de plusieurs éléments : privilégier les secteurs pas ou peu pourvus de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale (soit en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville bien pourvus de logements sociaux ce qui explique 0% sur le quartier Fust-Meyer) et au sein d'une grande majorité des secteurs soumis à OAP pour planifier aisément leur production et s'assurer de leur réalisation. Un équilibre numérique a dû être trouvé parmi les secteurs soumis à logements sociaux pour atteindre les objectifs de production (ce qui explique des % différents). La faisabilité opérationnelle et financière a été prise en compte pour faciliter ces opérations de logements sociaux.

La hauteur maximale de la zone UD a effectivement été réhaussée (9 mètres – R+2) mais un objectif de construire des bâtis moins hauts (R+1) en bordure de l'OAP est demandé pour éviter des dommages auprès des riverains existants et limitrophes à l'OAP. Cela est du bon sens !

Cette présence d'OAP et ses objectifs ne seront pas modifiés, dans la version d'approbation du PLU.

Observations de M MARLOIS (R2 SOLEVAN) :

Voir réponse apportée à RETEX avocat pour la Société BATMEN (MENKA).

Le périmètre du Secteur d'Implantation Préférentiel (SIP) ne sera pas agrandi, dans la version d'approbation du PLU, au regard du nombre déjà conséquent des surface commerciales.

Observations d'AUTAJON :

La zone d'activité du Petit Pélican est une des dernières zones économiques à ne pas être aménagée. Par conséquent, il existe une volonté de la collectivité d'encadrer cette future opération urbaine par soucis de modération de la consommation foncière et de qualité urbaine/paysagère en entrée de ville, notamment sur terrains nus.

Le périmètre de l'OAP « Pélican » ne sera pas revu.

Un allègement des exigences imposées dans l'OAP sera éventuellement revu dans la version d'approbation du PLU par la suppression du parking mutualisé, cet objectif n'étant repris dans aucune autre OAP.

Observations de Mme BERTHOULY :

Pour rappel, les Permis d'Aménager et de Construire autorisés jusqu'à présent peuvent être mis en application (cf. demande pour station de lavage auto).

Ne pas confondre les sous-destinations « artisanat et commerces de détails » avec « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Voir réponse apportée à RETEX avocat pour la Société BATMEN (MENKA).

Les périmètres des centralités commerciales, dont celle route de Marseille, ne seront pas étendus au regard du constat dressé et des enjeux cités, dans la version d'approbation du PLU.

Observations de M RICHARD par avocat RACINE :

Concernant les hauteurs indicatives affichées dans les OAP « route de Saint Paul Sud-Est », le principe est que : « *Les hauteurs indiquées sur le schéma (ex : R+1) sont données à titre indicatif car les constructions devront respecter un principe d'épannelage afin de casser la linéarité des axes et assurer une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant.* » L'objectif ici, est de faire de la hauteur en respectant les hauteurs des constructions limitrophes.

La hauteur maximale est inscrite dans le règlement écrit (article 10 des zones). De manière générale, les hauteurs maximales des zones ont été augmentées, après conseil des professionnels de la construction pour atteindre la densité de logements à respecter et pouvoir respecter les coefficients de biotope par surface (CBS).

Dans la version d'approbation, une nouvelle répartition de ces logements sociaux sur les 2 secteurs (6 logements sociaux sur le secteur A ; 6 logements sociaux sur le secteur B) sera intégrée.

Observations de Mme BOSSI :

Les problématiques de ruissellement et d'eaux pluviales sur le secteur Combes/Grèzes sont connues. Des solutions techniques ont été étudiées pour tenter de résoudre ces problèmes. Deux bassins de rétention d'eaux pluviales seront aménagés au niveau de l'Emplacement Réservé n°45. Ces deux bassins serviront à récolter d'une part les eaux du chemin des Grèzes et d'autre part les eaux pluviales des secteurs plus au Sud et de la voirie principale de l'OAP n°4.

Au regard de l'importance des problématiques et des nombreuses observations liées à ce sujet au secteur Combes/Grèzes, la collectivité repoussera, dans la version d'approbation du PLU, l'échéance de l'éventuelle urbanisation de ce secteur pour faire en sorte de résoudre ces problématiques de ruissellement d'eaux pluviales et de circulation, par la création de 2 bassins de rétention, et l'aménagement du chemin des Grèzes, avant l'urbanisation de l'OAP (après 2027).

A NOTER CONCERNANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS :

Au regard des observations émises en enquête publique, des modifications pourront être apportées entre la version de la Modification 4 d'enquête publique et la version qui pourrait être approuvée.

Ont notamment été évoqués précédemment, le fait d'éventuellement :

Repousser l'éventuelle urbanisation du secteur d'OAP Combes-Grèzes après 2027, et uniquement si les 2 bassins de rétention d'eaux pluviales et l'aménagement du chemin des Grèzes sont réalisés.

Repousser l'éventuelle urbanisation du secteur d'OAP Route de Saint-Paul Nord après 2027, et uniquement si les 2 voies routières entre les routes de Marseille et de Saint-Paul (ER 5 et ER 48) sont réalisées.

Par conséquent, l'objectif de production de logements pourra être revu à la baisse dans la version d'approbation. En effet, dans la version d'enquête publique, 1 363 logements étaient possibles à court/moyen terme (avant 2027) dans les secteurs d'OAP. Avec l'éventuel basculement de 270 logements après 2027 (130 secteurs Combes/Grèzes + 140 tranches 1 du secteur route de St Paul Nord), 1 093 logements pourront être produits dans les OAP avant 2027. Ce chiffre reste tout de même compatible avec l'objectif actualisé de production de logements issu du PLH 2021-2027 (déduction des PC 2021-2023) de 1 121 logements. La différence de 28 logements pourra être produite dans des secteurs hors OAP.

La production de logements possible dans la version d'approbation sera toujours compatible avec les objectifs du PLH.

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.

La différence de logement sociaux étant de 28 logements dans la version d'enquête publique entre les objectifs du PLH 2021-2027 et les objectifs affichés dans les OAP (cf. réponse apportée à la DDT), cette différence serait de 116 logements sociaux dans la version d'approbation.

Toutefois, au regard de la programmation des bailleurs sociaux affichée en 2025 ou dans les années précédentes et discutée avec les Services de l'Etat, ces logements sociaux manquants dans les OAP pourront être produits au sein du bâti existant ou dans le tissu urbain existant non soumis à OAP. Sont notamment prévus :

préemption par Montélimar Agglomération Habitat fin 2024 d'un bâti avec terrain qui va permettre la réalisation de 6 logements sociaux au 1 chemin du Moulin ;
construction (Permis de construire délivré) par Drôme Aménagement Habitat en démolition/reconstruction de 20 logements sociaux au 1 place Marx Dormoy appelé Relais de l'Empereur ;

construction de Montélimar Agglomération Habitat sur l'ancienne route du Teil de 36 logements sociaux,

projet de construction par Montélimar Agglomération Habitat de 19 logements sociaux rue de Saint-Didier,

projet de démolition/reconstruction par Montélimar Agglomération Habitat de l'ancienne polyclinique des Pins 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 sera toujours compatible avec les objectifs de production de logements sociaux du PLH.

Le porteur de projet a pris soin d'apporter une réponse à chaque problème qui peut être ressenti comme une injustice, et cependant non contraire à la loi. Je note que les diverses demandes exprimées dans les contributions de ce thème ont obtenu des réponses qui me paraissent satisfaisantes et conformes aux textes.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Réponses aux PPA et PPC : Veuillez répondre aux demandes des PPA et PPC ci-dessus en première page ?

Les réponses ont été apportées (Cf. plus haut)

<p>Bureau d'étude qui a réalisé le dossier : Veuillez m'indiquer nom et adresse du bureau d'études qui a réalisé le dossier de modification n°4 du PLU de Montélimar ?</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : Le bureau d'études qui a accompagné la collectivité est VERDI ingénierie Rhône-Alpes situé à Lyon (64 avenue Leclerc) et à Saint-Etienne (29 rue de la Convention). La cheffe de projet est Madame Christelle VINCENT.</p>
<p><i>J'ai souhaité avoir les coordonnées du bureau d'études que malheureusement je n'ai pas pu consulter par cause de l'indisponibilité de la cheffe de projet. Cela aurait pu me permettre de gagner un peu du temps dans mes recherches et permettre d'apprécier sa compétence. Avec les explications et documents divers remis par Mme N. AYMARD j'ai pu appréhender les enjeux définis par la collectivité et traduits dans le dossier d'enquête publique. Toutefois il est regrettable que les noms des rues n'aient pas été porté sur le règlement graphique malgré ma demande (ceci faute de temps du bureau d'études avant l'enquête).</i></p>	
<p>Emplacements Réservés (ER) : Je demande qu'un état d'avancement des ER de liaison prévus et non réalisés avant la modification n°4 soient plus détaillés (largeur de voies, double sens ou sens unique autos+2 roues, 1 ou 2 trottoirs). De même les nouveaux ER de liaison prévus dans la modification n°4 ?</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : Les ER créés avant la Modification n°4, toujours utiles pour permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... ont été conservés. Ceux n'étant plus utiles ont été supprimés (cf. page 40 de l'additif au Rapport de Présentation). Concernant les ER déjà existants dans PLU en vigueur pour les liaisons inter quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liaison entre l'avenue Jean Jaurès et la route de Saint Paul (au Nord du stade Tropenas) dans le but de créer plus de connexions entre ces 2 axes principaux (ER 12) en plus de la rue Maréchal Leclerc. - Liaison entre les routes de Marseille et Saint Paul (ER 5 sur rue Alexandre Pontaimery) dans le but de créer a minima une voie à sens unique avec modes doux intégrés et noue entre ces 2 axes principaux (en complément de l'ER créé 140m plus au nord pour réaliser un barreau dans l'autre sens de circulation). <u>Cet ER 5 sera redessiné et aura une largeur de 11 mètres suite à une requête formulée lors de l'enquête.</u> - Réaménagement du chemin du Moulin Pouloumard (ER 16), le but ici est de créer à terme un barreau routier reliant la route Nationale 7 au chemin des Fourches/boulevard de l'Europe sans passer par le centre de Montélimar au niveau de l'avenue Kennedy. Cet axe est affiché dans le PADD en vigueur comme « renforcer la couronne intérieure ». Son rôle structurant a été réaffirmé dans le schéma directeur des circulations réalisé en 2023. - Liaison entre le chemin des Combes et l'impasse Murat (ER 17) par l'impasse Villon : voie partagée ou voie mode doux uniquement (avec accès riverains de l'impasse) en lien avec l'aménagement du secteur. <p>Concernant les ER créés dans le cadre de la Modification n°4 liées aux connexions routières, ceux-ci ont été créés pour répondre aux besoins de circulation et de perméabilité entre quartiers existants afin de satisfaire les besoins de la population actuelle, qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Connexion entre la route de Saint-Paul et la route de Marseille via l'allée de la Tour (ER 48) définit dans le but de créer à minima une voie à sens unique avec modes doux intégrés (environ 9 mètres de largeur comme affiché dans version d'enquête publique). En effet, à ce jour, il n'existe pas de connexions entre ces 2 axes routiers principaux sur plus d'1 km de longueur. Cet axe viendra compléter celui au Nord du stade Tropenas (ER 12) et rue Pontaimery (ER 5). Le but de la collectivité est de réaliser ces voies (ER 5 et 48) avant l'urbanisation de l'OAP route de St Paul Nord pour répondre aux besoins de la population actuelle en matière de déplacements urbains. - Connexion entre le chemin de Daurelle et la rue Dion de Bouton (ER 47) en lien avec une extension de la zone d'activités Fortuneau côté nord définit entre 10 et 17 mètres de largeur, pour une voie à sens unique. - Liaison et passage réseaux entre l'avenue de Villeneuve et le chemin Pascal (ER 44) définit entre 16 et 20 mètres de largeur, pour une voie double sens avec modes doux et plantations. <p>Ces futures voies intégreront les modes actifs (piste/bande cyclable, trottoir...) dans le respect de la réglementation et des aménagements paysagers plus ou moins large en fonction de la largeur disponible pour traiter les eaux pluviales (ex noues) et/ou l'insertion paysagère de ces voies.</p>

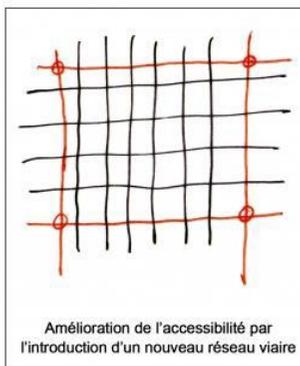
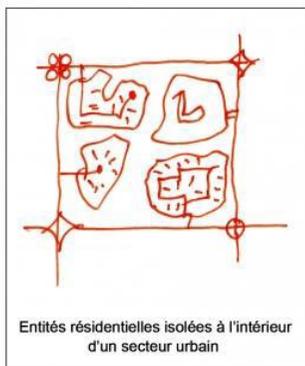
Je prends acte des modifications d'ER proposés et justifications techniques apportées, ceci afin de faciliter les liaisons inter quartier d'une part et améliorer la circulation (véhicules, cyclistes, piétons (élargissement de voies, plantations, etc...)).

Accidents de circulation voiture, vélos, piétons : Existe-t-il des statistiques d'accidents et/ou des enregistrements de circulation et sur quels critères vous basez-vous pour définir un ER de liaison ?

Réponses techniques de la collectivité :

Les statistiques d'accidents et/ou des enregistrements de circulation ne sont pas enregistrés par la collectivité. Elles sont en revanche disponibles en ligne au travers de l'observatoire national interministériel de la sécurité routière. (<https://www.onisr.securite-routiere.gouv.fr/cartographie-des-accidents-metropole-dom-tom>).

Les nouveaux Emplacements Réservés en vue de création de connexions ont été créés pour faciliter les connexions routières et douces dans la Ville et favoriser les perméabilités entre quartiers. Ils ont émané des réflexions et retour d'expérience des élus et techniciens travaillant et pratiquant le territoire. Montélimar est souvent constituée d'impasses qui enclavent les quartiers résidentiels et favorisent l'usage de la voiture (car allongent les trajets des piétons ou des cyclistes – voir dessin ci-dessous). Le but est de mieux mailler le territoire, le structurer (axes primaires, secondaires...), et ainsi désenclaver certains secteurs et désengorger certaines voies, notamment entre la route de Saint-Paul et de Marseille. Nous vous invitons à consulter les travaux de l'architecte-urbaniste David Mangin sur ce sujet.



Source : <https://journals.openedition.org/eps/6305?lang=fr>

Les propositions de MONTELOVELO ont été prises en compte (Cf. ci-dessus la réponse du porteur de projet dans les thèmes Emplacements Réservés et remarques, propositions, observations) Par ailleurs, pour avoir arpenté les rues et routes de Montélimar pour cette enquête j'ai pu constater qu'en certains endroits les passages piétons étaient assez mal signalés (manque de signalisation, de traçage, d'éclairage...) notamment route de Valence, Bd de l'Europe et vers la Gare.

<p>Cœur de ville : Quelles mesures concrètes comptez-vous prendre pour rendre le centre plus attractif en termes de places de parking gratuites (ne pas supprimer celles des Alexis, du Théâtre Aznavour et près de la Police, au contraire les renforcer, et en rajouter en d'autres lieux). Pourquoi ne pas permettre tous les parkings gratuits entre 12 h et 14 h). Quelles facilités financières accordez-vous aux personnes qui logent en ville centre de façon qu'elles ne soient pas tentées de vivre à l'extérieur / aspect financier important mais également aspect sécuritaire (les gens disent qu'ils ne sont pas en sécurité le soir en centre-ville). Est-il envisageable de diminuer le coût des abonnements des places de parking pour les personnes qui travaillent en centre-ville ?</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : Ces sujets ne relèvent pas du champ d'intervention du PLU au regard du Code de l'urbanisme. Toutefois, après concertation avec les élus, voici leur réponse : La 1ère heure de stationnement de 10 parkings du centre-ville est gratuite pour tous 3 autres parkings sont gratuits entre 12h et 14h</p> <p>Pour plus de renseignements : https://www.montelimar.fr/vie-pratique/stationnement/ Malgré la gratuité détaillée ci-avant, les parkings du centre-ville sont pleins à hauteur de 65% seulement entre 12h et 14h Concernant les travailleurs du centre-ville, une offre à 1€/jour est proposée, par jour consommé (stationnement effectif). En 14 mois, seuls 34 abonnements ont été pris.</p> <p>Concernant l'aspect sécuritaire, un budget de 580 000 € y est consacré. Des plots amovibles sont notamment installés ou à installer sur les rues Pierre Julien, rue du Fust et bientôt rue Saint-Gaucher pour sécuriser les rues du centre-ville.</p>
<p>La question à se poser est : si les parkings du centre-ville sont pleins à seulement 65% entre 12 et 14h c'est peut-être parce que justement les gens vont déjeuner plutôt vers 12h30/12h45 et ne souhaitent pas payer à partir de 14h ? Pour l'offre à 1 € par jour concernant les travailleurs du centre-ville est-ce que tous les travailleurs qui pourraient en bénéficier sont informés ? Pour l'aspect sécuritaire, la réponse apportée me paraît satisfaisante.</p>	
<p>Aides à l'installation en cœur de ville : Quelles sont les mesures financières pour permettre aux commerces et aux habitants de s'y installer. J'ai pu constater qu'à ce jour il y a une bonne vingtaine sinon plus des pas de portes vacants. Vos solutions ?</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : Ces sujets ne relèvent pas du ressort du PLU au regard du Code de l'urbanisme. Toutefois, après concertation avec nos services et élus compétents, voici leurs réponses : Concernant les commerces : Une aide à la devanture commerciale est disponible pour les commerçants s'implantant en hyper centre-ville, à l'intérieur de l'écusson formé par les Allées et le Bd du Fust (même périmètre que celui de l'aide au ravalement des façades en centre-ville - Délibération du 29.06.2021).</p> <p>Il s'agit d'un montant de 30% du montant HT des travaux, plafonné à 10 000€ soit jusqu'à 3 000€ d'aide 17 commerces ont bénéficié de cette aide en 2024 soit 36 306€.</p> <p>Pour les locaux commerciaux vacants, il existe une "convention de revalorisation des locaux vacants" entre la Ville et les propriétaires privés. Si le propriétaire s'engage à plafonner son loyer au tarif indiqué par la convention et selon le secteur, la ville s'engage à l'accompagner dans ses recherches et communiquer sur son lot.</p>

Cet outil est toutefois peu efficient étant donné que les propriétaires ne souhaitent pas baisser leurs loyers. Certains lots vacants sont proposés à des loyers de plusieurs milliers d'euros mensuels, ce qui ne correspond plus à la conjoncture économique de 2025 et au secteur du commerce actuel (que ce soit pour des franchises ou des indépendants). Sans volonté de baisser les loyers, les locaux restent vacants (sans compter la vétusté de certains lots), ce qui explique la vacance commerciale de certains lots du centre-ville.

Montélimar fait partie du top 10 des Villes qui ont le plus réduit la vacance commerciale.

Concernant les habitants :

Le règlement des aides financières en faveur des logements du parc privé dans le cadre de l'opération Rénov' Habitat Montélimar (OPAH-RU) permet à des ménages de bénéficier d'une aide à l'acquisition-amélioration d'un montant de 4 000 €. Cette aide est cumulable avec les aides nationales (Ma prime Rénov' et Ma Prime Adapt' ou les certificats d'économie d'énergie) et locales notamment les aides à l'amélioration énergétique ou les aides travaux lourds pour les logements très dégradés de l'Agglomération.

Ces candidats à l'acquisition bénéficient d'un accompagnement technique par un opérateur expert et neutre, pris en charge par l'Agglomération dans le cadre de l'OPAH RU, pour la définition du programme de travaux et l'accompagnement au dépôt du dossier auprès des différents financeurs.

Un accompagnement technique est assuré par un architecte conseil et des aides financières (20% du montant HT des travaux plafonnés à 10 000 € de la Ville et 10% du montant HT des travaux plafonnés à 5 000 € par l'Agglomération) sont également allouées pour les ravalements de façades.

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) vient d'être créé. Un document de gestion de cet espace est en cours d'écriture qui permettra de défiscaliser les travaux en loi Malraux (12% de déduction d'impôts).

La Maison Intercommunale des Projets créée nouvellement permet d'accueillir et orienter correctement les habitants et commerçants locaux dans leurs projets, participant à la redynamisation du centre-ville.

Les mesures annoncées et officialisées dans ce document devraient être un facteur d'attractivité pour les habitants du centre-ville.

Les commerces vacants sont malheureusement un problème qui touche beaucoup de centre-ville et pas seulement Montélimar. Si Montélimar fait partie du top 10 des villes ayant le plus réduit la vacance commerciale on peut s'en réjouir et toujours espérer faire mieux avec les mesures annoncées.

Les demandes formulées par certains habitants lors de cette enquête publiques pourront donc être examinées au bureau unique de la Maison Intercommunale des Projets. Ce qui facilitera les démarches administratives. C'est une bonne chose.

EBC et EVP : le choix de mettre en place des EBC et EVP sur des terrains privés paraît très vertueux. Le problème est de suivre régulièrement l'entretien. Telle que l'enquête est organisée chaque propriétaire n'est pas venu en enquête ou ne va pas s'intéresser à la modification n°4. Il découvrira le problème en cas de demande d'urbanisation par exemple. En conséquence je demanderai que chaque propriétaire concerné soit prévenu individuellement par courrier ou courriel, et que lui soit communiquée une charte d'entretien.

Réponses techniques de la collectivité :

Une information directe au propriétaire n'est pas rendue nécessaire par le Code de l'urbanisme ou le Code général des collectivités territoriales. En réponse à M. Chaize, le ministère de l'Aménagement du territoire et de la décentralisation indique en date du 06/02/2025 que « les moyens déjà prévus par les textes législatifs et réglementaires permettent au public d'être suffisamment informé de l'évolution des projets. Elargir ces moyens à des notifications individuelles n'est pas adapté à des actes réglementaires de portée collective, et induirait également des dépenses supplémentaires pour les collectivités ». (<https://www.senat.fr/questions/base/2024/qSEQ241001789.html>).

Par ailleurs, les éléments à disposition de l'Agglomération ne permettent pas de connaître à l'instant T l'ensemble des propriétaires concernés, les hypothèques et le cadastre ayant plusieurs mois de retard. L'Agglomération pourrait donc être poursuivie en justice pour avoir informé certains propriétaires et pas d'autres.

Enfin, ce travail serait très chronophage et donc coûteux en temps agents pour la collectivité.

Un travail de pédagogie sur la protection et l'entretien des arbres pourra être décidé par les élus avec l'élaboration par exemple d'une charte ; toutefois, cela sort du cadre de la planification et de la modification 4 du PLU.

<p>De plus, je m'étonne qu'il n'y ait aucun EBC ou EVP dans l'espace public. Cela devrait être ajouté, car cela n'aurait-il pas une valeur d'exemple ?</p>	<p>Il est faux de dire que les EBC/EVP ne concernent que les particuliers. Des EBC existants concernent de larges espaces publics, tels que le jardin public ou le parc du château par exemple. Un travail plus approfondi pourra être réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.</p>
<p><i>Dans tous les cas L'EP ne parlait en aucun endroit des EBC ou EVP public. Don't acte si Montélimar se sent concerné car ce qui va sans le dire va toujours mieux en le disant. En ce qui concerne la charte d'entretien il sera nécessaire d'en établir une et d'informer le plus largement possible les habitants (des affichages de quartier devraient être prévus à des lieux parfaitement définis. Du reste cela concerne la communication en général et je proposerai de prévoir une communication par quartier Pourquoi pas dans les polarités commerciales qui sont au nombre de 10 et éclatées sur l'ensemble du territoire.</i></p>	
<p>Style Provençal : il est censé incarner le sud de la France. Il évoque des paysages ensoleillés, des champs de lavande et des maisons aux pierres chaudes (ou couleurs chaudes ?) La maison se distingue par une certaine rusticité et des matériaux naturels (murs en pierre, tuiles canal et volets bois). Ces volets offrent une isolation thermique en maintenant la fraîcheur à l'intérieur durant les étés chauds. Le perron est souvent entouré de plantes aromatiques comme le thym, le romarin, la lavande... Pouvez-vous préciser les préconisations que vous faites quand il est écrit dans le règlement <u>bâtisses en style provençal</u>, d'une part et il n'y a pas que le bâti il y a aussi pour ma part, le jardin ?</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : A ce jour, seules des règles d'aspect extérieur des toitures ont été ajoutées. En effet, le nouveau règlement écrit exige des tuiles dans les teintes provençales et interdit les tuiles dans les tons noirs ou gris, pour respecter l'architecture locale et éviter de tendre vers une homogénéisation nationale des constructions. Un travail plus fin pourra être réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, notamment en s'appuyant sur les réflexions émanant de l'élaboration du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Au niveau des jardins, une liste d'essences recommandées adaptées au climat actuel et à venir est annexée au règlement écrit, et les arbres remarquables tels que les pins et cèdres ont été identifiés au plan de zonage pour être protégés</p>
<p><i>Dont 'acte</i></p>	
<p>Problème inondations quartier des Grèzes et OAP n°4 : Ce sujet est récurrent et fait l'objet de nombreuses contributions individuelles, collectives, pétitions, parution dans la presse (Cf. article DL du 19/03/2025). Mais il y a peut-être d'autres quartier soumis à ce risque : lesquels ?</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : Concernant les inondations par ruissellement d'eaux pluviales lors d'épisode orageux, la Ville dispose de différents bassins d'orage aménagés pour limiter ces phénomènes. Elle travaille régulièrement à améliorer la situation, tels les 2 bassins prévus sur le secteur des Grèzes-Combe. Concernant les inondations par débordement ou rupture de digues, près de la moitié du territoire est concerné par un aléa faible à très fort. Il existe un Plan d'Exposition au Risque Inondations (PERI) qui constitue une servitude d'utilité publique et qui est annexé au PLU en vigueur. Toutefois, un nouveau Plan de Prévention Risque Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration par les Services de l'Etat sur la base d'une étude menée par l'Etat en 2017. Cette connaissance d'un risque, bien plus récente que celle du PERI, ne peut être ignorée. De fait, l'Etat s'appuie sur ces derniers éléments pour donner ses prescriptions afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Une 1ère version de ce PPRI a été portée à la connaissance de la commune en</p>

	<p>avril 2018. Toutefois, des adaptations ont été apportées suite au décret de 2019 relatif aux PPRI et des améliorations sont toujours en cours, sans un nouveau porter à connaissance. La commune n'étant pas compétente en la matière et ne disposant pas d'un document définitif, elle ne peut communiquer dessus. Ce PPRI sera consultable lors de son enquête publique à venir ultérieurement.</p>
<p><i>En fonction du PPRI réactualisé et non disponible et ne sachant pas sur quelle étude et avec quelles hypothèses il est établi il me paraît aventureux de dire que 2 bassins d'orage suffiront à résoudre le problème soulevé par le quartier des Grèses -OAP les Combes. (Bassins d'orage où et quelles dimensions pour quelles pluies (décennales, trentennales, cinquanteennes ?). Il est extrêmement prudent de repousser l'éventualité de construire dans cette zone sans connaître la teneur exacte de ce PPRI.</i></p>	
<p>Toujours sur le risque inondations : un propriétaire (M. BOURGARON) qui se situe au Nord de l'OAP 13 route de Valence/Av. St Lazare autrefois souvent inondé, lors de fortes pluies, en particulier les terres à proximité de sa ferme ainsi qu'un bâtiment d'élevage de poulet. Ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Il reconnaît les progrès réalisés par la commune pour être moins inondé depuis 2012/13. Néanmoins ce propriétaire a un champ à proximité de sa maison qui est noyé lors de fortes pluies. Son terrain sert de frein au rejet des pluviales à destination du canal qui passe sous la voie de chemin de fer. Ce champ est inexploitable, en l'état. Est-ce que l'OAP 13 est soumise au risque inondation et pour quelle zone ?</p>	<p>Réponses techniques de la collectivité : Aucune observation n'a été faite à ce nom dans le cadre de l'enquête publique. Toutefois, le champ de M. Bougaron est effectivement en zone rouge du projet de Plan de Prévention du Risque Inondation. Le projet de PPRI qui est en cours d'élaboration vient frôler les secteurs 1 et 2 de l'OAP n°13, d'où la vérification à faire comme évoquée en réponse à l'observation de la DDT (voir page 2) et les évolutions à la marge qui seront apportées le cas échéant. Le projet de PPRI sera consultable lors de son enquête publique à venir ultérieurement.</p>
<p><i>Tout d'abord une enquête publique comme son nom le dit est « publique » donc, n'importe qui peut y participer et le commissaire enquêteur peut dans le cadre de sa mission interroger qui bon lui semble (citoyen, habitant, bureau d'études, expert...). J'ai donc moi-même interrogé M. BOURGARON sur le risque inondation qu'il avait vécu dans les années 2011, et j'ai donc noté ses observations et constaté sur place le problème. D'où la question. M. BOURGARON était du reste tout à fait d'accord pour que son nom soit mentionné. Ceci a donc été fait en toute transparence.</i></p>	

4.4 Mémoire en réponse du porteur de projet

Comme signalé le mémoire en réponse du porteur de projet est réalisé dans un document séparé : **annexe 3 à la suite et faisant partie du rapport.**

4.4.1 Analyse des observations

Le mémoire en réponse est repris ci-dessus en écriture verte vis-à-vis de chacun des thèmes définis dans les contributions. Ma position concernant ces réponses est exprimée en écriture bleue en dessous chacun des thèmes évoqués.

4.5 Analyse de l'ensemble des observations du Projet

En ce qui concerne :

➤ Les observations du public,

J'ai eu la visite de 58 personnes lors de 4 permanences mais toutes n'ont pas porté une contribution

Il y a eu 95 contributions enregistrées sur le registre dématérialisé « Préambules » dont 65 étaient directement sollicitées par le public et 30 reportées par le commissaire enquêteur, issues des registres papier de la Maison Intercommunale des Projets et de la Mairie. Ce qui a constitué 256 observations à examiner. Toutefois parmi celles-ci nous avons pu détecter quelques doublons et quelques erreurs du public dans l'utilisation de « Préambules »

➤ Mes propres observations,

Mes observations qui ont été communiquées au début et pendant l'enquête, ainsi que dans les 8 jours après la clôture de l'enquête à travers le procès-verbal des observations et toutes mes questions, demandes de précisions ont reçu des réponses claires et satisfaisantes, soit au cours de l'enquête, soit dans les 15 jours après que j'ai transmis au pétitionnaire le procès-verbal de synthèse des observations-

➤ Mon analyse,

Le Projet soumis à l'enquête publique a entraîné quelques contributions individuelles (possibilités de construire notamment), et essentiellement sur les OAP route de Saint Paul, sur les commerces (SIP et Route de Marseille, sur le risque inondation et en particulier le quartier de Grèzes et l'OAP n°4 des Combes. Les requérants se sont manifestés surtout le dernier jour de permanence. Près de 40 personnes le dernier jour. J'ai pris le temps de les écouter et chacune et chacun a pu s'exprimer. La question pouvait se poser de savoir s'il était utile et nécessaire de prolonger l'enquête compte tenu du nombre de personnes présentes le dernier jour d'enquête.

Le public qui s'est manifesté concerne en majorité pour ne pas dire en totalité le sud de Montélimar. Pas ou peu de personnes concernées par le Nord se sont manifestées. Est-ce un manque d'information dans cette situation ou une absence de problème dans ce secteur ? Même constat pour le centre (ni public, ni commerçants). Des interrogations sur les commerces en SIP et route de Marseille. Pas de réaction non plus pour les polarités commerciales définies.

En regard de la population (près de 20 000 ménages), relever 95 contributions paraît faible, alors que tous, plus ou moins sont concernés sinon plus ou moins intéressés. Cette relative faible participation a cependant entraîné un surcroît de travail pour dresser l'inventaire des noms, définir les thèmes et synthétiser en 15 pages plus de 200 pages de contributions diverses. Je suppose que l'analyse des observations par le porteur de projet a dû par là même être assez compliquée.

Le porteur de projet est contraint par la réglementation et le respect des objectifs de mise en œuvre de mixité sociale dans les zones de construction de logement.

*Le dossier mis à la disposition du public est complet et détaillé avec une notice explicative de présentation du projet de modification suffisamment claire et illustrée pour comprendre la volonté du porteur de projet de **modifier**, d'imposer des règles, d'embellir la ville pour la rendre plus attractive, de redynamiser le centre-ville, d'apporter plus de fraîcheur par mise en place d'EBC et EVP réparties sur tout le territoire et dans la création des secteurs d'AOP. C'est pourquoi j'ai décidé de présenter de larges extraits de la notice de présentation du projet dans l'étude du dossier (Cf. chapitre 2 du rapport).*

Toutefois, comme déjà signalé il est dommage que le PPRi en cours d'élaboration n'ait pas pu être mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur, pour exprimer un avis plus précis sur des secteurs qui pouvaient être décidés ou pas comme INCONSTRUCTIBLES. Dans le document qui analyse la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE 2022-2027 signale que « 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 ». A la lecture des réponses du maître d'ouvrage concernant les secteurs inondables (notamment secteur des Grèzes – OAP 4 Les Combes) qui adopte à ce sujet une position plus prudente, car il aurait été préférable d'écrire que ce document « prendra en compte... » plutôt que « a été pris en compte... ».

Après avoir reçu le mémoire en réponse du porteur de projet et ayant analysé les avantages et inconvénients du Projet je suis en mesure d'effectuer **mes conclusions un document séparé du rapport d'enquête publique.**

4.6 Conclusions concernant la modification N°4 du PLU de Montélimar

Je considère, arrivé à cette étape avoir tous les éléments nécessaires pour me forger une opinion et exprimer mes conclusions motivées et mon avis, sur l'enquête publique de modification de droit commun N°4 du PLU de Montélimar (voir document 2).

<p align="center">CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR Celles-ci sont séparées du présent rapport</p>
--

Annexe 1 a : légende planche graphique du zonage et 1 b : tableau de concordance noms / contributions à la suite (3 feuilles)

Documents séparés mais indissociable du rapport :

Annexe 2 : Procès Verbal de synthèse

Annexe 3 : Mémoire en réponse du porteur de projet

Le 25 avril 2025

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET



4.7 Annexe 1 a : légende planche graphique du zonage et 1 b : tableau de concordance noms / contributions

<p>ZONES URBAINES</p> <p>UA Centre historique - UAa secteur de moindre hauteur - UAb secteur de grande hauteur - UAd secteur de hauteur et d'alignement adaptés</p> <p>UB Zone urbaine de densité élevée</p> <p>UC Quartiers d'extension en continu - UCa secteur de moindre hauteur - UCc secteur de grande hauteur - UCef secteur d'équipement public à vocation mortuaire</p> <p>UD Quartiers mixtes d'extension en discontinu - Udc secteur de moindre densité - Udd secteur d'assainissement spécifique - Udp secteur de prescriptions paysagères - UDi secteur où l'activité commerciale de détail est réglementée</p> <p>UI Zones à vocation d'activités industrielles et commerciales - Uis quartier de la Gare - Uicg secteur où le commerce est limité</p> <p>UV Aire d'accueil des gens du voyage</p> <p>ZONES D'URBANISATION FUTURE</p> <p>AU : zone naturelle non équipée</p> <p>AU1 : zone à urbaniser couverte par des OAP AU1a secteur de moindre densité - AU1ai secteur où l'activité commerciale de détail est réglementée - AU1ap secteur de prescriptions paysagères</p> <p><u>AU1b secteur de plus forte densité</u></p> <p>AUI Zone à vocation future d'activités industrielles et commerciales - AUIcg secteur où le commerce est limité - AUIa secteur de plus grande hauteur - AUIacg secteur de plus grande hauteur où le commerce est limité - AUIb secteur d'activités artisanales - AUIp Zone d'urbanisation future - ZAC du Plateau - AUIp1 secteur de plus grande hauteur</p> <p>AUE Zone à vocation future d'accueil d'équipements d'intérêt général - AUEa secteur à vocation aéronautique - AUEc secteur à vocation culturelle et sportive - AUEh secteur à vocation hospitalière - AUES secteur à vocation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>AUM1 Zone d'urbanisation future - ZAC de Maubec - AUM1i secteur où l'activité commerciale de détail est réglementée - AUM1nc secteur où l'implantation des commerces est interdite</p> <p>AUM Zone naturelle réservée pour une urbanisation organisée</p> <p>ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</p> <p>A Zone agricole N Zone naturelle - Nf domaine public concédé de la CNR - Np parc urbain - Na aménagements autorisés sous conditions - Na1 STECAL permettant l'accueil d'un restaurant saisonnier et d'un local de stockage</p>	<p>LEGENDE</p> <p> Limite de zone et de secteur</p> <p> Largeur de plateforme Marge de recul par rapport à l'axe de la voie</p> <p> Intervalle dans lequel s'applique la marge de recul mentionnée</p> <p> Alignement des constructions imposé</p> <p> Emplacement réservé pour ouvrage public (article L151-41)</p> <p> Linéaires commerciaux protégés (article L151-16)</p> <p> Polarités commerciales de quartiers à conforter (article L151-16)</p> <p> Secteur d'implantation préférentiel (SIP) majeur pour l'accueil de grandes et moyennes surfaces (GMS) commerciales (article L151-16)</p> <p> Éléments bâtis à préserver (article L151-19)</p> <p> Éléments de bâti, bâti remarquable (article L151-19 du Code de l'urbanisme)</p> <p> Espace Boisé Classé à conserver ou à créer (article L113-1 du Code de l'urbanisme)</p> <p> Jardin ou élément végétal (article L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p> Espaces verts protégés (articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p> Arbres protégés valant Espaces Boisés Classés (article L113-1 du Code de l'urbanisme)</p> <p> Arbres protégés valant espaces verts protégés (articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p> Secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - article R151-6</p> <p> Périmètre autour de la gare concerné par des règles spécifiques en matière d'implantation de bureaux et de règles de stationnement</p> <p> Canalisation de transport de gaz naturel - zones de danger ELS (effets létaux significatifs)</p> <p> Canalisation de transport de gaz naturel - zones de danger IRE (effets irréversibles)</p> <p> Canalisation de transport de gaz naturel - zones de danger PEL (premiers effets létaux)</p> <p> Plan d'Exposition au Risque naturel prévisible d'Inondation (PERI) - zone bleue</p> <p> Plan d'Exposition au Risque naturel prévisible d'Inondation (PERI) - zone rouge</p> <p> Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (valant PPRI) - zones A et B</p> <p> Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (valant PPRI) - zone C</p> <p> Lignes électriques</p>
--	---

1	Denis BLANC	Circulation Déplacement doux mobilité OAP orientation aménagement programmé	18	Cathy USSEGLIO	Circulation Inondation OAP orientation aménagement programmé	32	Jean-François DENIZEAU	Constructible, inconstructible Inondation OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
2	Anonyme	Déplacement doux mobilité Hors sujet Remarques, propositions, observations	19	Sarl TP IMMO	Constructible, inconstructible Hors sujet	33	Casino Immobilier, c/o chez Monoprix	Constructible, inconstructible Environnement, biodiversité, écologie Remarques, propositions, observations
3	Anonyme	Circulation Déplacement doux mobilité Hors sujet Remarques, propositions, observations	20	Pierre SIRIT	Circulation Constructible, inconstructible Déplacement doux mobilité OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	34	Caroline BLANC & Grégory BUQUET	Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
4	Claude LA CARBONA	Circulation Inondation OAP orientation aménagement programmé	21	SORHA	Constructible, inconstructible Juridique, avocats Règlement Stationnement	35	Laurent BUREL	Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Règlement Remarques, propositions, observations
5	Dominique BOSSI	Doublon	22	SORHA	Inondation Juridique, avocats Règlement Remarques, propositions, observations	36	Christian GRAPILLARD	OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
6	Dominique BOSSI	Doublon	23	Laurence VAYSSIERE	Circulation Déplacement doux mobilité Inondation	37	Dominique BOSSI	Remarques, propositions, observations
7	Dominique BOSSI	Doublon	24	Yannick PLANET	Circulation Inondation Remarques, propositions, observations	38	Anonyme	Circulation Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
8	Dominique BOSSI	Doublon	25	Yannick PLANET	Inondation	39	Cédric COURSON	Constructible, inconstructible Remarques, propositions, observations
9	Dominique BOSSI	Circulation Constructible, inconstructible Inondation OAP orientation aménagement programmé	26	Dominique BOSSI	Remarques, propositions, observations	40	Christian OLLES	Espace boisé classé, EBC, Espace vert protégé, EVP Remarques, propositions, observations
10	Claude LA CARBONA	Inondation OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	27	SCI RENARD	Commerces Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Règlement Remarques, propositions, observations	41	Jean VALLA	Circulation Remarques, propositions, observations
11	Catherine MATHON	Constructible, inconstructible Hors sujet Remarques, propositions, observations	28	Gérard EYRAUD	Inondation	42	Mouna HAJJARI	Constructible, inconstructible Remarques, propositions, observations
12	Stéphanie MATHON	Constructible, inconstructible Hors sujet Remarques, propositions, observations	29	SARL RAPTOUT	Environnement, biodiversité, écologie Règlement Remarques, propositions, observations Stationnement	43	Karim HAJJARI	Circulation Constructible, inconstructible Remarques, propositions, observations
13	Anonyme	Constructible, inconstructible Inondation Remarques, propositions, observations	30	AUXI+	Juridique, avocats OAP orientation aménagement programmé Règlement	44	BEN LAHBIB	Circulation Constructible, inconstructible Remarques, propositions, observations
14	Lise AVOIC	Circulation Inondation OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	31	LES CHAMPS	Constructible, inconstructible Inondation OAP orientation aménagement programmé	45	Damine MARLOIS	Circulation Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
15	Jean-Jacques VIDAL	Circulation Déplacement doux mobilité Inondation	46	Anonyme	Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	47	Marina BERTHOULY	Circulation Commerces Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
16	Claudine PUECH	Circulation Constructible, inconstructible Inondation OAP orientation aménagement programmé	48	André DELUBAC	Circulation Remarques, propositions, observations	48	André DELUBAC	Circulation Remarques, propositions, observations
17	Anonyme	Inondation						

1 b : noms et contribution

Modification de droit commun n°4 de la ville de Montélimar présentée par Montélimar Agglomération
par arrêté n°2024.11.67A du 05/02/2025 / EP du 05 mars 2025 au 26 mars 2025 inclus
Rapport du Commissaire Enquêteur

49	Anais DE VAULX	Circulation Constructible, inconstructible Déplacement doux mobilité OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	81	Nicole & Christian GRAPILLARD	Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé	64	Emmanuelle MACCARIO	Règlement Remarques, propositions, observations
50	RIVERAINS DE SARDA	Circulation Constructible, inconstructible Déplacement doux mobilité OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	82	Mme & M. L. ROCHE	Circulation OAP orientation aménagement programmé	65	Denis BLANC	Déplacement doux mobilité Inondation OAP orientation aménagement programmé
51	Claude JEAN	Constructible, inconstructible Règlement	83	C. GRAS	Hors sujet OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	66	Nicolas PEYRET	Constructible, inconstructible Juridique, avocats Stationnement
52	Damien MARLOIS	Circulation Commerces OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	84	Isabelle & Justin FERREIRA	OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	67	Nicolas PEYRET	Doubleton
53	Damien MARLOIS		85	Anonyme	Circulation OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	68	Corinne BOURGERY	Espace boisé classé, EBC, Espace vert protégé, EVP Remarques, propositions, observations
54	DPAN	Hors sujet Remarques, propositions, observations	86	S. PREGERMAIN	Circulation Constructible, inconstructible Remarques, propositions, observations	69	MONTEVELO	Emplacements réservés ER Remarques, propositions, observations
55	Hélène BOUVIER	Constructible, inconstructible Juridique, avocats Règlement	87	Brigitte CLEMENT	Circulation Constructible, inconstructible Déplacement doux mobilité Remarques, propositions, observations	70	Paule LAOT-BOZZI	Constructible, inconstructible Hors sujet Inondation
56	Anonyme	Circulation Déplacement doux mobilité Remarques, propositions, observations	88	Pierre GRAS	Circulation Constructible, inconstructible Remarques, propositions, observations	71	Dominique BOSSI	OAP orientation aménagement programmé
57	Françoise BRUN	Remarques, propositions, observations	89	M. GEVAUDAN	Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	72	Isabelle VOLLE & Olivier VETTER	Circulation OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
58	Philippe GIMBERT	Constructible, inconstructible Déplacement doux mobilité OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	90	Yves HALMENAIDE	Remarques, propositions, observations	73	Solange SOUBEYRAND pour indivision Faure	Constructible, inconstructible Hors sujet Remarques, propositions, observations
59	Damien RICHARD	Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	91	Jean-Luc MAS pour succession de JC VALLA	Juridique, avocats OAP orientation aménagement programmé	74	Jean Luc MAS pour succession de JC VALLA	OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
60	Damien RICHARD		92	Nadine LAN	Circulation Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	75	Corinne BLANC	Hors sujet Règlement
61	SAMUEL	Circulation Constructible, inconstructible Remarques, propositions, observations	93	Hélène BOUVIER	Constructible, inconstructible Règlement Remarques, propositions, observations	76	GEVAUDAN	Hors sujet OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations
62	Michael VALLON	Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé Remarques, propositions, observations	94	RETEX pour Sté BATMEN (MENKA)	Commerces Constructible, inconstructible Juridique, avocats OAP orientation aménagement programmé Règlement Remarques, propositions, observations	77	MM., MMES. AUBERT, ORTIZ, BRUN, AGOSTA, ASTIER, ALAZE, RICHARD	Emplacements réservés ER Remarques, propositions, observations
63	Mathilde LASCAUX PERILLIEUX	Juridique, avocats	95	Elienne ARMAND	Constructible, inconstructible Remarques, propositions, observations	78	Henri PORTIER	Commerces Remarques, propositions, observations
						79	Alain DORMOY	Hors sujet Remarques, propositions, observations
						80	Laurent BUREL	Constructible, inconstructible OAP orientation aménagement programmé

1 b : noms et contribution