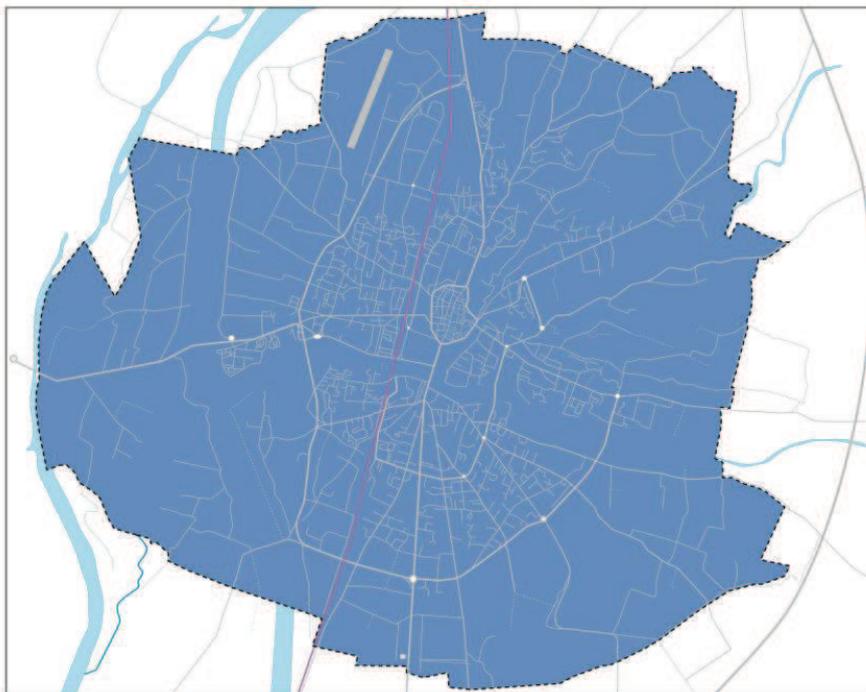


## PLAN LOCAL D'URBANISME



**1-a**

### RAPPORT DE PRESENTATION

- TOME I -

Diagnostic- Explication des choix retenus - Tableau des surfaces

PLU approuvé le	18-juil-05
Modification n°1 approuvée le	13-juil-06
Modification n°2 approuvée le	05-févr-07
Modification n°3 approuvée le	29-sept-08
Modification n°4	14 juin 2010
Révision simplifiée n°1	14 juin 2010
Mise en compatibilité	12 juillet 2012
Modification n°5	17 décembre 2012
Révision Générale	

SERVICE URBANISME DE LA VILLE DE  
MONTE LIMAR

BP 279 – Pla ce Emile Loubet  
26 216 MONTE LIMAR Cedex



## **PREAMBULE :**

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Montélimar a, depuis son approbation par délibération du Conseil Municipal le 18 juillet 2005, fait l’objet de plusieurs modifications et d’une révision simplifiée :

- Première modification, approuvée le 13 juillet 2006
- Deuxième modification, approuvée le 5 février 2007
- Troisième modification, approuvée le 29 septembre 2008
- Quatrième modification, approuvée le 14 juin 2010
- Révision simplifiée n°1, approuvée le 14 juin 2010
- Cinquième modification, approuvée le 17 décembre 2012

Afin d’anticiper les évolutions du territoire et de se doter d’un document d’urbanisme au plus près des stratégies actuelles pour un développement harmonieux de la ville, le Conseil Municipal a décidé par délibération du 15 juin 2009 de la mise en révision générale de son Plan Local d’Urbanisme.

Conformément à l’article L121-1 du code de l’urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d’assurer :

**1° L’équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l’espace rural, d’une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d’autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

**2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l’habitat urbain et dans l’habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d’habitat, d’activités économiques, notamment commerciales, d’activités sportives ou culturelles et d’intérêt général ainsi que d’équipements publics, en tenant compte en particulier de l’équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

**3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU se compose de 4 documents :

- 1° le Rapport de présentation
- 2° le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3° Le règlement et les documents graphiques s’y attachant
- 4° Les annexes

L’article L123-1-2 du code de l’urbanisme définit le **contenu du rapport de présentation** :

« Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**

**Il s'appuie sur un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Il **justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés**, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques »

## SOMMAIRE :

### - PREMIERE PARTIE – DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....7

#### CHAPITRE 1 : MONTELMAR DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL..... 8

I- CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL :	9
II- EVOLUTION ET MORPHOLOGIE URBAINE:	13
III- DEMOGRAPHIE	28
IV- HABITAT	37
V- ACTIVITES ECONOMIQUES (hors agriculture)	45
VI- L’ACTIVITE AGRICOLE	57
VII- EQUIPEMENTS et RESEAUX :	75
VIII- CONSOMMATION D’ESPACE	103

#### CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT .....107

I- CLIMATOLOGIE	107
II- GEOMORPHOLOGIE	108
III- INVENTAIRES ET CLASSEMENTS EN FAVEUR DE L’ENVIRONNEMENT	112
IV- LE RESEAU ECOLOGIQUE	129
V- LES ENJEUX ECOLOGIQUES	133
VI- LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	136

### DEUXIEME PARTIE –EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU ..... 139

#### CHAPITRE I : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) .....141

I- JUSTIFICATIONS DES GRANDS OBJECTIFS DU PADD:	144
II- JUSTIFICATIONS DES CINQ ORIENTATIONS DU PADD:	148

<b>CHAPITRE II: LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</b>	<b>179</b>
I- Les OAP« thématiques »: .....	179
II- Les OAP de secteurs: .....	185
<b>CHAPITRE III: LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LES REGLES APPLICABLES .....</b>	<b>188</b>
I- Le zonage et le règlement : .....	188
II- Les secteurs particuliers : .....	216

**- PREMIERE PARTIE -**  
**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

## CHAPITRE 1 : MONTELMAR DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Montélimar, d’une superficie de 47 km<sup>2</sup>, est située dans la vallée du Rhône, à mi-chemin entre Lyon et Marseille (environ 150 km des deux villes). Les axes de communication majeurs (notamment la RN7, l’autoroute A7 et la ligne de chemin de fer) qui la traversent lui confèrent sans aucun doute une position stratégique, profitant du rayonnement des deux métropoles tout en gardant son autonomie.



PERENNE

## I- CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL :

### I-1- Le département



villagesdefrance.free.fr

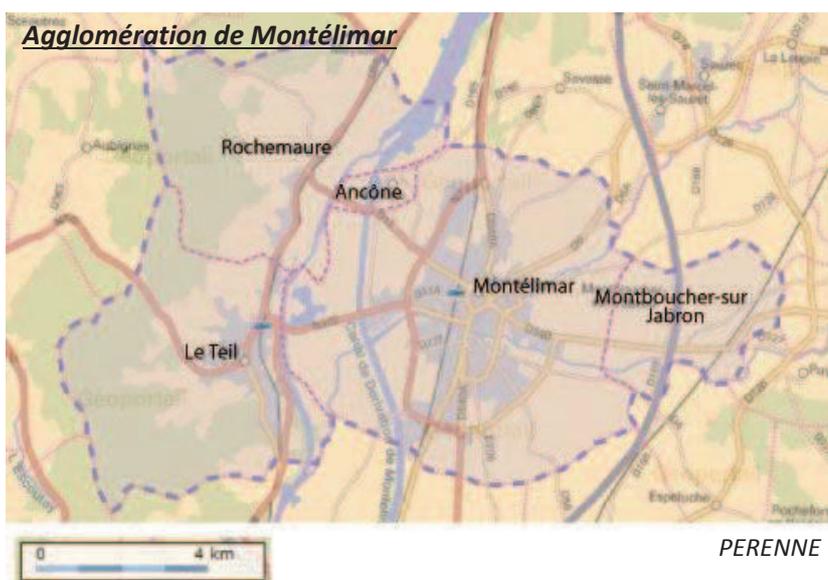
PERENNE

Montélimar, peuplée d’environ 36 000 habitants, est la **deuxième commune du département de la Drôme par sa population**, après Valence. Elle représente environ 7% de la population drômoise.

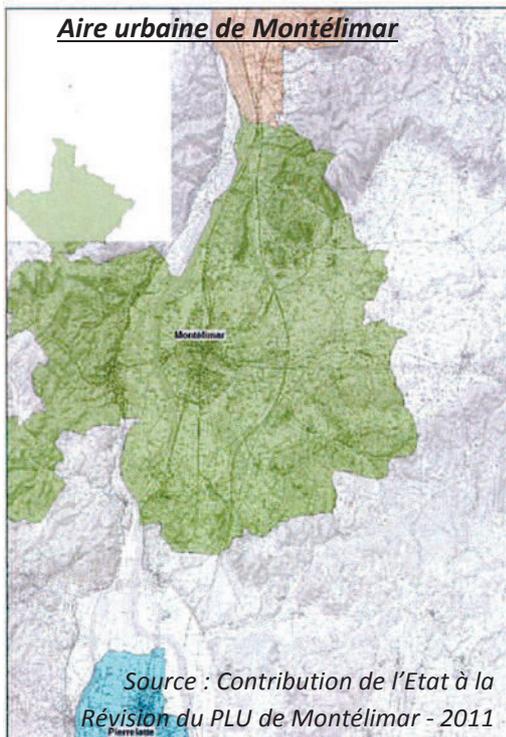
C’est la commune la plus importante de la Drôme Provençale, partie la plus méridionale du département.

### I-2- Unités et aires urbaines

Montélimar est le centre d’une unité urbaine ou agglomération (au sens de l’INSEE, c’est-à-dire un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu et qui compte au moins 2 000 habitants) de près de 48 000 habitants en 2008 et composée de quatre autres communes, sur les deux rives du Rhône : Ancône, Montboucher-sur-Jabron, Le Teil et Rochemaure.



PERENNE



Montélimar est également le centre de la 125<sup>ème</sup> aire urbaine de France en population [définition INSEE de l'aire urbaine : « ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci »]. Avec près de 60 000 habitants et 24 communes, l'aire urbaine de Montélimar est comprise, du Nord au Sud, entre les deux diffuseurs de l'autoroute A7 (de Les Tourettes à Malataverne), sur une partie de la plaine des Andrans à l'Est et une partie de la

côtière du Rhône, côté ardéchois.

## I-2 – La Communauté d'Agglomération Montélimar-Sésame

La commune de Montélimar est membre de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Sésame (CAMS) depuis sa création en 1993 (à l'origine communauté de communes, la CAMS est devenue communauté d'agglomération en 2010). Elle regroupe aujourd'hui 15 communes sur un territoire de plus de 50 000 habitants, dont 75 % résident à Montélimar.

### I-2-1- Compétences :

La CAMS exerce notamment, pour la conduite d'action d'intérêt communautaire, des compétences dans les domaines suivants :

- Compétences obligatoires :

**Activité économique :** création, aménagement et gestion de zones d’activités, actions de développement économique d’intérêt communautaire.

**Aménagement de l’espace communautaire :** Schéma de Cohérence Territoriale (Scot), création de Zones d’Aménagement Concerté (ZAC) d’intérêt communautaire, organisation des transports urbains...

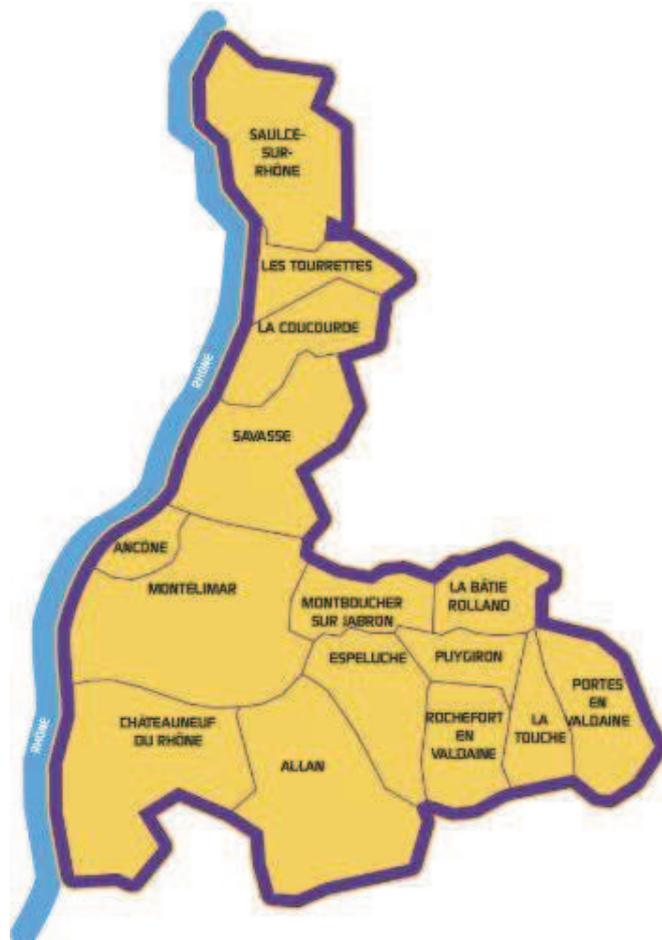
**Equilibre social de l’Habitat :** Programme Local de l’Habitat (PLH), politique du logement d’intérêt communautaire...

**Politique de la ville :** Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d’insertion économique et sociale, dispositifs locaux, d’intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

- Compétences optionnelles :

**Protection et mise en valeur de l’environnement et du cadre de vie :** élimination et valorisation des déchets ménagers, assainissement....

**Construction, aménagement, entretien et gestion d’équipements culturels et sportifs d’intérêt communautaires...**



**Communauté d’Agglomération Montélimar-Sésame : 15 communes, 49 885 habitants sur 239 km<sup>2</sup>**

*Source : Montélimar Sésame.*

## I-2-2- Le Programme Local de l’Habitat (PLH):

Afin de territorialiser la politique de l’habitat à l’échelle communautaire et de décliner des objectifs de production et de densification pour chaque commune membre, la CAMS s’est doté d’un Programme Local de l’Habitat (PLH), approuvé en septembre 2011.

Document avec lequel le PLU doit être compatible (article L123-1 du code de l’urbanisme), le PLH de Montélimar-Sésame fixe la politique communautaire de l’habitat pour une durée de **6 ans (2012-2017)** : objectifs quantitatifs et qualitatifs, part des logements sociaux, répartition de l’offre de logements...

En prévoyant la production de 2456 logements en 6 ans sur toute l’agglomération, dont 1738 sur la seule ville de Montélimar, le PLH de Montélimar-Sésame ambitionne de recentrer la production sur la ville-centre et la première couronne :

	Poids démographique en 2007	Répartition de la production de logements	
Ville Centre	71%	1738	71%
Polarités et continuités urbaines	14%	423	17%
Communes périurbaines première couronne	13%	238	10%
Deuxième couronne - Villages à capacité en dévpt	3%	58	2%
Total	100%	2456	100%

*Programme Local de l’Habitat 2012-2017 – Communauté d’Agglomération  
Montélimar Sésame*

## II- EVOLUTION ET MORPHOLOGIE URBAINE:

### II-1 Histoire de l'implantation humaine :

*Source : PLU de Montélimar, rapport de présentation 2005*

Pendant les périodes préhistoriques et protohistoriques, le site de Montélimar constitue une position majeure pour l'implantation humaine (due, sans doute, à la présence du lac de Goumier). Le site a été occupé au paléolithique sur l'emplacement des quartiers Feutrier et Redondon, au mésolithique où des traces d'industrie microlithique ont été relevées et au néolithique avec une présence fortement marquée pendant la période chasséenne révélée par la découverte d'un ensemble funéraire d'intérêt européen.

On peut noter plus tard une occupation Ligure sur les coteaux de Géry et au IV<sup>e</sup> siècle avant J.-C. la fondation par les Celtes de la bourgade d'Acunum près d'un gué au confluent du Roubion et du Jabron. Des restes d'oppida celtiques ont été repérés : l'un à Géry et l'autre sur l'extrémité de la crête de Narbonne. Après l'époque celte, l'époque romaine. En 27 avant J.-C., le général Agrippa lançait un programme routier d'envergure. L'artère de la vallée du Rhône (rive gauche) était prioritaire. Cette route imposa le schéma directeur de la ville qui se substitua à l'oppidum de Géry (la rue Pierre-Julien n'est pas la voie Agrippa; celle-ci passait plus à l'est). Le "Montélimar antique" ne paraît pas avoir eu de droit de rempart à cette époque bien qu'elle ne fut pas un simple village (desservie par trois aqueducs, permettant d'alimenter une dizaine de milliers de personnes, ce qui renforce l'hypothèse de la présence de garnisons de légionnaires).

Cette ville s'étendait des Catalins (lycée technique) jusqu'au quartier de St-James, au midi au-delà du Roubion (environ 2 750 mètres du nord au sud). En largeur, elle était plus centrée sur le cœur de la ville médiévale où se trouvait le forum (Place-du-Marché et Place-des-Clercs agrandies par l'adjonction des pâtés d'immeubles jusqu'à Ste-Croix), ainsi que le Quadrivium. Au-delà de l'agglomération, s'étendait une "campagne urbanisée" Quant à l'oppidum de Géry, déserté vers 25 avant J.-C., il accueillit une vaste nécropole à incinération.

Quant au nom, Ptolémée signale "Acousion" (II<sup>e</sup> s. de notre ère) qui, par la suite, a pu faire Acunum au Bas-Empire; encore, ce nom désignait-il un relais indépendant, assurant la traversée du Roubion, distinct de la ville-réduite distante de 800 mètres. En effet, après les invasions du III<sup>e</sup> siècle, les villes-réduites édifièrent de puissantes murailles. A Montélimar, la ville close se limitait, vraisemblablement, au forum et aux quartiers s'appuyant à

l'escarpement de Narbonne au sommet duquel une *specula* (tour à signaux) fut érigée qui est à l'origine soit du château des Adhémar, soit de la tour de Narbonne.

A la fin du IV<sup>e</sup> siècle apparaît le christianisme triomphant; c'est de cette époque que les églises remplacent les temples, à Montélimar même et dans sa banlieue (Ste-Croix, St-Michel, N.-D. à la Rose, N.-D. d'Aygu, St-Martin devenu ST-Lazare). Au V<sup>e</sup> s., Montélimar-Acunum est passée sous contrôle burgonde. Les Montiliens de l'époque se réfugient sur l'éperon de Narbonne, les autres s'enfuirent; la ville est passée au rang de village. Puis Montélimar-Acunum est incluse dans la Provence franque (536-751). Sous l'empire carolingien, Montélimar-Acunum se développe. Au moment où Charlemagne restaure l'empire, le bourg montilien représentait le dixième du Montélimar intra muros d'aujourd'hui mais il commandait à un vaste territoire qui totalisait plus de 3 000 hectares.

On note la présence d'un *burgus*, du nom supposé de "Piosac" difficile à dater mais dont la présence est affirmée aux temps mérovingiens et carolingiens ainsi que dans la période antérieure à la suprématie des seigneurs Adhémar (fin du XI<sup>e</sup> s.). Couvrant une aire de 3,3 hectares, il est limité au nord par l'impasse du Lion-d'Or et la rue Chèvrerie, à l'est par la place Léopold-Blanc, la rue Cuiraterie, au sud par les rue et place du Mai, la rue Malaréac et à l'ouest par la place A. Lacroix qui en constituerait l'ultime témoin. Seule la partie occidentale du *burgus* se serait vue bouleversée par des restructurations urbaines ou la création de lotissements nouveaux de la fin du Moyen Age et de la Renaissance. Durant toute la basse époque et le haut Moyen Age, à Montélimar et ses alentours, une dizaine de *villae* ont continué à survivre.

Entre Bourgogne et Provence, le XI<sup>e</sup> siècle fut marqué par l'éclosion de petites principautés, de baronnies et de châtellenies. Les Adhémar, maîtres d'une grande partie du bassin de Montélimar dès le début du XII<sup>e</sup> siècle comptèrent parmi les familles qui eurent un rôle politique important dans la région.

Les Adhémar, d'extraction viennoise, valentinoise ou nord-vivaroise se seraient installés dans une région sans domination locale forte. Ils décidèrent d'installer leur principal château sur la hauteur du Monteil, ils considérèrent les bénédictins de l'Ile-Barbe dont dépendaient les territoires de Montélimar et d'Aygu, comme des concurrents et décidèrent de fonder un nouveau bourg autour de leur château "Le Monteil", ils fondèrent ou relevèrent une église dédiée à St-Michel, aujourd'hui St-Pierre (fin XI<sup>e</sup> siècle). Ce château était l'une des quatre forteresses (Montélimar doublée par Savasse, Châteauneuf-de-Mazenc, Grignan et La Garde) formant une sorte de rectangle délimité par d'anciennes voies romaines.

Dès le milieu du XIIe siècle, la cité des Adhémar est désignée sous le nom de "Monteil des Aimar". La ville était déjà close à la fin du XIIe siècle; le bourg était organisé selon deux axes principaux : la "Grande Rue" et l'artère est-ouest qui joignait les deux châteaux des Adhémar. Autour du noyau le plus dense constitué du burgus mérovingien étaient venus se greffer différents établissements dont le couvent des frères mineurs (1,5 ha). La population atteignait 2 000 habitants aux alentours des années 1300.

Le XIVe siècle voit le déclin des Adhémar et la peste de 1348. Le recul démographique (1050 habitants en 1360) explique que la trame urbaine n'a guère évolué. Le nouveau réseau de remparts se met progressivement en place. Il englobe les maisons, cours, jardins mais aussi vignes et vergers. La partie fortifiée représente alors une superficie de 31 ha. L'essentiel des remparts était achevé en 1400.

L'aspect de la ville au milieu du XVe siècle est celui d'une cité murée, protégée par des fossés depuis la porte St-Martin à la porte d'Aygu. Les constructions ne sont pas toujours contiguës, il n'y a aucun souci d'alignement des façades, les habitations sont simples et de petite dimension. Au XVIe s. les guerres de religion ont entraîné une modification de la topologie de la ville haute. Le château de Narbonne fait place à une citadelle, une centaine de maisons sont démolies, le couvent des frères mineurs est ruiné.

La distribution médiévale servira de base aux constructeurs de la renaissance et de la période moderne (XVII et XVIIIe siècle). Les réseaux de voies principales et secondaires d'aujourd'hui sont, pour l'essentiel ceux définis au XIIIe s. Dans le premier quart du XVIIe siècle, la ville atteint les 7000 habitants. Il faut attendre la fin du XVIIe siècle pour que l'image de la ville change, "à la ville murée, succède l'idée d'une ville ouverte sur l'extérieur".

Les ordres religieux qui s'implantent au XVIIe s. sont des "dévoreurs d'espace" (2,5 ha). Une concentration de l'habitat s'opère au profit de la Grand-rue et du quartier haut. En 1730, le casernement des soldats à l'extérieur de la ville, ruine progressive des remparts; ils sont démantelés au XIXe siècle, transformés en boulevard (il ne reste que les portes de St-Martin et d'Aygu). Au XVIIIe siècle, c'est également le triomphe de la ligne droite qui mettent en relief les ordonnances municipales d'alignement des maisons rénovés ou reconstruites, certaines rues sont progressivement élargies.

Dotée en 1800 d'une sous-préfecture, Montélimar reste la troisième ville du département; elle atteint 9 862 habitants en 1851. Le paysage montilien a peu évolué. La ville déborde guère sur les boulevards. L'année 1854 est marquée par

l'inauguration du chemin de fer à Montélimar; dans le même temps, le jardin est réalisé par le paysagiste Duvillier. La municipalité s'oppose en 1854, après la construction de la gare, à l'édification de bâtiments modernes à la périphérie de la cité (par crainte de perte de valeur des hôtels particuliers et des immeubles locatifs vétustes).

Entre 1872 et 1911, la population passe de 10 073 à 12 000 habitants (entre 6500 et 7500 dans le centre), les faubourgs connaissent alors une progression notable de 1 000 à 3 000 habitants entre 1872 et 1886. "Ainsi voit-on s'étoffer les faubourgs du pont de pierre et du pont de bois avec le quartier du Roubion, St-Didier, l'avenue d'Aygu; ainsi se dessinent à côté des faubourgs plus anciens comme St-James et St-Lazare, les quartiers de la Gare et du « Pêcher ».

Sous la gestion d'E. Loubet, la ville s'enrichit de nouvelles réalisations (Hôtel de Ville, halle aux grains, théâtre, hôtel des postes, amélioration des rues et boulevards).

Après la guerre, on peut parler d'explosion démographique. Entre 1959 et 1977 on note une augmentation de 46% de la population liée au développement imposant du secteur tertiaire, aux travaux de construction du canal du Rhône et à l'installation du nucléaire. C'est à cette époque que sont construits les ensembles d'habitations de Nocaze (1960), Grangeneuve et Mont Louis (1964). Entre 1977 et 1990 : la population passe de 19 000 à 31 000 habitants avec le développement du pavillonnaire.

## **II-2- Analyse du “grand paysage” du pays de Montélimar :**

*Source : PLU de Montélimar, rapport de présentation 2005*

Le petit bassin de Montélimar est un élargissement ponctuel de la vallée du Rhône, enserré entre deux verrous : le défilé de Donzère au sud et le défilé de Cruas au nord. Cet élargissement est en partie dû à la confluence de rivières perpendiculaires au Fleuve : le Roubion et le Jabron. Les courbes de niveau significatives révélant cette structure physique sont :

- la courbe des 120 m qui détermine la base des reliefs, leur limite basse,
- la courbe des 320 m qui indique un relief visuellement considérable comme tel.

Tout ce qui est sous les 120 m peut être considéré comme de la plaine, les co-visibilités sont importantes, et cet espace correspond effectivement à la grande plaine agricole qui s'étend à l'ouest et au sud de l'agglomération montilienne.

Entre 120 et 320 m on observe deux situations :

- l’existence de plateaux, entre 120 et 200 m, permettant de vastes découvertes paysagères vers les Alpes et vers les reliefs de l’Ardèche;
- l’existence de collines “repères”, au dessus de 320 m, notamment celle de Savasse au nord, celle de ND de Montceau à l’est et tout l’ensemble des avancées de relief de l’Ardèche.

Les couvertures végétales naturelles (grandes forêts de chênes) s’établissent sur les versants comportant des pentes assez contraignantes pour l’agriculture, mais ce sont surtout les collines de l’Ardèche qui forment le principal arrière-plan paysager naturel et forestier de la grande plaine de Montélimar.

Les grandes infrastructures se sont inscrites dans la logique nord-sud de la vallée du Rhône et se sont en fait peu écartées de l’antique via Agrippa qui montait vers Lugdunum (la RN7 reprend en grande partie le tracé romain). Secondairement, de Montélimar partent quelques voies structurantes Est-Ouest qui montent à l’assaut des massifs : la RN 102 vers les contreforts de l’Ardèche, et la RD 540 vers les premiers reliefs des Alpes.

### **II-3- Eléments caractéristiques du paysage :**

- Les cours d’eau, ouvrages et berges : Montélimar est le carrefour entre le grand fleuve “domestiqué” (le verrou fluvial de Montélimar était considéré avant la création du canal comme “le cap Horn des bateliers”), et deux rivières “sauvages” qui descendent rapidement des collines.

Ces cours d’eau marquent aujourd’hui fortement le paysage communal, même si les nombreuses ripisylves les cachent en partie. C’est à l’occasion du franchissement de ceux-ci sur les ponts communaux (1 sur le Jabron, 6 sur le Roubion, 2 sur le canal, et un seul sur le Rhône) que l’on peut les découvrir. A noter plus particulièrement le pont à sens unique vers Gournier.

- Les rebords des plateaux : Les rebords boisés des plateaux qui limitent l’agglomération et la plaine agricole sont en fait les principaux repères visuels proches de Montélimar.

- Les types de culture, la morphologie rurale : Plusieurs secteurs ruraux de Montélimar ont été identifiés en première approche comme assez caractéristiques de la typologie différenciée des paysages agricoles. Il s’agit de la grande plaine, avec le sous-ensemble de la grande “île” entre le canal et le Rhône, des espaces de côteaux et de plateaux.

Si les grandes cultures céréalières et fourragères dominent, quelques éléments intéressants et ponctuels sont très importants dans la diversité des paysages ruraux : les vignes, les champs de lavande, les pépinières et les vergers. Montélimar se situe à la l’extrême nord de la limite de la culture des Oliviers.

- Les principaux points de vue :
  - Les côteaux : formidables belvédères sur le secteur urbain du territoire (l’ouest) et les collines alentour.
  - L’aperçu sur le Rhône depuis Novézan Le château des Adhémar : il perpétue sa position stratégique par une vision claire en direction des quatre points cardinaux.

## **II-4- Les unités de paysage**

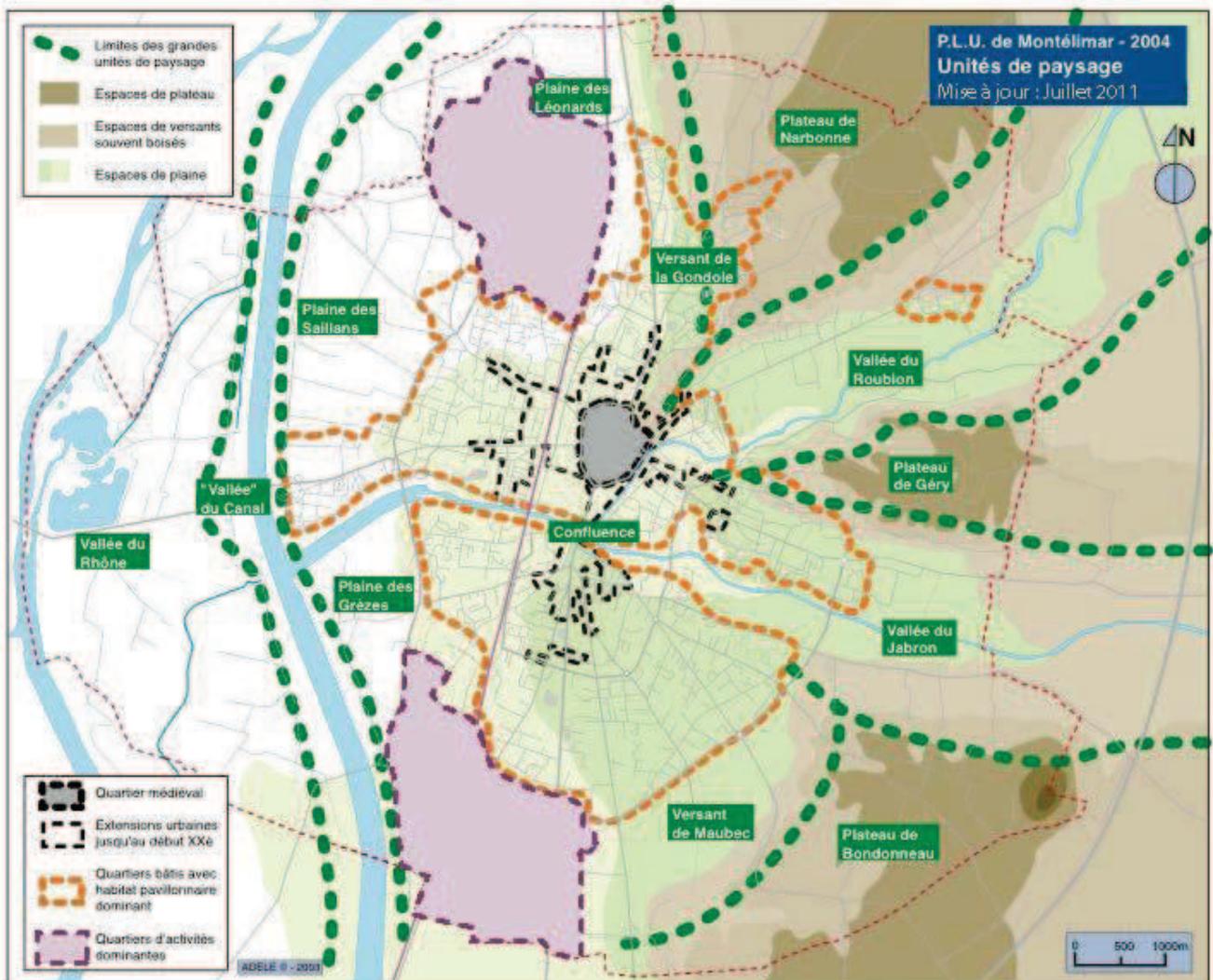
La définition la plus répandue du paysage est qu’il est le résultat en perpétuelle transformation de l’activité humaine sur le milieu, et la démarche suppose donc de connaître dans un premier temps ce milieu et son contexte géographique et physique régional, et dans un second temps d’appréhender les facteurs qui règlent l’activité humaine, et enfin d’en comprendre la traduction spatiale qui est le paysage.

**L’élément clef de l’analyse paysagère est l’unité de paysage**: elle se définit comme une entité spatiale où les différentes composantes, relief, végétation, occupation humaine se répartissent de façon homogène, c’est à dire suivant une organisation caractéristique du territoire considéré qui le distingue des autres, et qui n’est pas reproductible, parfois à l’intérieur d’un système organisé plus vaste.

Le croisement des critères de relief, et des grands types d’occupation du sol communal permet de dessiner les grandes limites d’unités de paysage qui marquent autant de micro-paysages communaux particuliers :

- **Vallées du Rhône et du Canal, Plaine des Saillans** : Grandes parcelles et paysage de plaine très ouvert, les différentes ripisylves (Rhône, canal, ruisseau du Meyrol) ferment les paysages proches. La levée du canal de dérivation masque la présence de l’agglomération montilienne depuis cet espace.
- **La plaine des Léonards** (franges de la Zone d’Activités du Meyrol): vastes parcelles, marquées par un mitage autour de la RD 11. La Zone Artisanale du Meyrol forme un paysage d’activité “compact” qui contraste fortement sur tout son pourtour avec la plaine agricole.
- **Le secteur agricole des Grèzes**, avec des zones boisées qui couvrent des surfaces importantes.
- **Les côteaux de Maubec** : A mi-chemin entre espace de plaine et versant agricole accentué, dominé par des boisements de qualité.
- **Le plateau de Bondonneau** : Espace “clos” à l’ouest par ses rebords boisés, mais ouvert sur le grand paysage par sa position dominante, il est fortement marqué par la colline de la Gardette et par l’agriculture.
- **La vallée du Jabron**, avec des zones boisées et agricoles.
- **Le plateau de Géry**, espace agricole cultivé et faisant penser aux paysages méditerranéen grâce au champs de lavande.
- **La vallée du Roubion**, avec des zones boisées au Sud et une plaine agricole assez large au Nord
- **Le plateau de Narbonne**. Principal espace de plateau de la commune, on y retrouve aussi des éléments de méditerranéité assez forts : c’est ici que l’on rencontre les plus grands domaines viticoles.

### Les Unités de Paysage:



## II-5- Morphologie urbaine :

### II-5-1- Les typologies bâties :

- **Un noyau central ancien** aux aspects typiques de centre-ville historique aux rues étroites et aux immeubles bas : R+2, R+3, R+4 au maximum et à l'alignement. Le centre présente certains dysfonctionnements (désertification, déshérence, dégradation de certains espaces et mauvais entretien de certaines constructions). Il dispose cependant d'un atout considérable : son étendue à l'échelle de la commune. La ville haute mérite un zonage particulier et une "aération".

- **Les faubourgs** situés aux points cardinaux du centre ancien (Roubion, Espoulette, Gare, St-James, St-Lazare, av. d'Aygu) dont les formes urbaines présentent des particularités (quelques discontinuités, reculs) et s'étirent le long des entrées de ville (peu d'épaisseur).

- **Les ensembles des années 1960** situés au sud, en continuité de St-James (Nocaze), à l'ouest du territoire communal (Pracomtal et Grangeneuve), ainsi qu'à l'est (Montlouis). La densité y est forte et les constructions élevées (R+8, pouvant atteindre R+11). Toutefois, on note que les effets grands ensembles ne sont pas véritablement présents et certains d'entre eux sont bien intégrés sur le plan urbanistique (localisation, accroche au tissu périphérique), seul le quartier ouest apparaît enclavé et isolé (on reste toutefois à l'échelle d'une ville de 36 000 habitants).

On trouve également des secteurs denses en périphérie (Sarda-la-Dame par exemple) avec des constructions de grande hauteur, d'autres plus intégrés, moins hauts dans un tissu pavillonnaire et à proximité des faubourgs.

- **Les zones résidentielles** aux formes variées (individuel isolé, en bande, semi-collectif), souvent regroupées dans des lotissements occupent une bonne part du territoire communal. Ces zones sont ponctuées par des équipements publics (scolaires, sportifs), des espaces résiduels parfois de qualité (les Alexis par exemple), des activités.

## II-5-2- Les logiques de croissance urbaine

La commune de Montélimar s’est développée selon deux modes de croissance urbaine typiques :

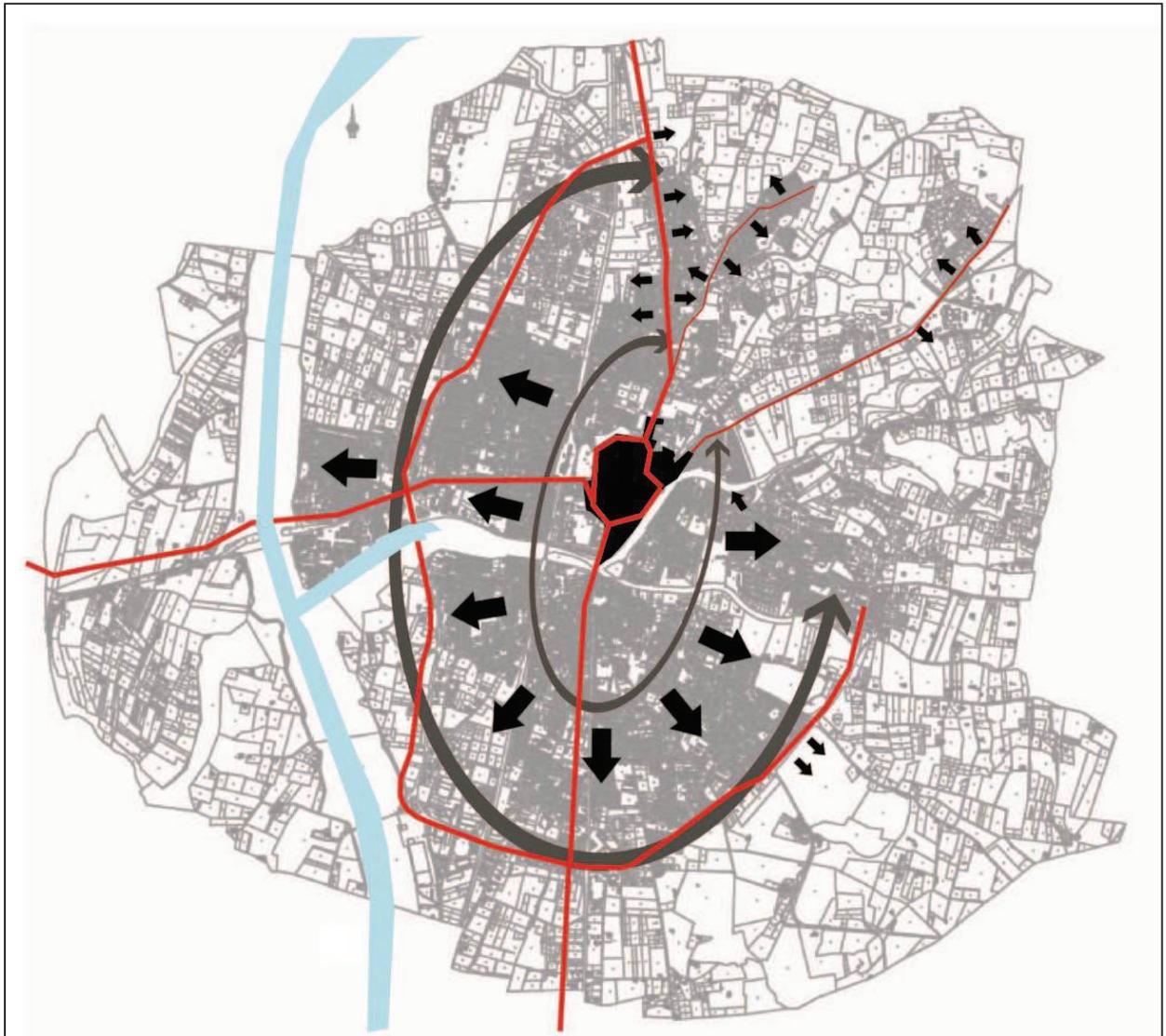
- **Un développement polaire diffus au sud et à l’ouest.** Le schéma met en exergue un tissu urbain dense, laissant apparaître des cercles concentriques de développement (incomplet) incarnés par la rocade intérieure et la rocade périphérique. Ces axes apparaissent comme les limites de ces cercles de croissances, limites provisoires puisqu’ils ne constituent pas une frontière physique ou une entrave à l’étalement de Montélimar. La structure de la ville tend naturellement à dépasser ces tracés pour continuer sa croissance, le cas de la ZAC les terrasses de Maubec en est le parfait exemple.

Notons toutefois que le canal de dérivation de Montélimar marque quant à lui comme une entrave physique sur la frange Ouest de la Commune.

- **Un mode de croissance filaire au Nord :** Le développement urbain y a été beaucoup plus restreint et aéré du fait du caractère agricole de ce territoire et des **contraintes topographiques** plus prononcées que sur le secteur Sud et Ouest : mouvements de terrain, morphologie collinaire, hydrographie, bois et massif végétaux importants...Ici les poches de densité (essentiellement à vocation résidentielle) se sont accrochées aux axes structurants.

Ces deux logiques de développement ont entraîné un déséquilibre Nord-Sud incontestable. Si la croissance urbaine limitée observée au Nord et dans une moindre mesure à l’Est a permis de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur Nord/Est, aujourd’hui ce territoire de plus de 500 hectares se présente comme l’espace de développement potentiel le plus important de la commune.

**Schématisation des dynamiques de développement à Montélimar :**



PERENNE

### II-5-3- Patrimoines archéologiques, historiques et ruraux :

- **Le bâti rural :**

Le patrimoine bâti de la plaine se compose de divers éléments classiques avec, entre autres :

- de grandes “bastides” ou des “manoirs” comme le château de Novézan, Chalamel, Château Maurin, etc...; On peut noter qu’un certain nombre de bâtiments “monumentaux” sont “mis en scène” par leur implantation sur les versants qui dominent les vallées de Montélimar.

- de nombreuses fermes, beaucoup disposant de cours intérieures, et bâties le plus souvent avec les galets du Rhône;

- le patrimoine religieux : l’Abbaye de Maubec, la chapelle de Gournier, etc...

- l’émergence d’un habitat “moderne”, “semi-rural”

- le “petit patrimoine rural” et les ouvrages de régulation des canaux.

Parmi le patrimoine rural déjà reconnu, ou figurant sur les cartes anciennes (comme Cassini - fin du XVII<sup>e</sup> siècle), on peut noter les fermes ou ensembles ruraux de :

- La Combe et la Biolle au nord-est;

- Villeneuve, Beusseret et le château de Milan à l’est (vallée du Roubion);

- Redondon, Château Maurin, et les manoirs situés le long de la déviation dans la vallée du Jabron;

- Novézan, Ravaly et l’abbaye de Maubec au sud-est;

- et toute une série de petits hameaux ou bâtiments importants dans la plaine du Rhône : Chalamel, Chazalon, Mazoyer, Belle-barbe, Roux, les Meyères, St Prix et Villepré.

- **Le patrimoine urbain :**

Le centre historique de Montélimar contient 8 monuments faisant l’objet d’une protection au titre des Monuments Historiques :

- le château des Adhémar ou des Papes dans son ensemble, avec la partie de remparts, et la chapelle (Liste de 1889);
- la Tour de Narbonne et le mur de fortification reliant cette tour au château (MH classé le 5/10/1938);
- la Porte St Martin (Monument Inscrit le 11/10/1930);
- La maison dite de “Diane de Poitiers” (M.I. du 26/11/1956);
- l’ancien hôtel de Chabrillan (M.I. le 2/03/1981) ;
- la galerie à arcades de la place du Marché (M.I. du 7/05/1982);
- l’hôtel du Puy Montbrun (M.I. du 31/07/1989);
- La Collégiale Sainte-Croix (M.I. du 31/05/2008).

Deux autres sites font l’objet d’une protection mais sont situés au-delà de la ville historique :

- l’ensemble thermal gallo-romain au quartier Sauvier, “les Catalins” (Arrêté du 31/07/1986);
- le château de Serre de Parc, situé sur la commune voisine de Savasse, mais dont le périmètre de protection de 500 m déborde sur Montélimar (M.I. le 31/07/1989).

En dehors de ces principaux monuments déjà “reconnus”, il convient de lister différentes typologies de bâti représentatifs des différentes phases du développement urbain de Montélimar.

**Montélimar - patrimoine bâti (1)**

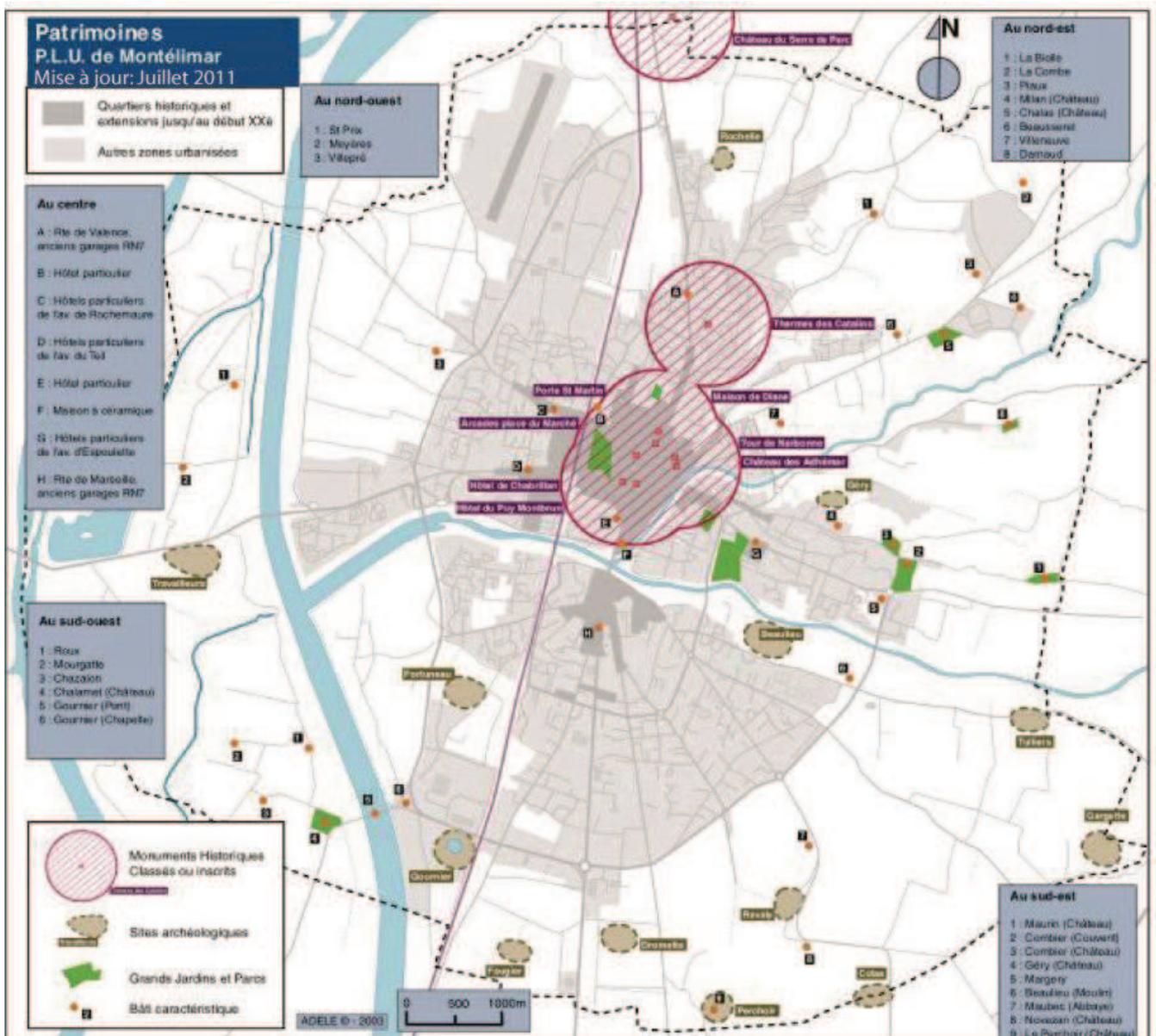


Rue Aragon (Margery)

Chapelle de Gournier

Beusseret





PERENNE

### III- DEMOGRAPHIE

#### RECENSEMENT INSEE : REPERES METHODOLOGIQUES ET DEFINITIONS:

- Année de Référence:

Montélimar, commune de plus de 10 000 habitants, fait l’objet d’une enquête annuelle INSEE « par échantillon »: 8% des logements enquêtés chaque année, 40 % au bout de 5 ans (les communes de moins de 10 000 habitants font quant à elles l’objet d’un recensement exhaustif tous les 5 ans). Les populations légales qui entrent en vigueur au 1er janvier de chaque année utilisent les enquêtes de recensement qui ont lieu au cours des 5 dernières années. Afin d’assurer une égalité de traitement entre les communes et pour que les comparaisons soient possibles, tous les chiffres doivent être relatifs à une même année pour toutes les communes : l’année du milieu de la période de 5 ans. **C’est pourquoi, les chiffres du recensement entrés en vigueur le 1er janvier 2012 ont pour année de référence l’année 2009 (parce que basés sur les enquêtes recensement 2007-2011) : il s’agit de la population légale 2009.**

- Population totale et population municipale:

La population municipale (anciennement appelée « sans doubles-comptes ») comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

**Le concept de population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique.** En effet, elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule. La population totale correspond à la population municipale à laquelle on ajoute la population « comptée à part » c’est à dire les personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune (étudiants....). Si la prise en compte de la population totale a bien son intérêt dans le cadre d’un projet de territoire, elle n’est pas utilisée en statistique. **Dès lors, toutes les données socio-démographiques (taille des ménages...) seront toujours calculées à partir de la population municipale.**

**La population légale montilienne entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (INSEE, population légale 2009) s’élève à :**

**POPULATION TOTALE : 36 872 habitants**

**POPULATION MUNICIPALE : 35 495 habitants**

Montélimar prend ainsi la place de la deuxième ville du département de la Drôme par l’importance de sa population, après Valence (population municipale 64 364 habitants) et devance désormais Romans sur Isère (33 664 habitants).

Ville centre de la Communauté d’Agglomération Montélimar Sésame (CAMS), Montélimar accueille près de 75% de ses habitants.

### **III-1- Evolution démographique<sup>1</sup> :**

**Montélimar connaît depuis 1975 une croissance démographique constante et soutenue :** en moins de 35 ans, la population a augmenté de plus de 25%. Cette croissance s’est accélérée depuis 1999 : alors qu’elle ne dépassait pas les 0,5% par an depuis 1975, elle atteint 1,25% par an entre 1999 et 2009.

#### **Montélimar : Evolution de la croissance démographique entre 1975 et 2009 :**

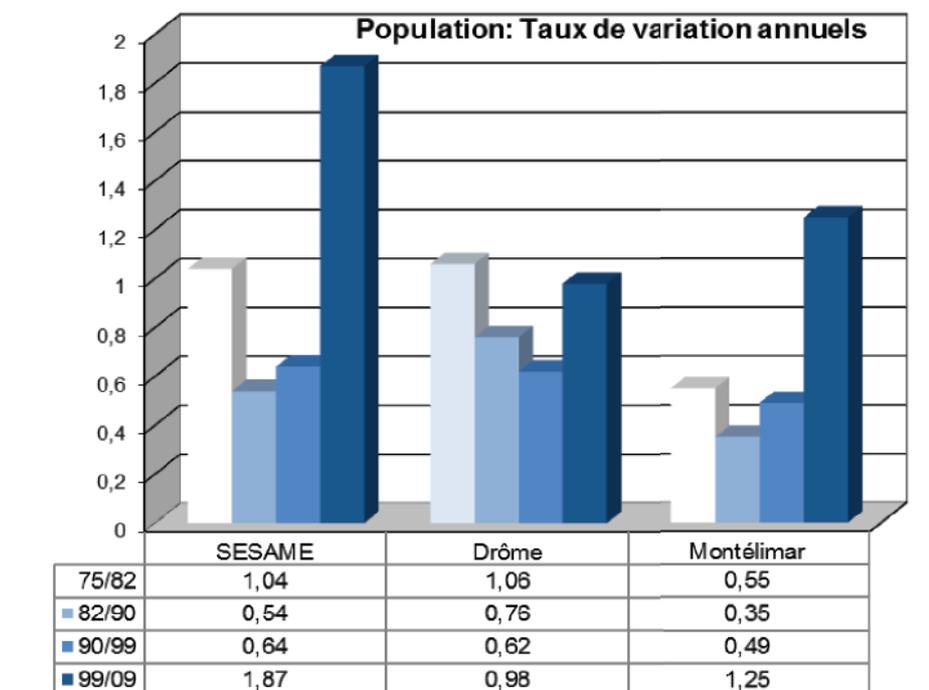
<b>ANNEES</b>	<b>POPULATION MUNICIPALE</b>	<b>VARIATIONS ANNUELLES ENTRE DEUX RECENSEMENTS</b>
1975	28 058	
1982	29 161	+ 0,5 %
1990	29 982	+ 0,3 %
1999	31 349	+ 0,5 %
2009	35 495	+ 1,25%

Sources : INSEE, RGP

---

<sup>1</sup> Mis à part la population légale, les sources INSEE datent du RP 2008 ou antérieur (RGP 2009 non publié à la date de rédaction du présent rapport).

**Comparaison des taux de croissance démographique entre 1975 et 2009 :**



Sources : INSEE, RGP

La comparaison des croissances démographiques montiliennes et drômoises permet de constater que la population montilienne croît plus rapidement que la population de l’ensemble du département, traduisant une excellente attractivité et conférant à la Ville un poids démographique grandissant.

La différence de poids démographique entre Montélimar et les autres communes de la CAMS (rappelons que la ville concentre 75% des habitants de la CAMS, toutes les autres communes membres ayant un nombre d’habitants compris entre 205 et 2275) explique que le taux de croissance de Montélimar soit légèrement inférieur à celui de la moyenne des communes membres. Mais il reste qu’en terme de nombre d’habitants supplémentaires, Montélimar est de loin la commune enregistrant la croissance la plus élevée : + 4 150 habitants sur la dernière période intercensitaire (1999-2009)...confortant ainsi Montélimar dans sa position de ville-centre de l’agglomération.

L’analyse du rôle du solde migratoire dans l’accroissement démographique fait ressortir que depuis 1999, celui-ci est majoritairement dû à l’apport de populations nouvelles, révélant l’attractivité résidentielle grandissante de Montélimar :

**Evolution de la population montilienne : variations annuelles :**

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne	+ 1.1 %	+ 0.8 %	+ 0.6 %	+ 1,2 %
Due au solde naturel	+ 0.3 %	+ 0.4 %	+ 0.3 %	+ 0.4%
Due au solde migratoire	+ 0.7 %	+ 0.3 %	+ 0.3 %	+ 0.8%

Source : INSEE, RGP

En terme de croissance absolue, la commune de Montélimar compte en moyenne 415 habitants supplémentaires chaque année depuis 1999, ce qui représente une hausse très importante par rapport aux apports de population observés auparavant, ceux-ci variant de +100 à +150 habitants annuels depuis 1968.

**III-2- Structure de la population :**

**III-2-1- Age de la population :**

**Répartition par tranches d’âges en 2008 :**

	<b>PART DANS LA POPULATION TOTALE</b>
<b>0 à 14 ans</b>	16,7 %
<b>15 à 29 ans</b>	17,2 %
<b>30 à 44 ans</b>	18,7 %
<b>44 à 59 ans</b>	20,7 %
<b>60 à 74 ans</b>	15,4 %
<b>75 à 89 ans</b>	10,2 %
<b>90 ans et plus</b>	1,2 %

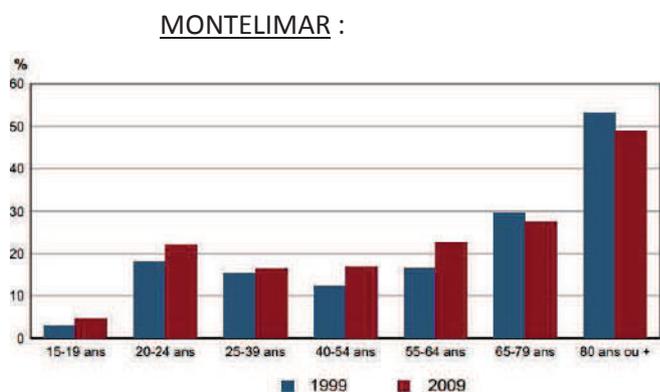
Source : INSEE, RGP 2009

Si Montélimar connaît une répartition de sa population par tranche d’âges relativement équilibrée, on note que c’est la tranche d’âge des 44-59 ans qui est la plus représentée (20,7 %), suivie de près par les « jeunes actifs » de 30-44 ans (18,7 %). Les plus de 60 ans représentent près du quart de la population totale.

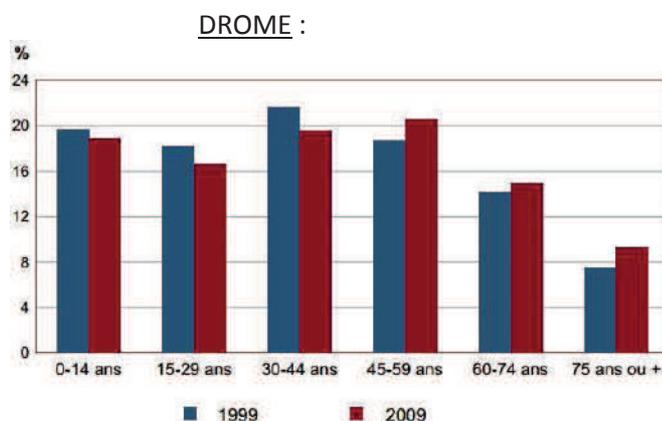
L’indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) est en 2009 de 0.98, ce qui est faible comparativement à la Drôme où il s’élève à 1.05. A titre indicatif, l’indice de jeunesse national est de 1.14.

**L’analyse de l’évolution des tranches d’âges révèle le vieillissement de la population montilienne :**

### Evolution des tranches d’âges entre 1999 et 2009 :



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Alors que la part des 0-44 ans s’est réduite depuis 1999, celle des plus de 45 ans a significativement augmenté. Cette augmentation est la plus visible chez la tranche des 45-59 ans, qui est ainsi devenue, depuis la dernière période intercensitaire, la première en importance à Montélimar.

Cette évolution vers un vieillissement de la population suit la tendance générale (aussi bien à l’échelle départementale que nationale), elle est la conséquence de l’allongement de la durée de la vie et d’un taux de natalité qui reste stable voire en légère baisse. Il est cependant à noter que ce vieillissement de la population est plus marqué à Montélimar que sur l’ensemble du département. En effet, la part des plus de 60 ans croît plus vite à Montélimar, et à l’inverse, la tranche des « jeunes actifs » âgés de 30 à 44 ans diminue de façon beaucoup plus nette.

Ce phénomène traduit la difficulté pour la commune d’accueillir les jeunes ménages avec enfants, au profit des communes périphériques. Inversement, des programmes immobiliers spécifiques ont pu faire de Montélimar une ville accueillante pour les ménages retraités.

### III-2-2- Les catégories socio-professionnelles:

Evolution de la population de la population active selon la Catégorie Socio Professionnelle (CSP) entre 1999 et 2009 :

CSP	1999	2009
Agriculteurs exploitants	0,6 %	0,2 %
Artisans, commerçants, Chefs d’entreprises	6,8 %	6,3 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	10 %	12 %
Professions intermédiaires	22 %	25,7 %
Employés	31 %	28,5 %
Ouvriers	27,6 %	26,5 %

Source : INSEE, RGP 2009

La répartition des différentes CSP au sein de la population montilienne est à l’image de celle observée dans le département de la Drôme. Ainsi, la population montilienne se caractérise par une **forte proportion d’employés (28.5%) et d’ouvriers (26,5 %)**.

Cependant, **ces CSP sont de moins en moins représentées, au profit des professions intermédiaires et des cadres** (respectivement 25,7% et 12% de la population active, soit + 3,7 points et +2 points par rapport à 1999).

La proportion d’artisans, commerçants et chefs d’entreprises reste stable autour de 6% de la population. Extrêmement minoritaire, la part des agriculteurs exploitants diminue toujours, en 2009 ils ne représentent que 0,2% de la population active montilienne.

### III-2-3- Les ménages :

En 2009, les habitants de Montélimar se répartissent en **16102 ménages** :

• **Structure des ménages :**

	1982	1990	1999	2009
<b>Population municipale</b>	<b>29 161</b>	<b>29 982</b>	<b>31 349</b>	<b>35 495</b>
Evolution annuelle 1982/1990	+0,3 %			
Evolution annuelle 1990/1999		+ 0,5 %		
Evolution annuelle 1999/2009			+ 1,2 %	
<b>Nombre de ménages</b>	<b>10 666</b>	<b>12 067</b>	<b>13 304</b>	<b>16 102</b>
Evolution annuelle 1982/1990	+ 1.5%			
Evolution annuelle 1990/1999		+ 2 %		
Evolution annuelle 1999/2009			+ 2 %	

Sources : INSEE, RGP RP.

Depuis 1982, **le nombre de ménages montilien augmente fortement**, à un rythme toujours plus rapide que la population. Durant la dernière période intercensitaire, de 1999 à 2009, le nombre de ménages a augmenté de près de 21%, alors que sur la même période la population municipale s’est accrue de 13%.

Ce phénomène traduit **une diminution progressive de la taille des ménages**, conséquence des mutations sociologiques (allongement de la durée de la vie, décohabitations, divorces, familles monoparentales...) également observables à toutes les échelles supra-communales.

**Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 2009 :**

	1982	1990	1999	2009
<b>Taille Moyenne des ménages</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,18</b>
Evolution annuelle 1982/1990	-0,9 %			
Evolution annuelle 1990/1999		- 1 %		
Evolution annuelle 1999/2008			-1 %	

Sources : INSEE, RGP.

Ainsi, en 2009, la taille moyenne des ménages est de 2,18 personnes, et les ménages unipersonnels représentent plus de 17% des ménages.

Si la tendance à la réduction de la taille des ménages est un phénomène urbain général loin de concerner la seule commune de Montélimar, il reste que les

ménages montiliens ont une taille moyenne plus réduite qu’à l’échelle départementale (2,3 personnes en 2009).

- **Revenus des ménages :**

En 2009, l’ensemble des ménages fiscaux ont déclaré un **revenu médian de 16822 € par unité de consommation**. Ce revenu médian est inférieur à celui du département (17 243 €).

La part des ménages modestes semble augmenter : en 2005, près de 40% disposaient de revenus inférieurs à 60% du PLUS, contre 35% en 1999.

### **LES GRANDES TENDANCES :**

- Montélimar, deuxième commune drômoise par sa population et ville centre de l’agglomération Montélimar-Sésame
- Une croissance démographique soutenue révélant l’attractivité résidentielle de Montélimar
- Des CSP « supérieures » en hausse
- Mais un revenu médian légèrement inférieur à celui du département
- La tendance au vieillissement et au desserrement des ménages est visible.

### **III-3- Prévisions démographiques**

Le maintien de la croissance démographique observée sur ces dix dernières années (+ 1.30 % par an en moyenne) amènerait à une population montilienne<sup>2</sup> de :

**37 863 habitants fin 2013**

**41 446 habitants fin 2020**

**44 211 habitants fin 2025**

Compte-tenu de l’attractivité aussi bien résidentielle qu’économique de Montélimar, des grands projets de territoire naissants et des engagements pris dans le cadre du PLH (Programme Local de l’Habitat), une hypothèse inférieure à 44 000 habitants en 2025 est difficilement envisageable.

**Les besoins en logements sont définis à partir des estimations de population entre fin 2013 et fin 2025.**

---

<sup>2</sup> Population municipale au sens de l’INSEE

## IV- HABITAT

### IV-1-Un secteur dynamique qui accompagne la croissance démographique

Avec 16 661 résidences principales en 2012, la Ville de Montélimar enregistre un **taux de croissance de son parc logements en constante hausse**, accompagnant ainsi sa croissance démographique.

**La croissance du parc total de logements** (résidences principales, résidences secondaires et occasionnelles, logements vacants) s’élève à 21 % entre 1999 et 2009 soit un taux annuel de 1,9% (environ 320 logements par an), supérieur à la moyenne départementale (+1,6% par an).

	1999	2009
<b>Parc total de logements</b>	<b>15 122</b>	<b>18 315</b>
Dont résidences principales	13 300	16103
Dont résidences secondaires	342	294
Dont logements vacants	1480	1918

Source : INSEE, RGP.

**Notons que le taux de logements vacants est relativement important à Montélimar** (10,6%), mais sensiblement identique à ceux de Valence et Romans-sur-Isère (respectivement 10,6 %et 9,6%).

- **Les évolutions récentes (logements autorisés) :**

Entre l’année 2006 (année suivant l’approbation du PLU) et l’année 2011, 2692 logements ont été autorisés sur la commune, soit une moyenne de 448 logements par an.

Années	Logements autorisés
2006	435
2007	560
2008	361
2009	399
2010	606
2011	331
<b>TOTAL</b>	<b>2692</b>

Source : Commune.

Si l’année 2010 a été remarquable en terme d’autorisations de logements délivrées (606 logements), il faut néanmoins relativiser ce résultat au regard des années 2008 et 2009 (période de crise immobilière où moins de 400 logements par an ont été autorisés). Le nombre exceptionnellement élevé des autorisations en 2010 est sans doute dû à un « report » des autorisations non délivrées en 2008 et 2009 du fait de cette crise immobilière, il ne peut donc pas à lui seul présager du futur développement immobilier à Montélimar. En outre, le retour en 2011 à des chiffres comparables aux années antérieures semble amorcer une stabilisation de l’activité immobilière montilienne.

## IV-2- Structure du parc logements :

### IV-2-1- Répartition typologique :

Le parc logement montilien se compose en 2009 de près de **de 52% de collectif et de 46% d’individuel**. Cette répartition typologique relativement équilibrée fait figure d’exception dans l’intercommunalité (les Communes périphériques, plus rurales, étant largement dominées par l’habitat individuel) et dans le département de la Drôme.

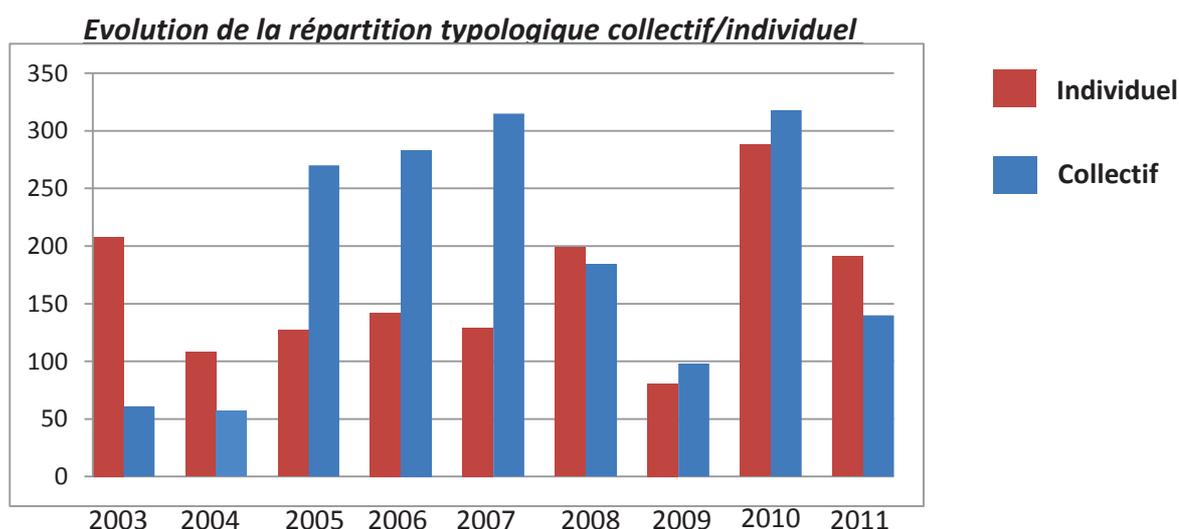
**Evolution des typologies de logements entre 1999 et 2009 :**

	1999		2009	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
<b>Montélimar</b>	47,5 %	52,5 %	45,7 %	51,8%
<b>Montélimar-Sésame (CAMS)</b>	58 %	42 %	57%	43 %
CAMS hors Montélimar	90 %	10%	86 %	14 %
<b>Drôme</b>	63,6 %	36,4%	63,9 %	35,2 %

Source : INSE, RGP

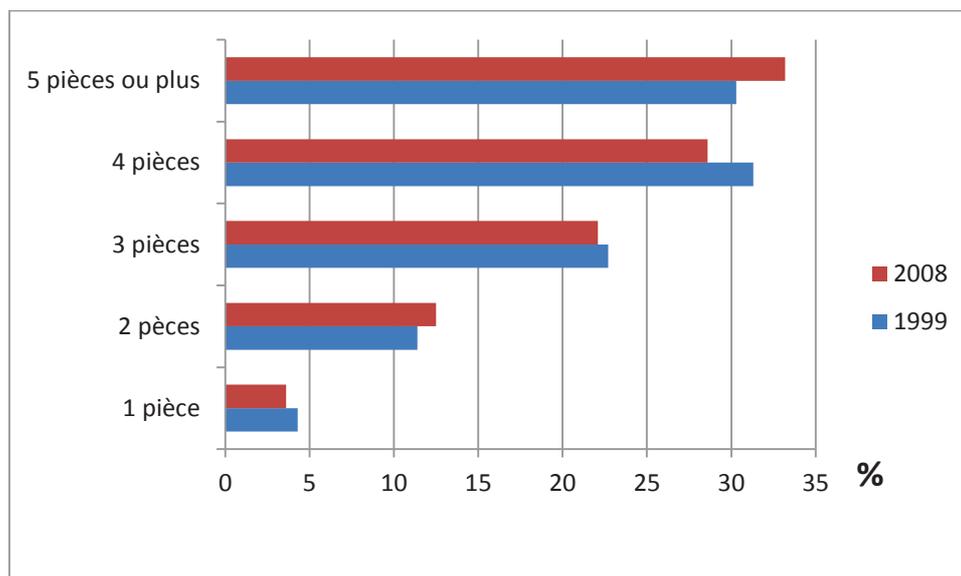
**La seule ville de Montélimar accueille près de 60 % du total des logements collectifs de la communauté d’agglomération.**

On observe un très léger « retour » au collectif entre 1999 et 2009, phénomène amorcé récemment. Ainsi, le graphique ci-dessous (logements autorisés) dévoile que si les années 2003 et 2004 ont été marquées par la forte prédominance de l’individuel, cette tendance s’est inversée à partir de 2005 jusqu’en 2010, au profit du collectif (58% des autorisations). Les données relatives aux autorisations délivrées en 2011 (58% d’individuel et 42% de collectif) amènent toutefois à s’interroger sur la pérennité de cette nouvelle tendance.



Source : Commune

***Taille des logements : Evolution 1999/2009 :***



Sources : INSEE, RGP

**Les logements de taille moyenne**, de 3 ou 4 pièces, représentent une majorité de 51% des logements montiliens. Leur part tend toutefois à diminuer (- 3 points entre 1999 et 2009) au profit des grands logements de 5 pièces ou plus, qui représentent le tiers du parc actuel et dont la part est celle qui a le plus fortement augmenté depuis 1999 (+ 3 points). Si la représentation des petits logements d’une ou deux pièces reste dans l’ensemble stable autour de 16% du parc, on voit toutefois s’amorcer un léger accroissement des 2 pièces et un recul des studios ou 1 pièce.

### IV-2-3 : Age et qualité du parc<sup>3</sup> :

Avec 20 % des résidences principales construites avant 1949 (pour l’essentiel localisées en centre-ville) et plus de la moitié avant 1975, le bâti montilien est relativement ancien.

#### Age des résidences principales:

Période d’achèvement (résidences principales construites avant 2006)	Nombre	%
Avant 1949	3199	<b>20,9</b>
De 1949 à 1974	5475	<b>35,7</b>
De 1975 à 1989	3601	<b>23,5</b>
De 1990 à 2005	3046	<b>19,9</b>

Source : INSEE, RP 2008.

#### Confort des résidences principales :

Éléments de confort	%
Salle de bain avec baignoire ou douche	98,3
Chauffage central collectif	18,3
Chauffage central individuel	48
Chauffage individuel « tout électrique »	28

Source : INSEE, RP 2008

Cette relative ancienneté ne se traduit pas par un manque de confort des logements : plus de 95% des résidences principales disposent des éléments de confort minimum.

Cependant, et malgré une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat (OPAH), menée de 2001 à 2006 dans le centre-ville (réhabilitation et réfection des façades de 572 logements, dont 236 vacants), le diagnostic effectué en 2008 par La MOUS « Lutte contre l’habitat indigne » de la Drôme a permis d’établir que Montélimar était **toujours fortement confrontée à la question de l’habitat indigne** (5% des résidences principales « potentiellement indignes »). Les situations d’indignité des logements semblent toujours plus persistantes dans le centre-ville.

<sup>3</sup> Données INSEE non disponibles dans le RGP 2009 suite à changement de questionnaire

Une Opération Programmée de l’Amélioration de l’Habitat de Renouveau Urbain (OPAH RU), dont l’étude pré-opérationnelle a confirmé la présence forte de logements indignes ou très dégradés (16% de logements repérés comme vacants et/ou dégradés) est actuellement en cours dans le centre ancien. Cette OPAH, prévue pour une durée de 5 ans (2011-2015), devrait se concentrer plus particulièrement sur les secteurs où l’insalubrité et la dégradation du bâti semble plus courante, voire structurelle, c’est-à-dire la partie Est du centre-ville.

Sur le périmètre cible du quartier de « Fust Meyer », cette OPAH s’articulera avec une Opération de Restauration Immobilière (ORI), qui trouve sa justification d’une part dans le niveau important de dégradation du bâti sur ce secteur, et d’autre part dans l’enjeu urbain de redynamisation. L’objectif est d’imposer ponctuellement, sur une vingtaine d’immeubles stratégiques, la réalisation de travaux par des déclarations d’utilité publique.

Ces procédures d’OPAH-RU et ORI devraient ainsi aider à la réhabilitation d’environ 230 logements, dont 50 actuellement vacants.

#### **IV-2-2- Les statuts d’occupation :**

Avec une répartition propriétaires/locataires relativement équilibrée (respectivement 49,3% et 49,1 % des occupants), Montélimar semble se distinguer par la relative faiblesse de son taux de propriétaires, au regard à la fois du département et de la communauté d’agglomération :

##### **Statuts d’occupation des ménages en 2009 :**

	<b>Propriétaires</b>	<b>Locataires</b>	<b>Logés gratuitement</b>
<b>Montélimar</b>	<b>49,4 %</b>	<b>49,2 %</b>	<b>1,4 %</b>
<b>CAMS</b>	54 %	44 %	2 %
<b>Drôme</b>	61,2 %	36,3 %	2,4 %

Source : INSEE, RP 2009.

Notons toutefois que le taux de propriétaires augmente constamment depuis 1990 à Montélimar (43,1% et 45,7 % aux recensements de 1990 et 1999).

### **IV-3- Le Parc Social :**

**Selon les dernières informations légales (inventaire DDT des logements sociaux), les logements locatifs sociaux représentent 18,84 % des résidences principales.**

La ville abrite un quartier en Zone Urbaine Sensible (ZUS), le quartier Pracomtal, qui abrite environ 1000 logements.

Depuis la création de la Communauté d’Agglomération de Montélimar-Sésame, la Commune de Montélimar est concernée par l’article 55 de la loi SRU, qui fixe l’obligation d’atteindre 20% de logements sociaux. Notons que le seuil de paiement de la taxe est ramené à 15%, du fait que la ville bénéficie de la Dotation de Solidarité Urbaine. La Commune de Montélimar n’est donc pas assujettie à cette taxe.

Cependant, considérant à la fois la croissance démographique, le rythme de construction, les besoins locaux en logements abordables, et enfin la nécessité de fluidifier les parcours résidentiels, le développement du parc social ne devra pas être négligé afin de répondre aux besoins et de ne pas passer sous la barre des 15%.

En participant avec les autres Communes de la CAMS au Programme Local de l’Habitat (PLH 2012-2017), Montélimar s’est engagée à développer de manière significative le parc social : parc locatif aidé, mais aussi accession sociale à la propriété :

### **IV-4- L’accueil des gens du voyage :**

En application du schéma d’accueil des gens du voyage de la Drôme arrêté en juillet 2002, une aire d’accueil située Hameau des Travailleurs et gérée par Montélimar-Sésame a été mise en service en juillet 2007. Sa capacité de 34 places correspond totalement aux besoins actuels. Son taux d’occupation pour la saison 2009/2010 avoisine les 60 % (*source : Montélimar-Sésame*).

### **IV-5-Projets et perspectives d’évolution :**

Les importants projets de logements en cours ou à venir prochainement (ZAC Saint Martin : 8ha en limite Nord du centre ancien, première et deuxième tranche de la ZAC Maubec : logements collectifs et individuels au Sud-Est)

laissent à penser que le fort dynamisme du marché immobilier montilien devrait perdurer à moyen terme :

Ainsi, avec la commercialisation prévue de plus de 300 logements en moyenne par an, auxquels devraient s’ajouter les logements des deux dernières tranches de la ZAC MAUBEC, Montélimar confirme son attractivité résidentielle pour les années à venir.

Les mutations socio-démographiques évoquées plus haut (dessalement des ménages, vieillissement de la population...) et les profils économiques des ménages montiliens annoncent une demande en logements toujours accrue et diversifiée, aussi bien du point de vue typologique que des statuts d’occupations.

Dans une perspective de développement durable, la commune de Montélimar doit, à travers son Plan Local d’Urbanisme, accompagner le dynamisme attendu en offrant des espaces constructibles nécessaires à un développement démographique harmonieux, tout en garantissant la limitation de la consommation de l’espace.

### **LES GRANDES TENDANCES :**

- **Un rythme d’accroissement du parc soutenu : près de 2% par an**
- **Une répartition individuel/collectif équilibrée**
- **Une nécessité d’anticiper les besoins par un accroissement et une diversification du parc**

## V- ACTIVITES ECONOMIQUES (hors agriculture)

### V-1- Contexte économique général :

L’analyse des données communales disponibles et leur comparaison avec le contexte économique départemental révèlent une **bonne vitalité économique montilienne** qui s’exprime par :

- Une croissance accrue du nombre d’emplois à Montélimar : 23 % de hausse entre 1999 et 2009, à mettre en relation avec une augmentation du nombre d’actifs de 13,5% sur la même période. La période intercensitaire précédente, entre 1990 et 1999 avait vu le nombre d’emplois augmenter d’à peine 10%, et le nombre d’actifs de moins de 4%

	1990	1999	2009
<b>Nombre d’emplois</b>	14 865	16 322	<b>20 074</b>
Evolution 1990/1999	+ 9,8 %		
Evolution 1999/2009			<b>+ 23 %</b>
<b>Nombre d’actifs</b>	13 298	13 788	15 677
Evolution 1990/1999	+ 3,7 %		
Evolution 1999/2009			<b>+ 13,5 %</b>

Sources : INSEE, RGP.

A titre de comparaison avec le département, la Drôme a connu une augmentation de 15% du nombre d’emplois pour une hausse de 11% du nombre d’actifs entre 1999 et 2009.

- Un taux de chômage en forte diminution, celui-ci étant passé de 17% en 1999 à 14,2% en 2009 [données INSEE]. Notons que le chômage avait fortement augmenté entre 1990 et 1999 (+4 points).

Mais ce taux reste supérieur à la moyenne départementale, malgré l’augmentation du nombre d’emplois à Montélimar qui progresse plus vite que le nombre d’actifs.

	MONTELIMAR		DROME	
	1999	2009	1999	2009
<b>Nombre de chômeurs</b>	2 324	2 285	27 083	26 469
<b>Taux de chômage</b>	17 %	14,6 %	14 %	12,1 %

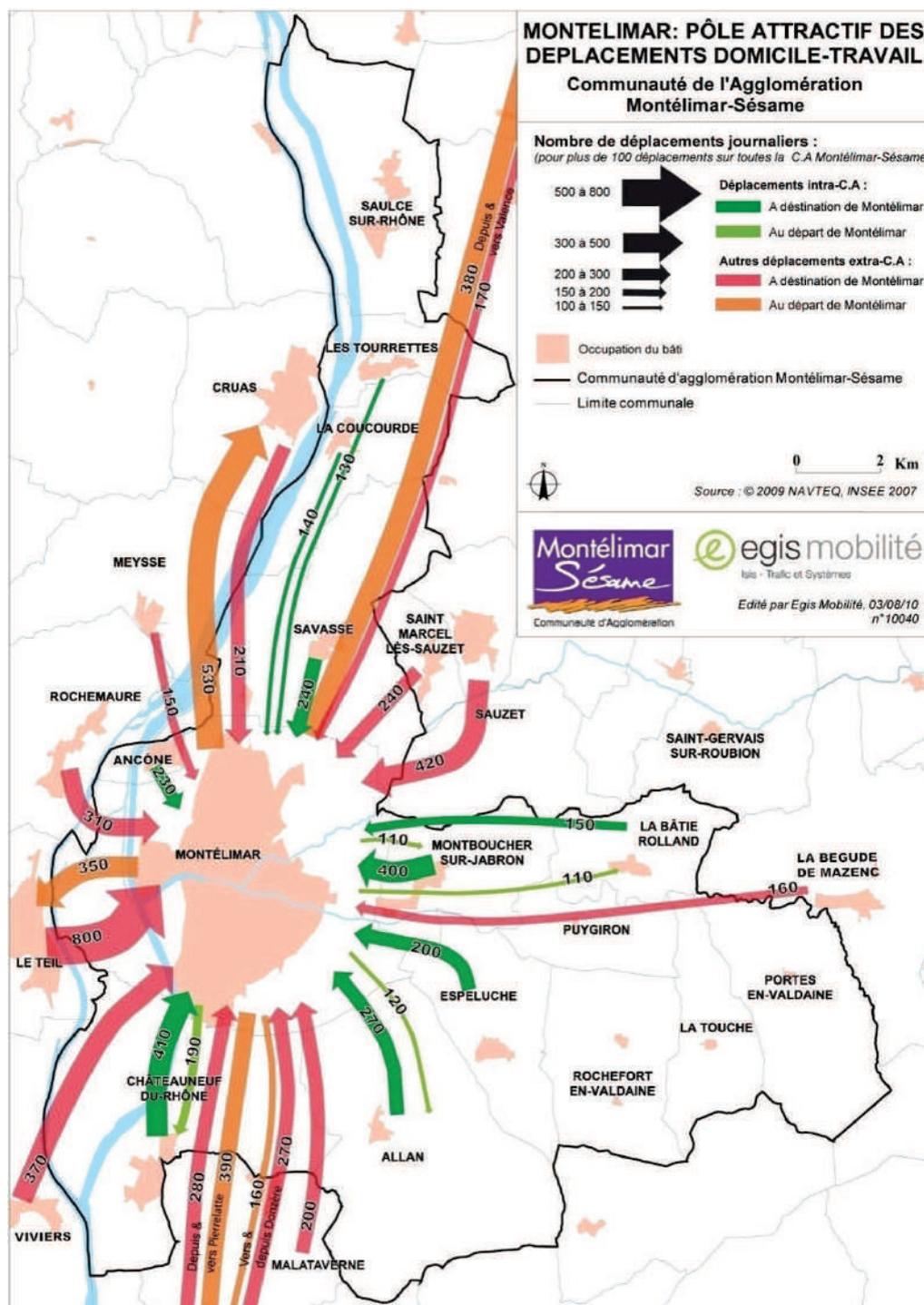
Sources : INSEE, RGP.

- Une ville centre forte : 79% des établissements de l’intercommunalité sont situés sur le territoire Montilien [source : *étude économique Montélimar-Sésame, 2008*]. Avec un nombre d’emplois (plus de 20 000 en 2009) supérieur au nombre d’actifs (environ 15 000), Montélimar confirme sa position de pôle d’emplois majeur au sein du département de la Drôme.

## V-2- Population active et migrations journalières :

65.6% de la population active montilienne ayant un emploi travaille sur le territoire communal, soit une nette diminution par rapport à 1999 (70.2%). 24% des actifs travaillant hors de la commune vont à destination d’une autre commune du département (hors CAMS), majoritairement à Valence (premier pôle d’emplois du département), Pierrelatte (AREVA et centre nucléaire) ; 19% vont à destination de l’Ardèche (centre nucléaire de Cruas) ; et enfin 11% vont travailler dans une commune de la CAMS. Si cette évolution est la traduction du double phénomène attractivité résidentielle montilienne/attractivité économique des communes périphériques, il reste que Montélimar est toujours un pôle d’emploi majeur, et de nombreux actifs viennent également travailler à Montélimar, en provenance majoritairement de l’extérieur de l’agglomération (63%).

La cartographie des déplacements pendulaires liés au travail dans l’agglomération montre que les déplacements générés sont importants et prioritairement tournés vers Montélimar : près de 8 000 déplacements journaliers, dont 72% à destination de Montélimar :



Source : Etude Montélimar-Sésame – Egis Mobilité pour la réalisation d «un schéma de transports en commun, octobre 2010.

### V-3- Les entreprises, emplois et secteurs d’activité:

Montélimar compte **2672 entreprises et 3267 établissements** recensés au 1er janvier 2011, soit environ 9% des entreprises et établissements de la Drôme. Rappelons **qu’à l’échelle intercommunale Montélimar se place en ville-centre, puisqu’elle concentre 79% des établissements de Montélimar-Sésame.**

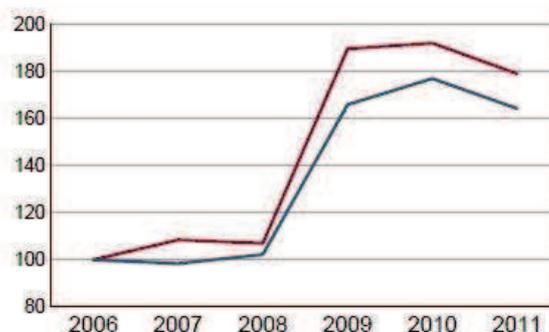
Les créations d’établissements à Montélimar confirment **l’attractivité économique de la ville, attractivité cependant relative**: 501 établissements créés en 2009, dont plus de 75% relevant du secteur tertiaire... mais si la création d’établissements est importante depuis 2009, ce « sursaut » s’explique en partie par l’application du régime d’auto-entrepreneur depuis cette même année. La « dynamique de création » reste de surcroît légèrement inférieure à celle du département :

#### Créations d’établissements par secteur d’activité en 2011 :

	Ensemble	%	Taux de création
<b>Ensemble</b>	<b>501</b>	<b>100,0</b>	<b>15,3</b>
Industrie	39	7,8	18,2
Construction	83	16,6	20,6
Commerce, transports, services divers	341	68,1	15,4
dont commerce et réparation auto.	99	19,8	11,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	38	7,6	8,7

*Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène)*

#### Evolution des créations d’établissements entre 2006 et 2011 : comparaison Montélimar / Drôme



indice base 100 en 2006

— Territoire  
 — Zone de comparaison

*Note de lecture : application du régime de l’auto-entrepreneur à partir du 1er janvier 2009.*

*Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, REE (Sirène).*

Territoire = Montélimar  
 Zone de comparaison = Drôme

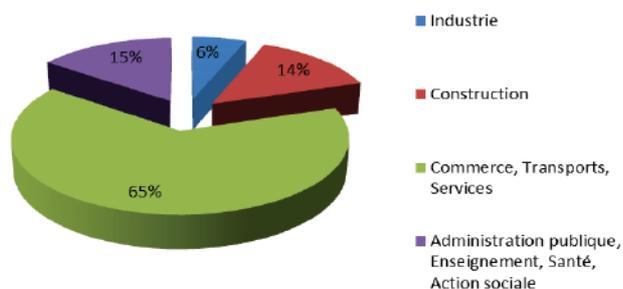
La structure générale des entreprises se compose d’établissements majoritairement de petite taille, 91 % employant moins de 10 salariés, tous secteurs confondus :

**Taille des établissements (hors agriculture) au 31 décembre 2009:**

	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>57 %</b>	<b>34%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3 %</b>	<b>1.5%</b>
Industrie	43%	43 %	7 %	3.5 %	3.5 %
Construction	52 %	38 %	6 %	3 %	1 %
Commerce, Transport et Service	55.5 %	37.5%	3.5 %	2.5%	1%
Administration publique, Enseignement, Santé, Action Sociale	71 %	15.5%	6.5%	4 %	3 %

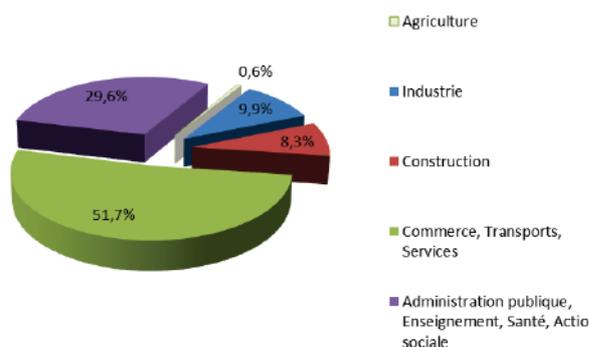
Source : INSEE

**REPARTITION DES ENTREPRISES PAR SECTEUR D’ACTIVITE EN 2011 (hors agriculture) :**



[source : INSEE, REE (Sirène)].

**REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEURS D’ACTIVITES EN 2009 :**



[source : INSEE, RGP 2009].

L’activité économique Montilienne est **dominée par le tertiaire (80% des entreprises et 80% des emplois)**. Elle reste cependant diversifiée, l’activité commerciale et de réparation-auto étant pré-dominante en terme de nombre d’entreprises et d’établissements (environ 25%). En terme de bases nettes

d’imposition c’est plutôt le secteur des transports qui apparaît comme prédominant, grâce aux entreprises CHAVALAN & DUC et SOTRIMO.

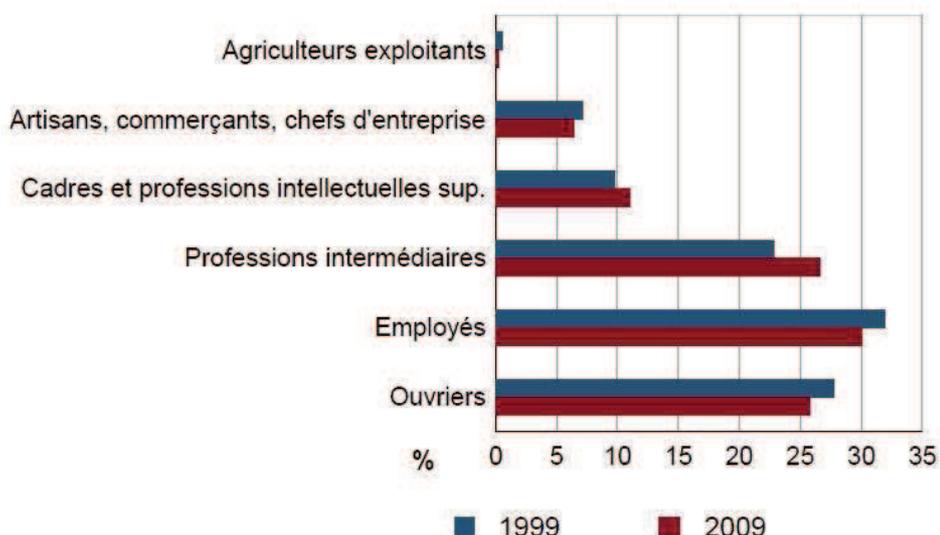
**Le secteur industriel** est peu présent sur la commune (6% des entreprises et 10% des emplois soit respectivement 3 et 9 points de moins qu’à l’échelle départementale), à l’image de la communauté d’agglomération (6% des établissements et 10% des emplois). Plus de 85% des établissements emploient moins de 10 salariés.

Le secteur industriel s’oriente surtout vers la transformation du bois et papier, avec les 4 entreprises les plus importantes de la filière (à l’échelle de l’agglomération) qui sont situées sur le territoire de Montélimar (notamment l’entreprise leader en cartonnage-packaging AUTAJON).

Le secteur de la **construction**, représentant 14% des entreprises et 8% des emplois, revêt une place comparable à celle occupée à l’échelle du département (15% des entreprises et 8% des emplois).

**L’activité agricole**, qui fait l’objet d’un chapitre particulier du présent diagnostic, apparaît extrêmement résiduel en terme d’emplois (0,6%).

### **Répartition des emplois selon la CSP : Evolution 1999/2009 :**



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires lieu de travail.

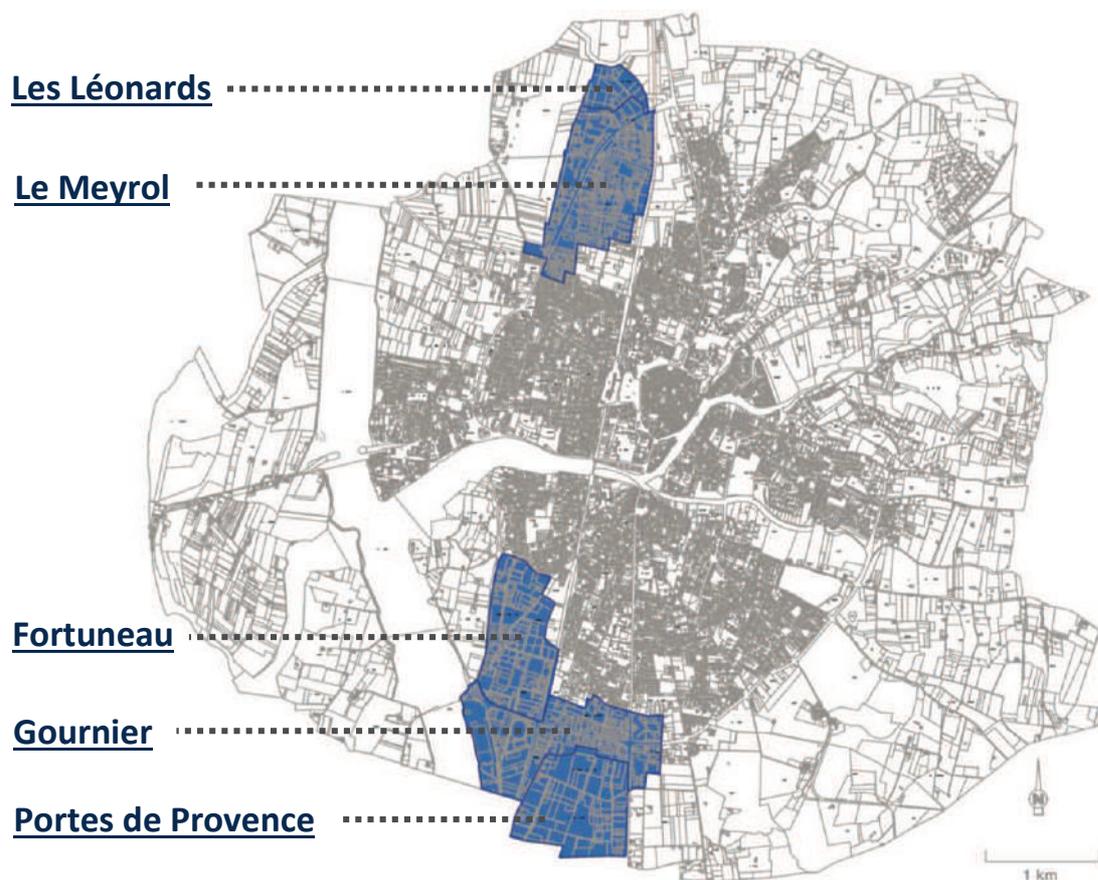
La répartition des emplois par CSP suit la même tendance que celle observée pour la population active montilienne : alors que les emplois ouvriers et les employés étaient encore prédominants jusqu’en 2007, on assiste à une **forte hausse des emplois qualifiés** (professions intermédiaires et cadres). Aujourd’hui, si les employés restent majoritaires (plus de 30% des emplois), les professions intermédiaires sont depuis 2009 le deuxième type d’emplois, au détriment des emplois ouvriers qui diminuent fortement (moins 3 points entre 1999 et 2009).

#### **V-4- L’offre de formation:**

**L’offre de formation est assez faible**, l’essentiel de l’offre se concentrant à Grenoble (pôle universitaire) et Valence. A Montélimar, elle reste essentiellement tournée vers l’industrie (différents BTS), et la filière bois (Ecole forestière CEFA qui propose des diplômes en formation initiale jusqu’à la licence professionnelle, en apprentissage et en formation continue). Il existe également un IFSI (formation infirmier(e)s et aides soignant(e)s).

## V-5- Les espaces d’entreprises :

### V-5-1- Les zones d’activités existantes :



PERENNE

- La zone d’activité de **Gournier**, en entrée de ville Sud, accueille près de 115 entreprises relevant principalement du secteur tertiaire : commerces d’équipement de la maison et de réparation automobile, entreprises de transport. On note également quelques établissements industriels, dont l’entreprise AUTAJON. D’une superficie d’environ 100 ha, la Zone d’Activités de Gournier est aujourd’hui **occupée dans sa totalité**.

• **Montélimar accueille également trois des six sites intercommunaux existants:**

- Au Nord de la commune, **le pôle d’activités du Meyrol et des Léonards**: si tous les types d’activités sont présents sur ce site de près de 120 d’hectares accueillant environ 245 établissements, il est d’avantage à vocation industrielle et artisanale que la zone de Gournier. Le site héberge la plupart des entreprises du secteur de la construction. Les services et commerces s’adressant aux particuliers comme aux entreprises sont également plus spécialisés (chauffage, électricité...).

Les établissements CHAVALANT ET DUC peuvent être considérés comme les « moteurs » de la zone, et représentent plus d’un tiers des bases d’imposition du pôle d’activité. [source : Montélimar- Sésame, rapport d’activités 2009].

- Au Sud, **la zone de Fortuneau** d’une superficie d’environ 70 hectares

-Au Sud également, **la zone d’activités des Portes de Provence**. Aujourd’hui, elle s’étend sur 75 hectares à vocation essentiellement commerciale.

Sur l’ensemble de ces trois sites intercommunaux, **seulement 19,3 ha restent à disponibles à ce jour :**

**Les léonards                    2,4 ha**

**Fortuneau                        2,9 ha**

**Portes de Provence        14 ha**

A noter, 11,9 ha font actuellement l’objet d’un projet d’implantation logistique dont le permis de construire a été délivré.

### **V-5-2- Un déséquilibre d’espaces commerciaux véritablement développés :**

Le renforcement de l’offre de grande distribution sur la période 2002/2008 positionne Montélimar comme un **pôle commercial d’influence régionale** en cours de structuration -avec notamment une part plus importante du commerce non alimentaire- tant en offre qu’en part de marché. Ce positionnement nouveau redessine la zone d’influence commerciale de Montélimar qui s’étend aujourd’hui à la Drôme orientale et aux premières communes de l’Ardèche.

En dehors des commerces de proximité du centre-ville, **le Sud de la commune a vu se développer des zones commerciales d’importance :**

- La zone commerciale Portes de Provence, au Sud de l’hypermarché « Carrefour »
- Les commerces qui se sont installés tout au long de la route de Marseille, de sorte qu’aujourd’hui celle-ci assure le rôle de « voie de distribution » de ces commerces, jusqu’au centre-ville.

Mais en dehors de ce secteur Sud, aujourd’hui Montélimar ne dispose pas de zone commerciale véritablement développée. Les deux autres grandes enseignes alimentaires existantes n’ont en effet pas généré d’implantation de commerces de grande distribution (en raison notamment du choix de ne pas y autoriser de galeries commerciales, des fonciers voisins limités ou très contraints). Ceux-ci sont donc concentrés essentiellement au Sud de la ville, conduisant à un déséquilibre des flux sur toute l’agglomération.

De plus, le commerce montilien s’insère systématiquement dans un tissu à vocation générale d’activités, dont le commerce (zonages UI ou AUI). Or les usages et les pratiques industriels ne peuvent pas être identiques à ceux du commerce. Au-delà des gênes réciproques pouvant être constatées (flux différents, dégâts de voirie) les attentes des différents acteurs et leurs capacités d’investissement sont nécessairement différentes et ne peuvent coïncider vers un projet ayant pour objet la qualité commerciale.

Les commerces se sont implantés sur un foncier d’activité, voire dans des bâtiments d’activité existants, sans investir dans les espaces extérieurs et en investissant très peu dans les bâtiments. La configuration urbaine reste donc dominée par des implantations linéaires de faible qualité en façade de rue, selon une logique plus industrielle que commerciale et sans recherche d’harmonie.

### V-5-3- Perspectives de développement :

Afin de répondre à la raréfaction de l’offre et à l’augmentation croissante du nombre de demandes d’implantation, aussi bien à Montélimar que sur le territoire intercommunal, **plusieurs sites sont actuellement en projet**:

- **3 sites communautaires sont actuellement en cours de commercialisation.** Ils sont issus de la réflexion menée par la Communauté d’Agglomération Montélimar-Sésame lors de l’élaboration du Schéma d’Aménagement des Futurs Sites d’Activités Economiques Communautaires de 2006 :
  - Au Nord de Montélimar, **La Coucourde** : une première tranche de 3,4 ha à vocation artisanale et de petit commerce, pour une capacité totale de 7ha : 2,8 hectares disponibles.
  - A L’Est de Montélimar, le long de la RD540, **La Bâtie-Rolland** : 8ha d’artisanat et de petit commerce : 7 hectares disponibles.
  - En limite Sud de Montélimar, **Châteauneuf du Rhône** : 5ha à vocation artisanale : 2 hectares disponibles.
- **Au Nord-Est de la ville, la ZAC du Plateau** créée en décembre 2010 aura une vocation essentiellement commerciale et de loisirs. Elle occupera un secteur d’environ 28ha, nouvellement desservi par un projet structurant majeur à l’échelle de la commune : la voie de liaison Nord-Est.

Les futures zones d’activité seront ainsi principalement vouées à recevoir de l’activité commerciale et artisanale. Ce choix correspond à la demande des entreprises, principalement tournée vers ces secteurs, comme l’atteste le rapport d’activités 2009 de la Communauté d’ Agglomération Montélimar-Sésame :



Cette évolution vers l’ouverture de zones à vocation principalement commerciale s’opère également en cohérence avec le relatif sous-équipement de la commune pour ce type d’activité.

**Ces nouvelles zones d’activité se conjuguent avec un projet majeur à l’échelle de l’agglomération, la future gare TGV d’Allan qui aura pour effet de mieux desservir le Sud des départements de la Drôme et de l’Ardèche et offrira pour ces territoires un gain de temps de plus de 20 minutes vers Paris. L’alliance de ces projets structurants constitue sans nul doute un vecteur de développement pour toute l’agglomération, et donc pour la ville de Montélimar.**

### **LES GRANDES TENDANCES :**

- **Une bonne vitalité économique générale.**
- **Montélimar ville-centre forte où se concentrent 80% des établissements de l’agglomération.**
- **Une activité économique dominée par le tertiaire.**
- **Des emplois qualifiés en forte hausse**
- **Une répartition déséquilibrée des espaces dédiés à l’activité, notamment commerciale.**
- **Des projets structurants vecteurs de développement économique et commercial**

## VI- L’ACTIVITE AGRICOLE

Sources :



Le volet agricole du diagnostic communal s’est basé sur deux approches complémentaires :

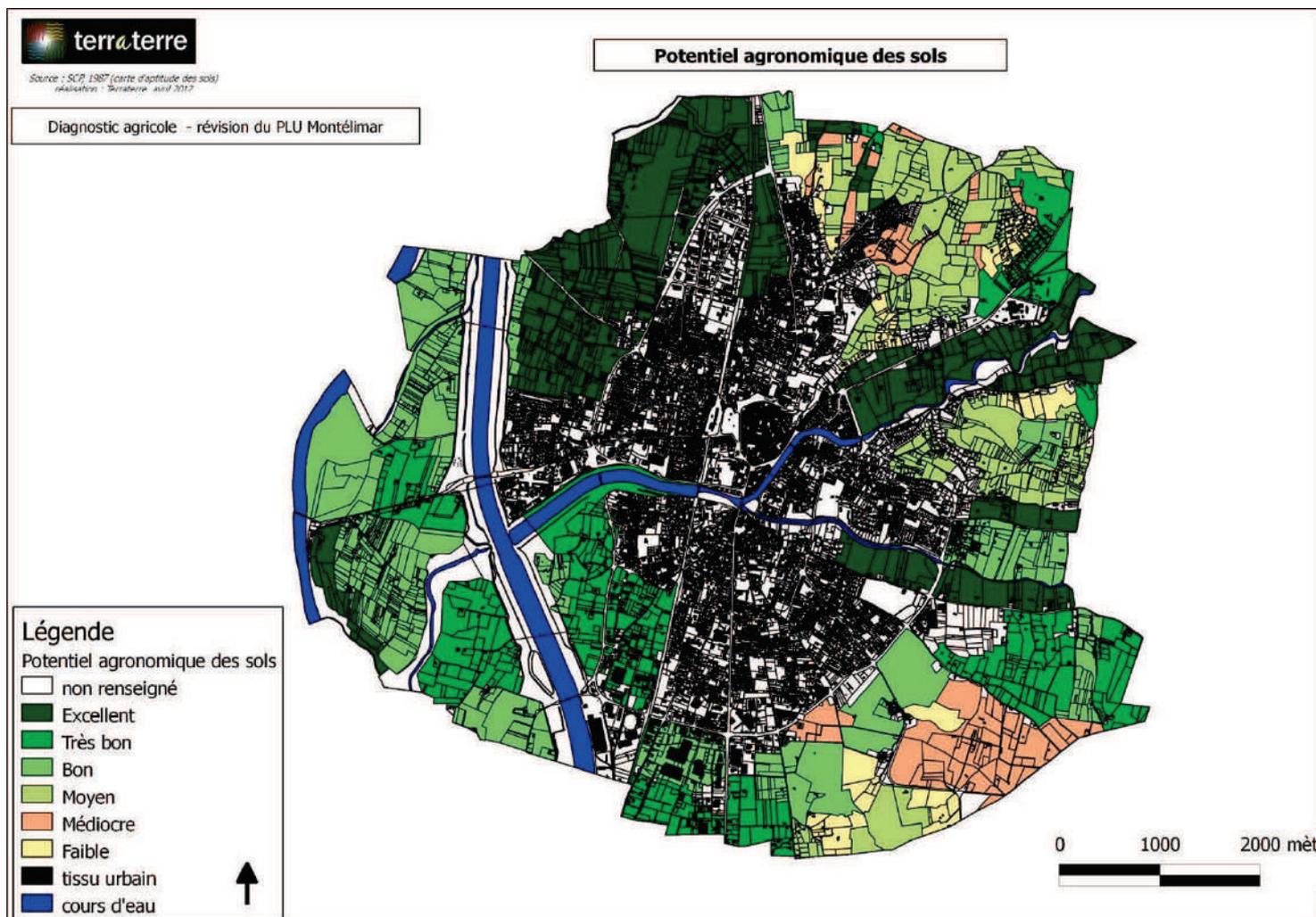
- Une approche bibliographique et de recueil de données cartographiques : Recensement Général Agricole (RGA) 2000 et données disponibles du RGA 2010<sup>4</sup>, Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2010.
- Une approche analytique basée sur des enquêtes auprès des principaux agriculteurs de la Commune.

### VI-1- Le potentiel agronomique des sols :

La commune bénéficie d’un relief assez plat qui lui permet de disposer de sols majoritairement mécanisables. Un relief un peu plus vallonné caractérise la partie orientale avec quelques secteurs de « plateau » tels que les plateaux de Bondonneau, de Géry ou de Narbonne au-dessus de la combe Bernardine. Ces entités sont individualisées du bourg de Montélimar grâce à ce relief qui les « coupe » de la vallée rhodanienne. Néanmoins, ils disposent de surfaces mécanisables mais pas toujours irrigables pour les surfaces les plus éloignées des réseaux. Ainsi, le territoire dispose de sols à potentiel variable pour la production agricole. Cependant, il existe une présence importante de sols à bon voir très bon ou excellent potentiel agronomique. Alors que les alluvions de la vallée du Rhône permettent d’envisager tout type de production agricole malgré des contraintes liées à l’aléa inondation, d’autres secteurs non irrigués (comme à l’Est du territoire) aux sols pierreux n’offrent pas le même potentiel de diversification malgré une valeur économique actuelle réelle. Lorsqu’un sol présente un potentiel de diversification cela signifie qu’il permet tout type de production (maraîchage, grandes cultures, arboriculture, horticulture, semences...) c’est-à-dire un capital de reconversion pour l’activité dans l’avenir. L’artificialisation de ces terres implique une perte nette de ces surfaces et donc une diminution de possibilités de diversification pour l’agriculture.

---

<sup>4</sup> Les données disponibles du RGA 2010 en novembre 2011 étaient à l’échelle cantonale sur des chiffres généraux. Par exemple, nombre d’exploitations sans distinction entre professionnelles ou non professionnelles.



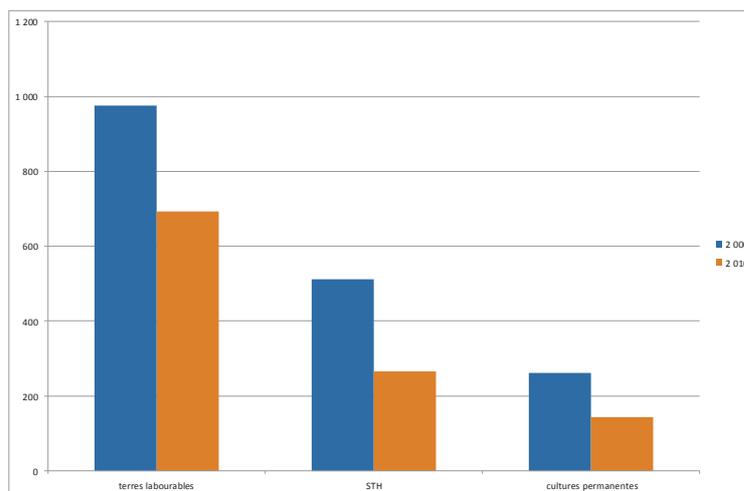
## VI-2- Les données statistiques agricoles

L'activité agricole de la commune de Montélimar fait face à une régression tant en termes de surfaces que de nombre d'exploitations agricoles.

Ainsi, une baisse de 34% de la SAU de la commune est constatée entre 2000 et 2010. Cette diminution s'accompagne d'un resserrement du nombre de chefs d'exploitations (baisse de 32.5% sur la même période atteignant 60 exploitations tout type confondu). La commune a connu une baisse du nombre de ses exploitations dans la même proportion que la surface exploitée.

On constate un maintien des exploitations dans la moyenne des exploitations puisque la Production Brute Standard<sup>5</sup> moyenne est de 44 921 € par exploitation en 2010. La PBS totale sur le canton est en baisse de 43.9% depuis 2000 liée, entre autre, aux pertes de surfaces cultivables.

En 2000, 1747 ha étaient exploités par l’agriculture sur la commune soit 37.3 % (inférieur à la moyenne française qui se situe aux alentours des 50%). Aujourd’hui, ce sont 1102 ha qui sont recensés dans le RGA 2010 représentant alors 23.5% (le tiers à l’échelle départementale<sup>6</sup>). Moins d’un quart de la commune est à vocation agricole ce qui lui confère une nette orientation urbaine. D’après le RGA 2010, nous constatons que la surface moyenne utilisée par exploitation se situe autour de 18 ha. Les données n’étant pas précisées par type d’exploitation<sup>7</sup> (professionnelles ou non professionnelles), cette donnée se trouve donc minorée par rapport à la réalité des exploitations professionnelles. *L’écart existant entre le RGA et les enquêtes est lié à cette prise en compte des exploitations tout type confondu dans le RGA.*



Evolution de l'occupation des sols entre 2000 et 2010

<sup>5</sup> La PBS représente la valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d’animal présent hors toute aide. Il est exprimé en euros. Sur la base des coefficients de PBS, il a été décidé de classer les exploitations selon **trois classes** de taille regroupées :

- les **petites exploitations**, dont la PBS est inférieure à 25 000 euros
- les **moyennes exploitations**, dont la PBS est comprise entre 25 000 et moins de 100 000 euros
- les **grandes exploitations**, dont la PBS est supérieure à 100 000 euros.

Ici, il s’agit d’une donnée cantonale. Source :

<sup>6</sup> Charte pour une meilleure prise en compte de l’agriculture dans la gestion du foncier et de l’urbanisme de la Drôme

<sup>7</sup> L’exploitation agricole au titre du RGA 2010 : a une activité agricole soit de production, soit de maintien de terres dans de bonnes conditions environnementales ou agricoles soit de mise à disposition de superficies en packages collectifs. Sa superficie est au minimum de 1 ha ou 20 ares de cultures spécialisées ou encore un seuil minimum de cheptel (1 vaches, 20 brebis....). On voit donc ici que le RGA englobe l’ensemble des usagers de terres qu’ils soient professionnels ou retraités ou « ouvrier paysan ».

La disparition de terres s’est répartie sur chacun des types de cultures avec une accélération de cette baisse sur les cultures permanentes et les surfaces toujours en herbe (STH). En effet, ces deux catégories ont vu leur surface baisser respectivement de 45% (liée à la chute de l’AOC côtes du Rhône en particulier et aux campagnes d’arrachage) et 48% alors que dans le même temps, les terres labourables ont perdu 29% de leurs surfaces. L’élevage aussi s’est vu diminué de 36% pour atteindre un cheptel de 446 UGB (Unité Gros Bétail).

### **VI-2-1-Localisation des exploitations sur la commune de Montélimar**

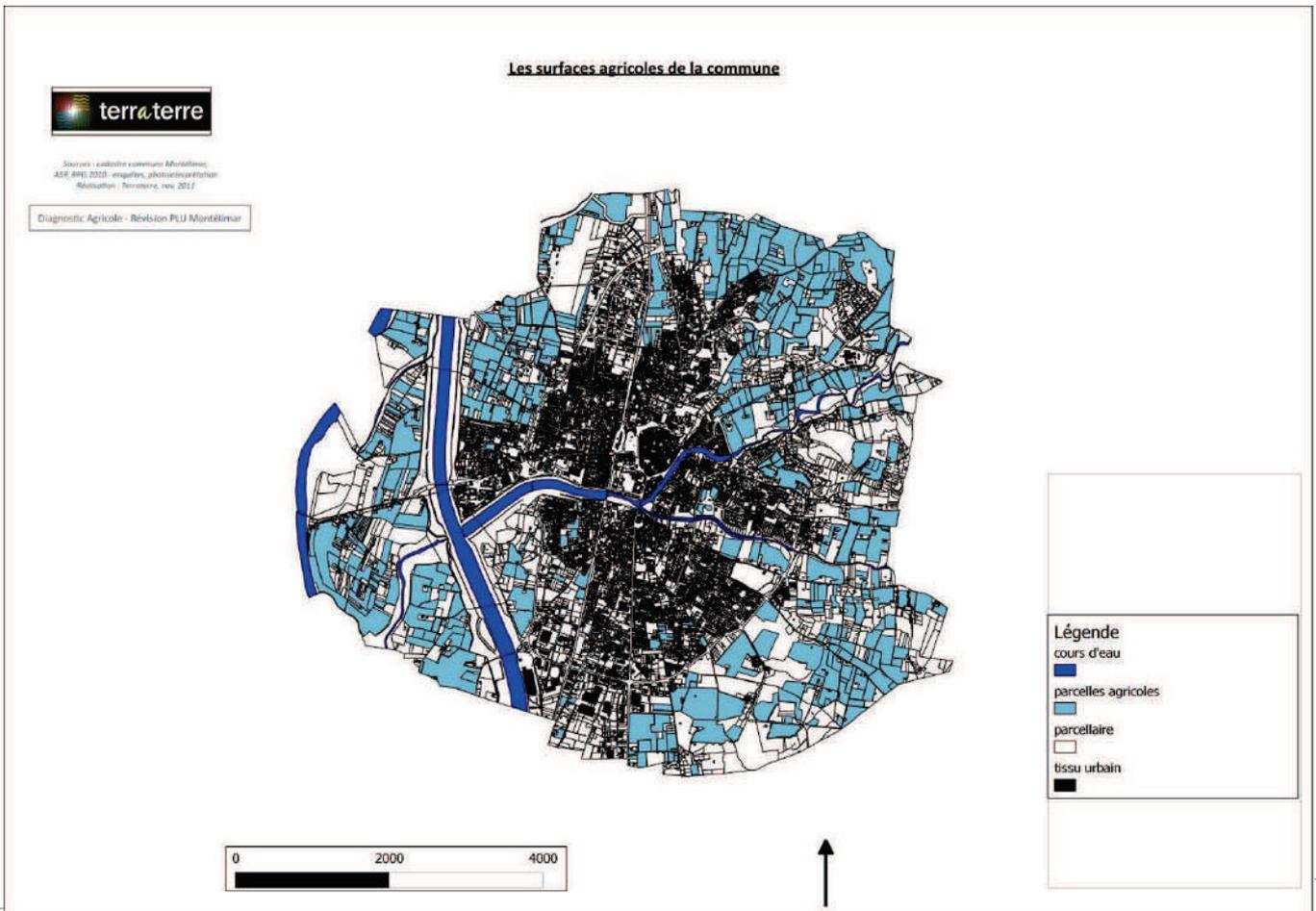
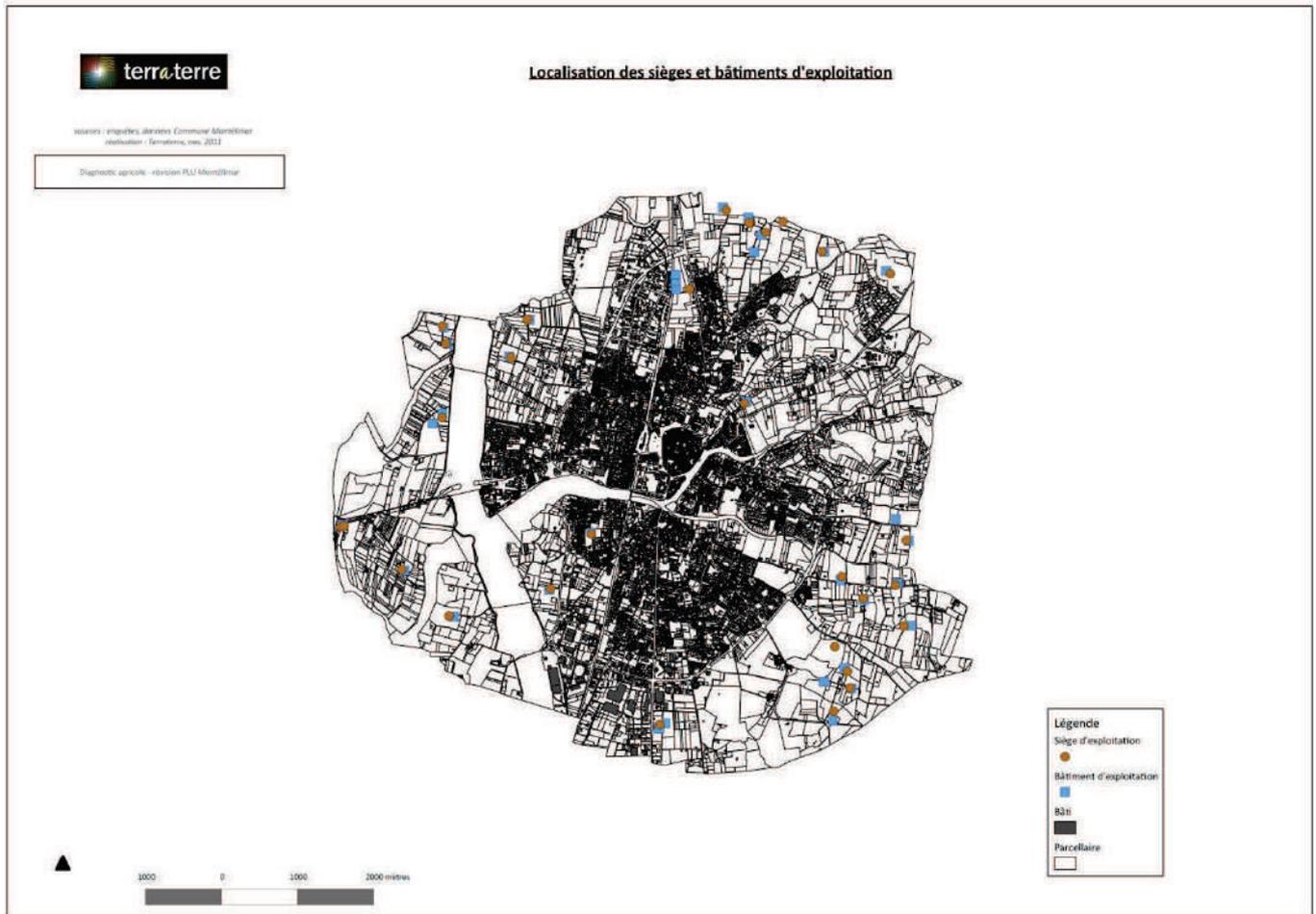
Le nombre d’exploitations recensées dans le cadre du diagnostic agricole lors des réunions avec les agriculteurs s’élève à 30 dont le siège se situe dans le périmètre communal, dont seulement vingt et une exploitations professionnelles.

Néanmoins, ce sont 92 utilisateurs de terres agricoles qui exploitent à titre professionnel ou non sur la commune (dont 60 dont le siège est sur Montélimar). 408 îlots ont été déclarés en 2010 ce qui montre la diversité de taille des exploitations. Il y a donc un fort morcellement des surfaces agricoles sur la commune et une dispersion importante des surfaces au sein de certaines exploitations agricoles.

Les exploitations utilisant des surfaces sur Montélimar sont très variables en termes de structures. Ainsi, les exploitations ayant déclaré des parcelles au titre du Registre Parcellaire Graphique sont d’une taille allant de 2.17 ha pour la plus petite à 232.86 ha pour la plus grosse. Cela ne veut pas dire que l’ensemble des surfaces déclarées par ces exploitations se situent au sein du périmètre communal.

Les enquêtes représentent donc 44 exploitants (siège inclus ou non sur la commune de Montélimar) sur 816.2 ha soit trois quart des surfaces déclarées.

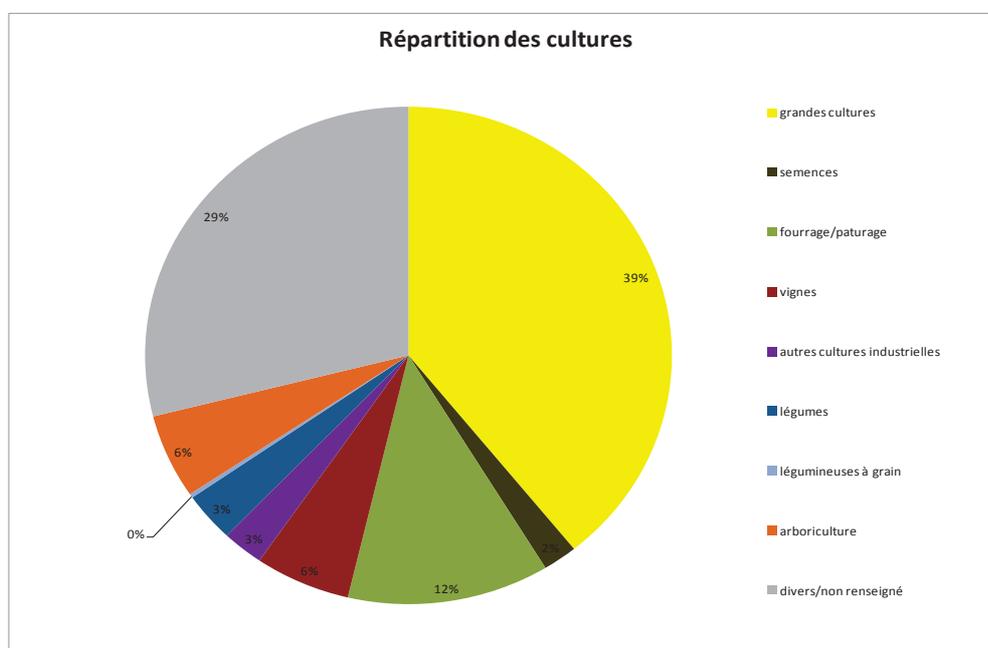
Le parcellaire non renseigné sur les cartes suivantes fait référence à des parcelles non déclarées à la PAC ou non déclarées à titre professionnel par les exploitants. Ces surfaces seront donc considérées dans ce diagnostic, comme faisant parties d’utilisations agricoles non professionnelles ou encore sans vocation agricole (aérodrome de Montélimar par exemple).



## VI-2-2-Occupation des sols et orientations technico-économiques

La répartition des cultures sur le territoire communal est majoritairement orientée vers les grandes cultures puisque celles-ci représentent 39% des productions. La viticulture et l’arboriculture occupent respectivement 6% du territoire agricole de la commune. 12% des surfaces sont consacrées aux fourrages dans le cadre d’activités d’élevage ou de vente d’herbe sur pied (couvert herbacé intégré aux rotations culturales des grandes cultures).

Nous constatons donc une nette orientation vers les productions végétales et plus particulièrement les grandes cultures liée entre autre aux surfaces mécanisables et de bonne qualité permettant ce type de productions.



*Répartition des cultures, source RPG 2010*

Remarque : la part des semences sur le territoire est plus importante que celle indiquée, une partie d’entre elle se retrouve dans la catégorie « divers ».

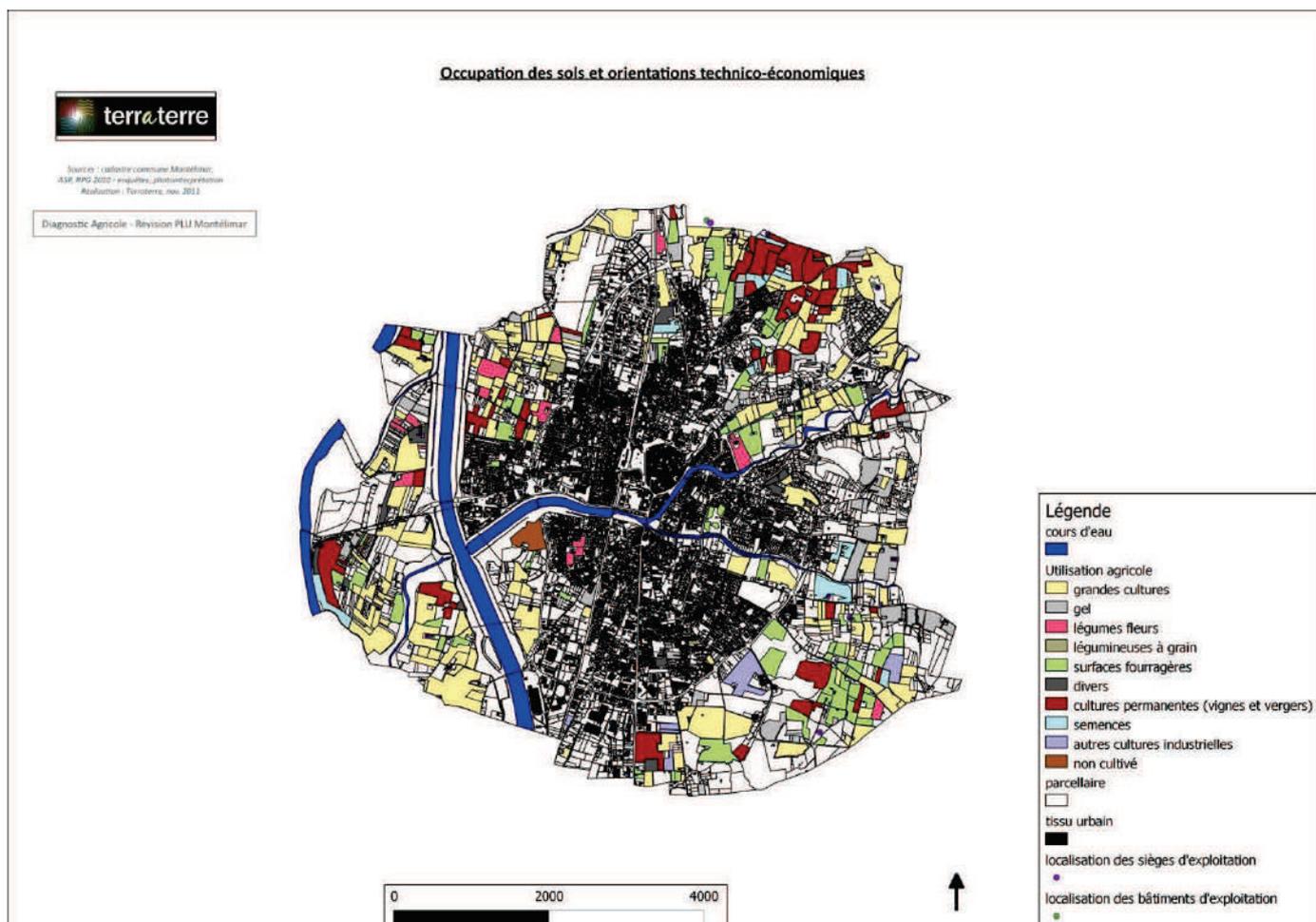
Cette tendance se retrouve au sein des exploitations puisque la majorité d’entre elles sont spécialisées dans les grandes cultures et/ou semences (46%). Leurs débouchés se trouvent alors préférentiellement dans le négoce (Limagrain, Syngenta,...) et éventuellement dans la filière coopérative (coopérative de la vallée de la Drôme, Valsoleil, coopérative de la Drôme Provençale ou encore Natura Pro).

Néanmoins, des exploitations spécialisées en arboriculture (4 exploitations), viticulture (3 exploitations) ou maraîchage (6 exploitations) coexistent sur le territoire offrant des produits variés et les écoulant essentiellement par vente directe hormis pour la viticulture qui peut avoir recours aux caves coopératives.

Peu d’exploitations ont un atelier d’élevage (moins de 20% des exploitations). La commune compte un nombre réduit mais varié d’élevages en passant par la production de volailles, d’abeilles, de vaches ou encore de porcs. Seulement trois exploitations disposent de bâtiments d’élevage (poulets de chair, porcs plein air et veaux à l’engraissement). L’exploitation de volailles est soumise à autorisation en installation classée alors que l’exploitation bovine est déclarée en installation classée. L’exploitation bovine ne dispose pas de plan d’épandage (elle n’est que déclarée) alors que l’exploitation de volailles dispose d’un plan d’épandage non mis en œuvre (les fientes sont vendues à un autre agriculteur).

	Type d’animaux	Nombre d’animaux	Surface de bâtiment
<b>Eleveur 1</b>	Porcs plein air	150	800 m <sup>2</sup>
<b>Eleveur 2</b>	Poulets de chair	4 400	400 m <sup>2</sup>
	Poulets de chair	4 400	400 m <sup>2</sup>
	Poulets de chair	4 400	400 m <sup>2</sup>
<b>Eleveur 3</b>	Veaux à l’engraissement	15	900 m <sup>2</sup> (+ stockage fourrage)
	Veaux à l’engraissement	80	900 m <sup>2</sup>

Ces exploitations ont recours pour la plupart d’entre elles aux circuits courts pour écouler leurs produits transformés (sauf pour les poulets de chair qui utilisent la filière intégrée).



### VI-3- Analyse des exploitations enquêtées :

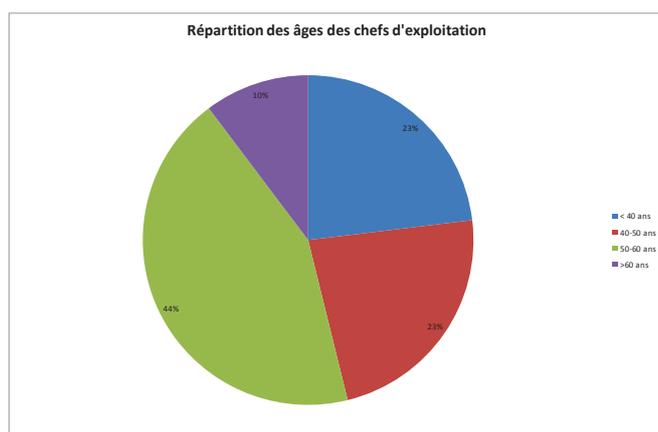
Les informations suivantes ont été recueillies lors de différents entretiens ou réunions (entretiens avec les principaux agriculteurs et Chambre d’Agriculture).

#### ➤ L’âge :

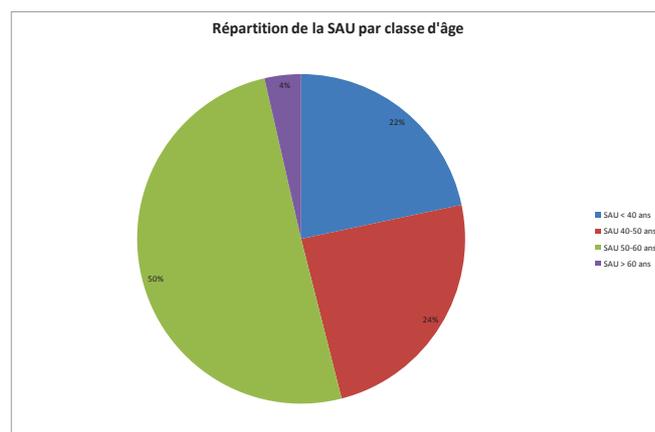
Les exploitants enquêtés ont en moyenne 48.5 ans. Les agriculteurs âgés de 50 à 60 ans occupent la majeure partie des surfaces. En effet, 45% des agriculteurs enquêtés ont entre 50 et 60 ans et occupent 50% de la SAU. Viennent ensuite les 40-50 ans qui représentent 23% des agriculteurs et 24% de la SAU. Ces données sont cohérentes puisqu’en début de carrière les structures sont généralement plus petites et s’agrandissent au fur et à mesure de la vie de l’exploitation. Bien que les plus de 60 ans représentent 10% des enquêtés, ils ne représentent quant

à eux que 4% de la SAU, puisque les retraités ne peuvent garder qu’une surface maximale pour leur usage personnel<sup>8</sup>.

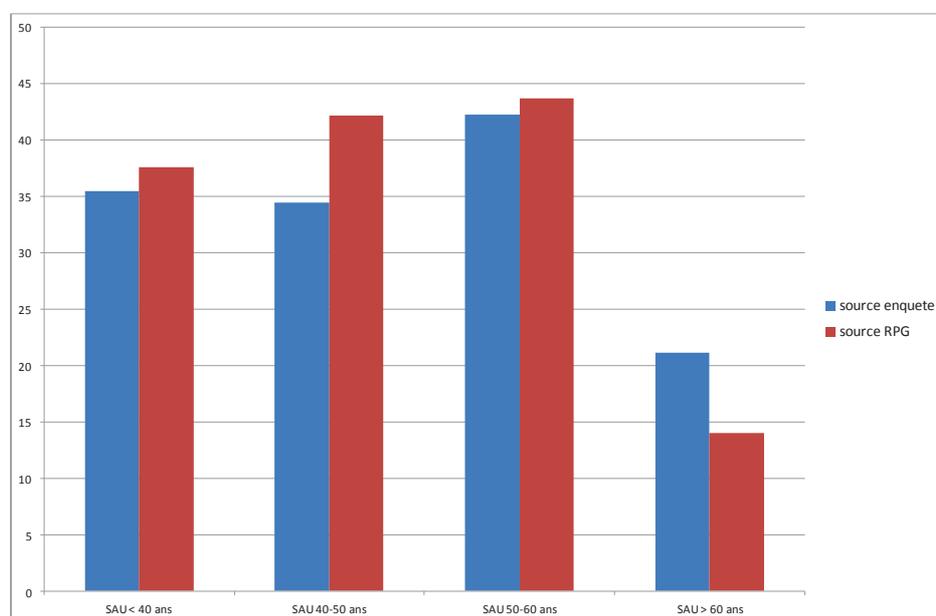
Les schémas suivants montrent une différence entre les données issues des enquêtes et celles issues du RPG. Effectivement, les enquêtes se sont concentrées majoritairement sur les exploitants en activité, raison pour laquelle la part des retraités est très faible. Le RPG, quant à lui, recense tous les agriculteurs à la retraite qui souhaitent déclarer leur surface minimale.



**Répartition des âges des chefs d'exploitation**



**Répartition de la SAU par classe d'âge**

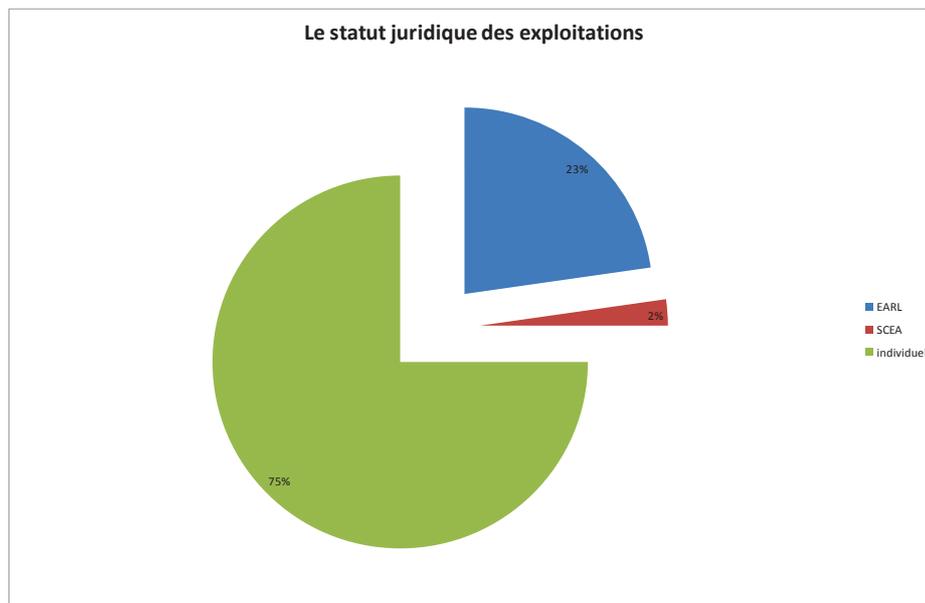


**Répartition de la SAU par classe d'âge selon la source d'information**

<sup>8</sup> Ils ne peuvent déclarer au maximum 1/5<sup>ème</sup> de la SMI dont ils n’assurent que l’entretien soit pour la Drôme 4 ha pondérés (en fonction de la nature de culture).

➤ **Le statut :**

La majorité des exploitations sont sous forme individuelles. Néanmoins, 24% de celles-ci sont des sociétés. Il s’agit essentiellement d’EARL (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée), mais elles ne sont pour la plupart du temps détenues que par un associé.



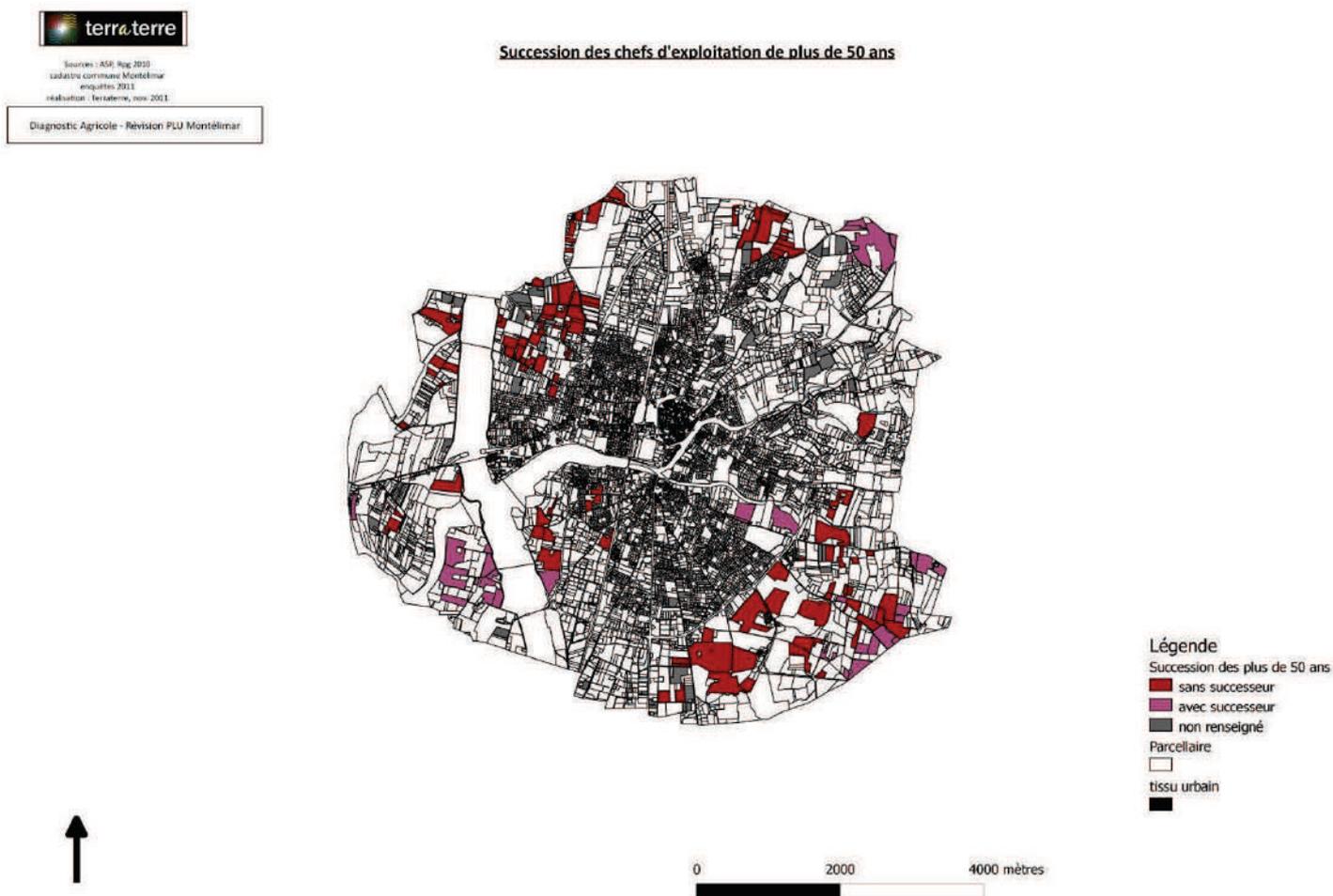
Etant donné leur nombre, ce sont les exploitations individuelles qui utilisent le plus de surfaces agricoles même si en moyenne elles sont beaucoup plus petites (28 ha) que les exploitations sociétaires (62 ha).

➤ **Succession :**

22 agriculteurs enquêtés sont âgés de plus de cinquante ans. Nous nous sommes intéressés particulièrement à ces personnes pour connaître leur intention en termes de reprise d’exploitation. Même si entre 50 et 55 ans, le sujet n’est pas encore urgent, il doit se poser de manière beaucoup plus accrue chez les plus de cinquante cinq ans. De cette réflexion, dépend pour beaucoup le type de reprise de ces exploitations.

Ainsi, sur ces 22 agriculteurs, 10 ont plus de 55 ans. La succession n’est assurée que dans 20% des cas pour les agriculteurs de plus de 55 ans et 25% des agriculteurs entre 50 et 55 ans. Cela laisse entrevoir des difficultés pour les successions et reprises ultérieures. Le risque étant un démantèlement des structures au profit des exploitations en place. Cependant, des anticipations sont déjà remarquées puisque les surfaces des plus de 55 ans sont généralement plus

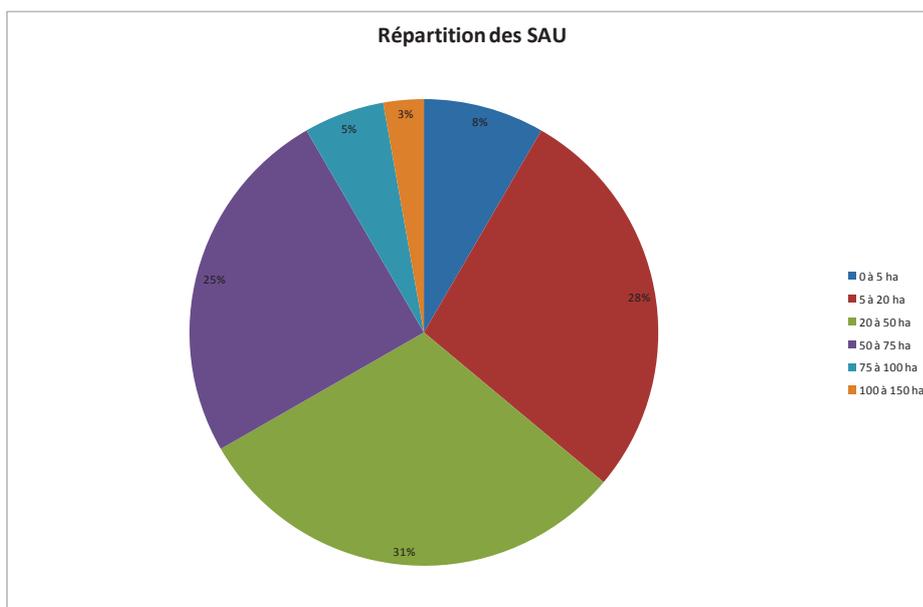
petites, les agriculteurs ayant déjà entamé une réduction lorsqu’aucun successeur n’est envisagé.



### ➤ La SAU :

Près de 60% des exploitations ont une SAU comprise entre 5 et 50 ha. 30% d’entre elles ont une superficie comprise entre 50 et 100 ha alors que seulement 3% des structures ont une taille supérieure à 100 ha. Elles se situent donc dans une moyenne légèrement inférieure à celle de la Région (cette moyenne est plus élevée du fait de la présence importante d’élevages extensifs en Rhône Alpes). La moyenne de la SAU des exploitations enquêtées est de 39.6 ha<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> SAU moyenne nationale en 2010 = 55 ha.



➤ **Foncier :**

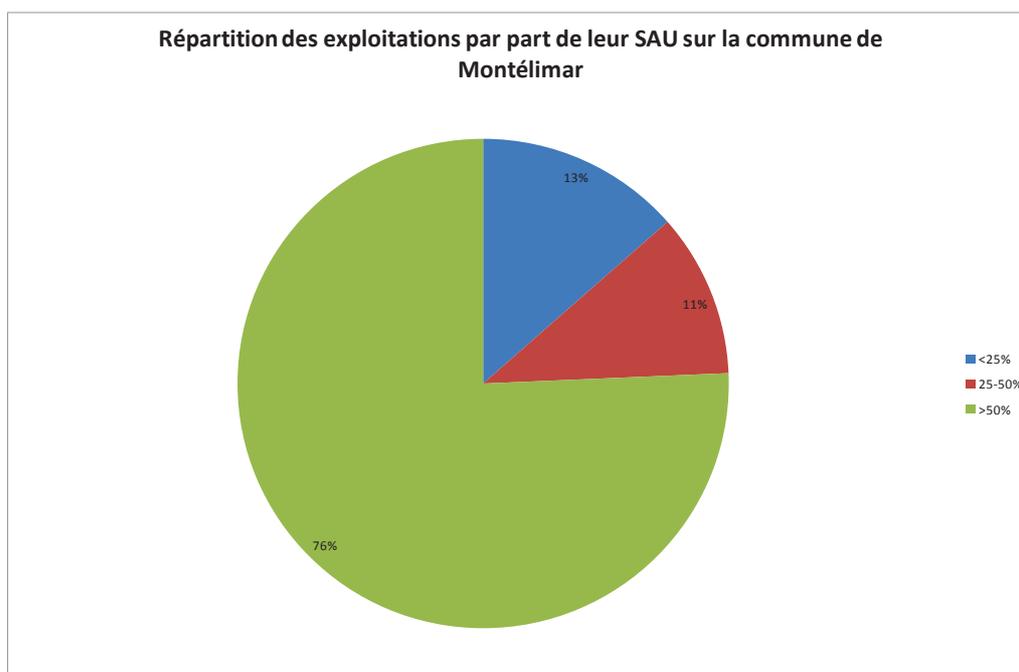
Les exploitations de la commune sont pour la plupart d’entre elles assez regroupées autour d’un siège d’exploitation. Néanmoins, pour certains d’entre elles la proximité de terrains sur des communes voisines leur permettent de développer leur structure en conservant un regroupement du parcellaire. Ainsi, la plupart d’entre elles exploitent sur une voire deux communes. Seules quelques unes circulent sur trois à quatre communes pour constituer une surface répondant à leurs orientations technico économiques. Par voie de conséquence, plus une exploitation est grande, plus ses surfaces sont dispersées sur plusieurs communes. Cela est d’autant plus vrai que le foncier agricole disponible sur Montélimar est de moins en moins accessible (tant en termes de surfaces qu’en termes de coût).

Les exploitations les plus éclatées sont celles dont le siège est à l’extérieur de la commune. Elles « récupèrent » alors les parcelles qui sont libérées suite aux cessations d’activité.

➤ **Part de la SAU dans Montélimar :**

Les exploitations dont le siège se trouve sur la commune dispose majoritairement de surfaces sur Montélimar. De la même façon, les agriculteurs extérieurs mais dans le voisinage immédiat tentent de se développer sur Montélimar. Cela est particulièrement vrai pour les petites communes voisines telles qu’Ancône qui ne permettent pas aux agriculteurs de cette commune

d’avoir suffisamment de terres. Leur proximité de Montélimar leur permet alors de recourir à du foncier de Montélimar dont la part est supérieure aux autres surfaces. Aussi, 76% des agriculteurs ont plus de 50% de leur SAU localisée dans le périmètre communale de Montélimar. Seuls 13% d’entre eux disposent de moins de 25% de leur SAU sur la commune. Cela rejoint donc le point précédent et valide le fait que les structures sont assez regroupées.

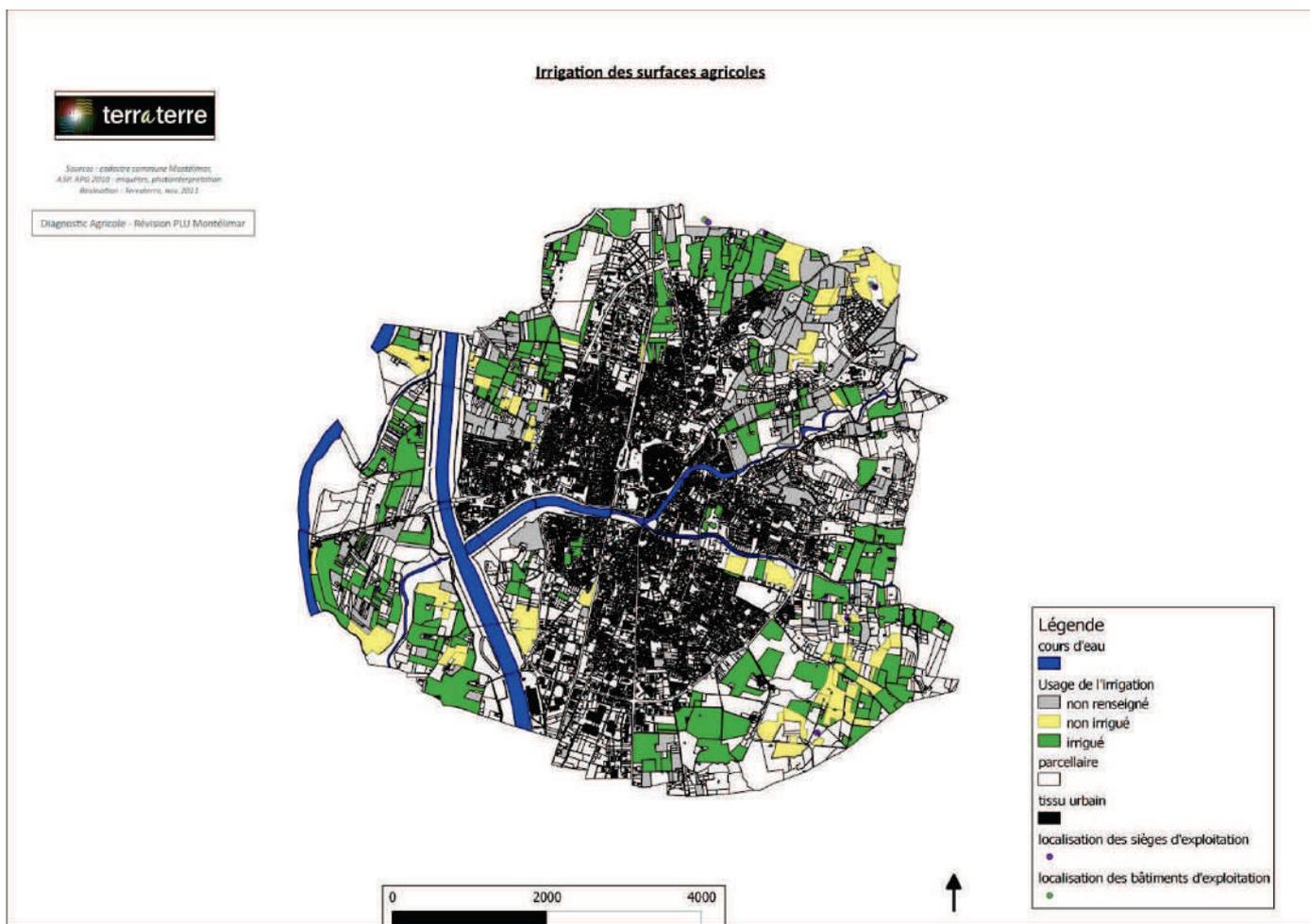


#### ➤ Taille des ilots :

La moyenne des ilots se situe autour de 3 ha ce qui ne constitue pas une grande surface. Comme nous l’avons vu précédemment il existe une grande variation dans la taille des ilots qui recoupe d’une part le type de culture mais aussi la localisation de ceux-ci. Les ilots les plus grands sont souvent mécanisables et irrigables. Les petits ilots sont dans la plupart des cas le fruit de successions et d’indivisions.

#### ➤ Irrigation :

Plus des deux tiers des agriculteurs ont recours à l’irrigation. Les principaux moyens pour irriguer sont les réseaux gérés par le syndicat départemental d’irrigation. Certains plus éloignés du réseau ont eu recours à des forages pour pouvoir irriguer leurs surfaces. Ainsi 25 agriculteurs déclarent irriguer 458 hectares pour leurs productions de céréales, semences arboriculture et maraîchage.



Pour beaucoup d’agriculteurs, l’ensemble des parcelles de l’exploitation bénéficie de l’irrigation. Quelques-uns, cependant, n’irriguent qu’une partie de leurs parcelles en fonction des cultures qui l’occupent. La carte précédente met en avant les surfaces qui bénéficient de l’irrigation.

### ➤ **Qualité des productions :**

Comme le département de la Drôme, qui est un des moteurs en France en termes de production biologique, six exploitations produisent sous ce signe de qualité dans la commune de Montélimar (un producteur de fruits, trois maraîchers, un producteur de céréales/légumes secs et un producteur de céréales/plantes aromatiques et médicinales).

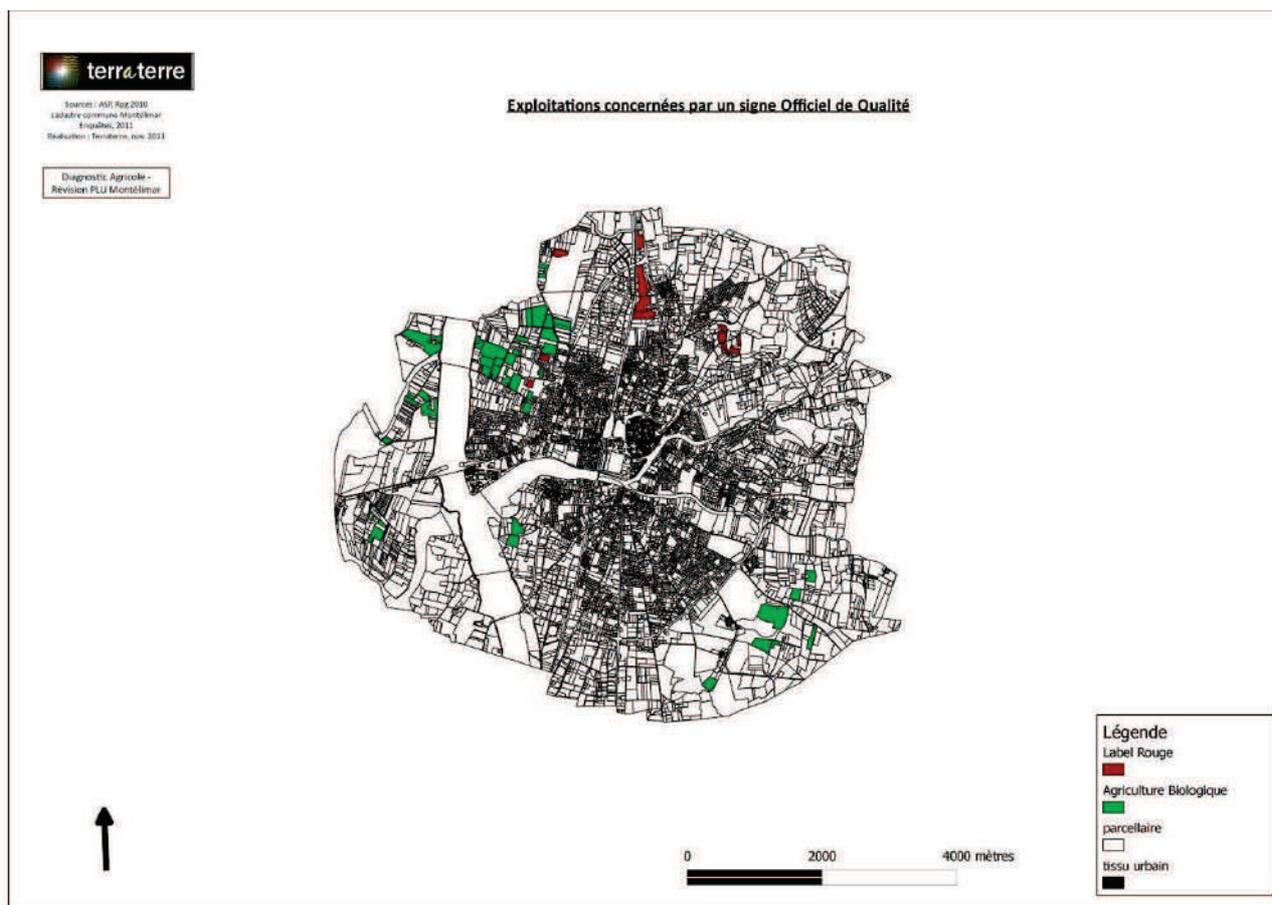
A ce signe de qualité s’ajoute une exploitation d’élevage label rouge. Cependant, la commune est située dans l’aire géographique de nombreuses appellations qui permettent à l’avenir de développer d’autres productions sous signe officiel de

qualité. Un apiculteur qui bénéficie des mises à disposition des céréaliers et semenciers, transhume sur Montélimar et peut commercialiser sa production sous appellation.

**Signes officiels de qualité sur la commune de Montélimar :**

IGP	Ail de la Drôme
IGP viticole	Comtés Rhodaniens
IGP viticole	Drôme
IGP viticole	Coteaux de Montélimar
IGP viticole	Méditerranée
IGP	Miel de Provence
IGP	Pintadeau de la Drôme
IGP	Volailles de la Drôme
AOC-AOP fromage	Picodon

Au-delà des signes officiels de qualité qui sont liés à des cahiers des charges stricts et obligent les agriculteurs à produire ou à acheter les intrants dans la zone d’appellation, beaucoup d’agriculteurs de Montélimar sont engagés auprès des négociants ou coopératives dans des contrats de commercialisation qualité qui leur permettent d’augmenter le prix d’achat si leur production respecte le cahier des charges.



### ➤ Régime de l’exploitation :

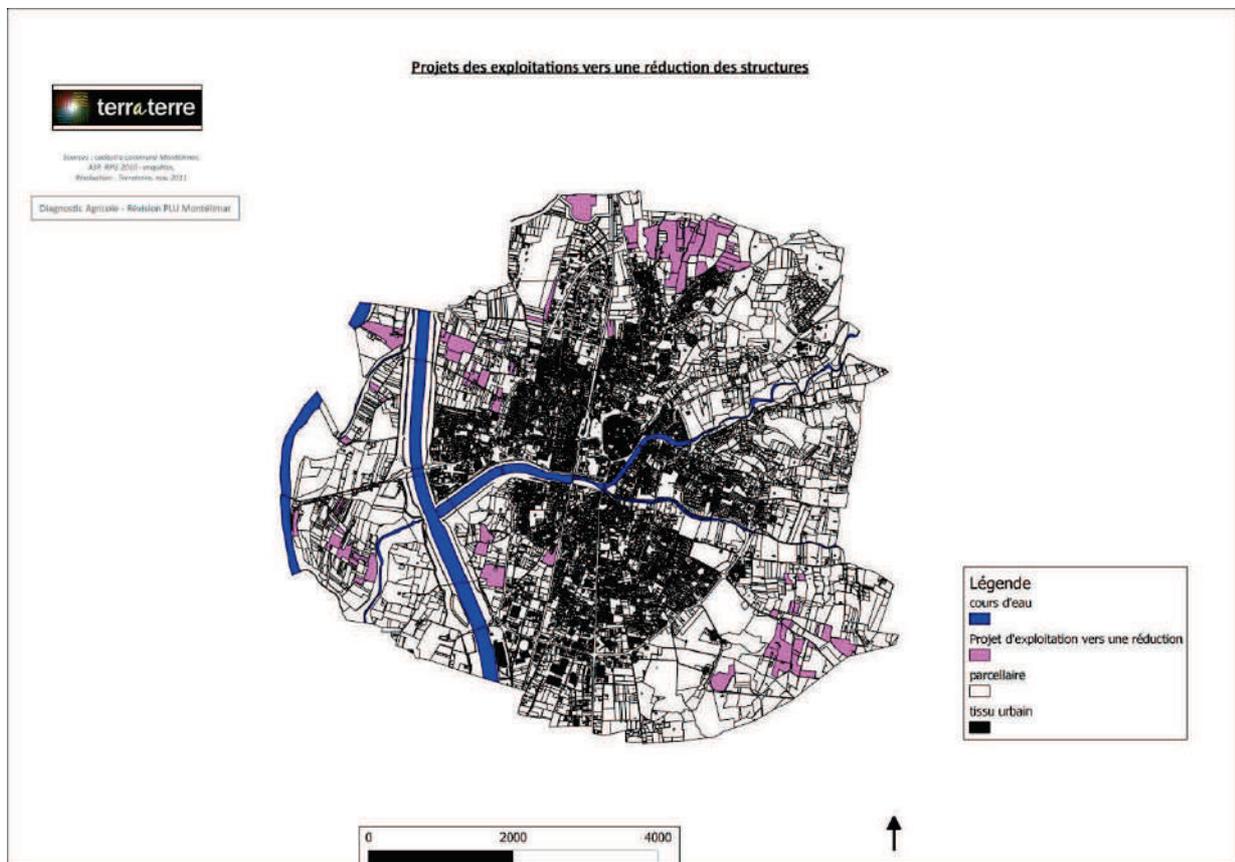
Le régime d’exploitation est très souvent lié à l’âge du chef d’exploitation. En effet, alors que les jeunes sont généralement dans une phase de développement, les plus âgés ont tendance à réduire leurs surfaces.

Néanmoins, il arrive que certains agriculteurs plus âgés soient encore dans une démarche de développement ou de diversification pour pouvoir transmettre par la suite un outil de production moderne et rentable.

Pour beaucoup d’entre eux, le régime de leur exploitation est en rythme de croisière après avoir arrêté certaines productions telles que la tomate pour la filière industrielle (rentabilité, difficultés personnelles) ou l’arboriculture (crise sanitaire et concurrence internationale). Beaucoup se sont repliés sur la production céréalière et se maintiennent dans cette orientation.

Cependant, quelques uns réfléchissent à des voies de diversification telles que le tourisme (une exploitation) ou la vente directe (deux exploitations). Certains ont des projets de bâtiments qui sont néanmoins limités du fait des risques inondation.

D’autres pensent à une réduction des surfaces ou à une spéculation foncière pour assurer leur retraite. Cette stratégie, bien que compréhensible, bloque le foncier pour les jeunes souhaitant développer leur activité.



### ➤ **Emploi :**

Sur les 28 exploitations qui ont répondu à la question, 14 déclarent avoir recours à de la main d’œuvre salariée permanente ou saisonnière. Ces structures emploient plus de 19 Equivalent Temps Plein soit plus d’un ETP par exploitation. La répartition entre exploitations est très inégale et dépend pour beaucoup du type de productions (l’arboriculture emploie beaucoup plus de main d’œuvre que les grandes cultures) mais aussi du type de structure (les pépinières sont génératrices d’emploi par rapport aux structures classiques agricoles).

Aussi, le RGA 2010 informe de la présence de 151 ETP directs sur la commune. Notons que les données du RGA concernent les exploitations dont le siège se situe dans la commune. Il ne faut pas oublier tous les agriculteurs extérieurs qui fonctionnent en utilisant des surfaces sur Montélimar et qui, grâce à ces surfaces, peuvent à leur tour salarier du personnel.

### **LES GRANDES TENDANCES :**

- **Une répartition des secteurs agricoles de la Commune sur ses extrémités**
- **Une superficie et un nombre d’exploitations en baisse importante depuis 10 ans**
- **Un âge moyen des chefs d’exploitation et un non renouvellement des départs en retraite**
- **Une orientation importante vers les grandes cultures mais un développement d’autres productions moins utilisatrices d’espaces**
- **Une labellisation de certaines productions qui conditionne le maintien des structures dans l’aire d’appellation**
- **Une activité qui emploie un nombre important de salariés.**
- **Des terres mécanisables, irrigables mais aussi inondables qui peuvent limiter le développement des structures d’exploitation.**
- **Un potentiel de production qui peut permettre à l’agriculture de se diversifier**

## VII- EQUIPEMENTS et RESEAUX :

### VII-1- Infrastructures de déplacement :

#### VII-1-2- Le réseau routier :

- **Organisation et hiérarchie du système viaire :**

La Commune de Montélimar est desservie par un réseau dense de voiries d’envergure nationale, régionale et départementale :

- **L'autoroute A7**, orientée nord/sud, passe à l'est de Montélimar sur le territoire des communes limitrophes et dessert l'agglomération par l'intermédiaire de deux échangeurs branchés sur la RN7 au nord et au sud distant respectivement de 11 et 6 kilomètres des entrées d'agglomération.
- la **RN 7** traverse Montélimar du Nord au Sud, et contourne le centre-ville à l’Ouest par un itinéraire de « déviation poids lourds ». Elle supporte un trafic de l’ordre de 10 000 à 20 000 véhicules/jour (dont 15 à 20 % de poids lourds).
- la **RN 102**, qui relie Montélimar au plateau ardéchois (Aubenas, Le Puy) par Le Teil et qui passe à l’ouest du centre historique, supporte un trafic de l’ordre de 13 500 véhicules/jour.

Le carrefour de ces deux axes majeurs constitue le nœud routier le plus chargé de la commune.

- Le troisième axe majeur traversant Montélimar est la **RD 11** vers l’Ardèche et Rochemaure avec plus de 11 000 véhicules/jour.

Cette route est suivie dans l’ordre de trafic par :

- la **RD 540** vers La Bégude : 10 000 véhicules/jour;
- la **RD 6** vers Sauzet : 9 000 véhicules/jour;
- la **RD 73** vers Châteauneuf du Rhône : 7000 véhicules/jour

- Enfin les **RD 4, RD 56, RD 206** vers le sud-est supportent des trafics inférieurs à 3000 véhicules/jour, et la RD 128 qui longe le Roubion est très peu fréquentée.

De manière générale lorsque l'on se rapproche du centre-ville, le trafic routier se densifie :

- 14 000 v/j au Sud de la RD540a
- 22 000 v/j au nord de la RD540a
- 7 000 v/j au croisement de la RD 4 et de la RD56

La trame de voirie “interne” à la rocade Ouest est composée d’un ensemble de radiales assez développées, et de deux niveaux de “périphériques” aux rôles complémentaires :

- le tour du centre historique, par les allées provençales (Bd Briand, Desmarais, de Gaulle à l’ouest), le Bd Meynot au sud, le Bd de Fust qui longe le Roubion, et le “bouclage” par le nord au pied du château (Rue Monnaie Vieille, Rue St Martin);

- la “première ceinture” par le boulevard de l’Europe (reliant la route de Dieulefit à la RN7 en traversant le Jabron), et prolongé à l’ouest de la RN 7 par le chemin des Fourches, et l’avenue Langevin (quartier Nocaze). Au nord des Alexis, cette rocade se poursuit par la route de St Gervais, le franchissement du Roubion pour s’arrêter sur la route de Sauzet. Cette partie sud de la ceinture est donc arrêtée par le passage du Roubion à l’ouest et par le plateau de Narbonne à l’Est.

Cette première ceinture est aussi amorcée au nord-ouest par une “contre-allée” de la voie SNCF (Avenue du 14 juillet, passage devant la gare, rue Loubet, et se reconnecte sur l’avenue Saint Lazare (ancienne RN7 nord) par la rue Blum.

**Le système viaire primaire de la ville se caractérise par une nette divergence entre le Nord et le Sud :**

- Au Sud : réseau routier dense comportant de nombreux axes structurants. Il s’agit d’un système rayonnant vers le centre-ville complété par l’axe de contournement Sud. La présence de transversales Est-Ouest assure les liaisons inter-quartiers.

- Au Nord : le réseau est plus aéré et les axes structurants rares. Le système viaire reste rayonnant vers l’hyper-centre mais les liaisons inter-quartiers sont inexistantes.

### Le système viaire:



### • **Evolutions et projets : voie de liaison Nord-Est :**

La Ville de Montélimar a créé une voie de liaison Nord-est permettant de relier la RN7, en entrée Nord de Montélimar et le Centre Hospitalier Général situé à l’Est mais également de desservir la future ZAC dite « du Plateau », qui sera implantée de part et d’autre de cette nouvelle voie. Les travaux se sont achevés fin 2013.

Les objectifs de la commune à travers la réalisation de cette nouvelle infrastructure étaient :

- Améliorer l’accès au CHG de Montélimar
- Desservir la future ZAC du Plateau
- Renforcer la trame viaire structurante à l’échelle communale dans l’optique d’un schéma de circulation cohérent à l’échelle territoriale
- Désenclaver son territoire Nord-Est dans le but d’opérer à terme au rééquilibrage urbain de la commune aujourd’hui dichotomisée
- Desservir les futurs quartiers Nord de la ville dont la future ZAC du Plateau sera le premier secteur

### **VII-1-2- Le réseau ferroviaire :**

Le territoire communal est traversé de part en part par la ligne SNCF Paris-Marseille, cet axe supporte l’un des trafics ferroviaires les plus importants de France. La gare de Montélimar permet 4 trajets journaliers en TGV vers Paris ou Marseille, ainsi que 15 liaisons régionales régulières vers Valence et Avignon (et ensuite depuis Valence, environ 20 aller-retours par TGV sur Paris).

L’ouverture de la nouvelle gare TGV à Allan aura pour conséquence le transfert d’une part majoritaire du trafic voyageur sur cette nouvelle infrastructure, mais permettra un gain de temps de 20 minutes vers Paris ou Marseille.

### **VII-1-3- Le transport aérien :**

L’aérodrome de Montélimar-Ancône n’est plus exploité commercialement, il est utilisé par un aéro-club et par le musée de l’aviation et de la Chasse.

Il est à noter que la commune est concernée par des servitudes à caractères aéronautiques, reportées en annexes de PLU.

#### **VII-1-4- Le transport fluvial :**

A proximité immédiate des zones d’activités du Sud communal, une réflexion est actuellement menée pour l’exploitation du port de Gournier à des fins de transport de marchandises. La logistique représentant une part importante de l’activité du secteur, un tel développement pourrait sans nul doute se révéler vecteur d’attractivité et de compétitivité pour les entreprises, mais aussi un levier de développement durable.

#### **LES GRANDES TENDANCES :**

- **Un réseau routier dense mais déséquilibré Nord/Sud**
- **Deux projets structurants :**
  - **La voie de liaison Nord-Est**
  - **La gare TGV à Allan**

## VII-2- Réseau d’Alimentation en Eau Potable :

### VII-2-1- La ressource :

La commune de Montélimar est pourvue en eau potable par trois sources de captage :

- **Captage de « la Bâtie Rolland »** (origine : nappe alluviale du Vermenon).  
Débit : 36 litres/seconde. Filière de traitement : dilution-stérilisation par chlore gazeux.
- **Captage de « La Laupie »** (nappe alluviale du Roubion)  
Débit : 70 litres/seconde. Filière de traitement : stérilisation par hypochlorite de sodium.
- **Captage de « La Dame »** (origine : nappe alluviale du Rhône)  
Débit : 1000 m<sup>3</sup>/heure. Filière de traitement : stérilisation au chlore gazeux. Cette dernière station de pompage, la plus récente à Montélimar, est la principale source de captage de la commune.

Répartis sur 7 sites, les réservoirs de la commune ont une capacité totale de 15 160 m<sup>3</sup> :

- réservoir de la Biole : une cuve de 800 m<sup>3</sup>,
- réservoir des Catalins : capacité de 4 000 m<sup>3</sup>,
- réservoir de Narbonne : capacité de 4 660 m<sup>3</sup>,
- réservoir de Géry : capacité de 1 600 m<sup>3</sup>;
- réservoir de Gardette : capacité de 1 500 m<sup>3</sup>;
- réservoir de l’Hôpital : capacité de 600 m<sup>3</sup> ;
- réservoir de Maubec : capacité de 2000 m<sup>3</sup>.

**La productivité locale est très bonne et suffisante pour alimenter la population communale. Le principal captage (La Dame) permet à lui seul de fournir 5 000 m<sup>3</sup>/j en moyenne et 8 à 10 000 m<sup>3</sup>/j en pointe jusqu’à 16 000 m<sup>3</sup>/j.**

Les capacités actuelles permettraient de répondre à la demande en eau d’environ 60 000 équivalents habitants, dépassant ainsi très largement les besoins du territoire. Rappelons en effet qu’une hypothèse de maintien de la croissance observée sur la dernière période intercensitaire 1999-2009 amènerait

à une population montilienne d’environ 44 000 habitants en 2025.

Par ailleurs, des investissements importants ont été engagés pour la recherche et l’éradication des fuites sur le réseau. Son rendement s’établit à un excellent niveau de 84%.

Nonobstant les capacités importantes, l’ambition de la commune est d’accompagner son développement urbain sans augmenter promotionnellement les besoins en eau. C’est pourquoi la commune souhaite aujourd’hui se doter d’une nouvelle cuve située sur le plateau de Haut-Maubec. De plus, une étude pour la recherche d’une nouvelle ressource a été lancée en 2010.

#### La qualité de la ressource :

La qualité de l’eau est excellente, avec des résultats 100% conformes pour tous les paramètres mesurés par l’ARS.

Toute comme celle située sur la commune voisine de La Bâtie-Rolland, « La Dame » fait l’objet d’une servitude d’utilité publique AS1, fixant des périmètres de protection (immédiate et rapprochée) et des prescriptions correspondantes.

**On note toutefois la présence de pollution aux nitrates et atrazine (pesticides aux limites des normes en vigueur) au captage de la Bâtie Rolland.** C’est pourquoi, cette ressource secondaire n’est utilisée qu’en période d’été, et mélangée à l’eau du captage de la Dame.

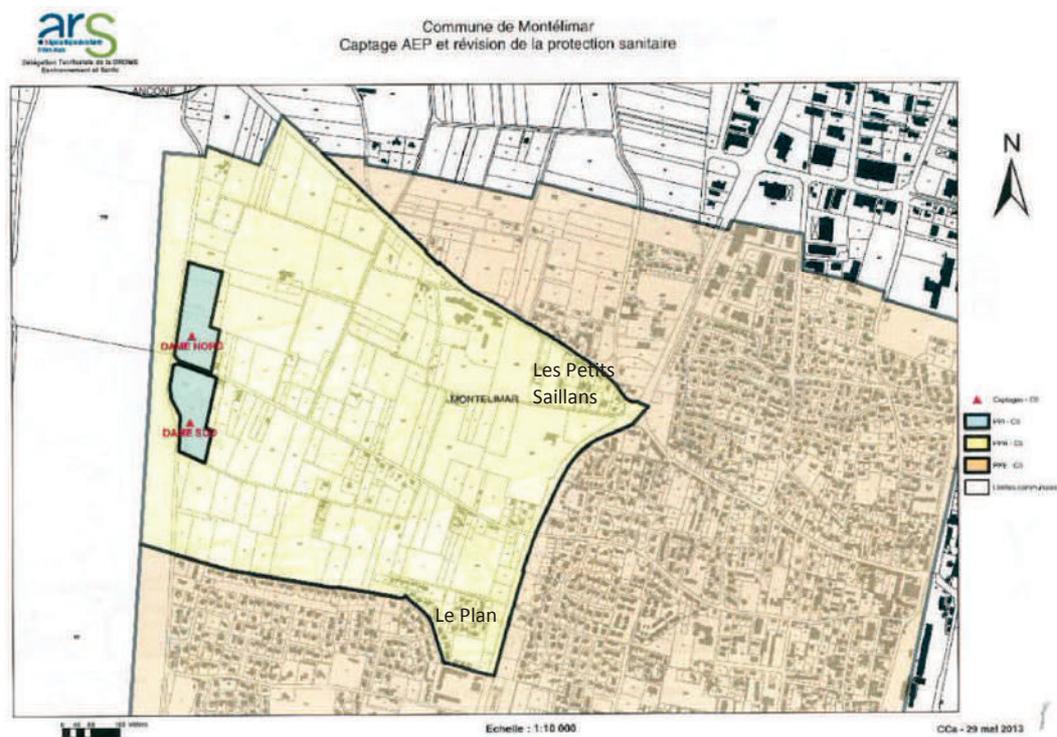
**La dilution de l’eau brute de la Bâtie-Rolland avec l’eau de La Dame assure une eau distribuée d’excellente qualité.**

Afin d’assurer la pérennité de la qualité de l’eau du captage de la Dame, une étude hydrogéologique a été réalisée en 2011. Elle aboutit à une proposition de modification des périmètres de protection.

En effet, la qualité de l’eau est actuellement bonne mais la ressource reste vulnérable en raison de :

- l’absence d’une couverture de protection argileuse hétérogène, la protection est modérée ;
- la présence d’activités anthropiques en amont avec un temps de transfert réduit.

L’hydrogéologue préconise l’extension des périmètres de protection selon la cartographie suivante :



Les services de l’Agence Régionale de Santé (ARS) reconnaissent le caractère déjà bâti des secteurs du Plan et des Petits Saillans. Ces deux secteurs seront donc exclus de la proposition de périmètre rapproché.

L’hydrogéologue a formulé les propositions de réglementation suivantes pour les trois périmètres (cf. pages suivantes).

L’évolution de la servitude d’utilité publique de protection du captage ne sera effective qu’après arrêté préfectoral faisant suite à une enquête publique diligentée sur cette proposition.

Dans l’attente de l’évolution de la servitude, l’Agence Régionale de Santé préconise que le Plan Local d’Urbanisme limite les possibilités d’usage des sols, pour garantir dès à présent la protection du captage suivant les recommandations de l’étude hydrogéologique.

Le périmètre immédiat étant propriété publique, la protection en est garantie. Pour le Plan Local d’Urbanisme, il s’agit surtout d’éviter toute nouvelle construction et installation en périmètre rapproché, en dehors des zones urbanisées des Petits Saillans et du Plan.

## 7. DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU CAPTAGE

### 7.1 AMÉNAGEMENT DES OUVRAGES

Les ouvrages sont bien conçus et l'existence d'une margelle à l'intérieur des cuvelages béton assure la protection des puits. Il n'est pas préconisé de travaux spécifiques en dehors des travaux d'entretien du génie civil.

La productivité des puits est encore bonne et ne nécessite pas de diagnostic plus poussé

### 7.2 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE DU CAPTAGE

Il a pour objectif d'assurer la protection de l'environnement immédiat des forages.  
Le périmètre de protection rapprochée doit rester propriété de la collectivité.

L'emprise de l'aire sera clôturée tel que défini § Aménagement des ouvrages.

Les règles à appliquer dans le PPI sont les suivantes :

- Le portail d'accès au périmètre sera maintenu fermé et verrouillé ;
- La surface intérieure du périmètre sera maintenue enherbée, les arbres et arbustes y seront proscrits.

**A l'intérieur de ce périmètre immédiat seront interdits :**

- Toute activité non strictement nécessaire à l'exploitation ou à l'entretien des forages ;
- Tout stockage ou dépôts ;
- L'usage de tout produit de traitement ou désherbage ou d'amendement ;
- Le pacage.

Ne sont autorisées que :

- Les opérations d'entretien des ouvrages de captage ;
- Les opérations d'entretien régulier de la végétation par fauchage ou broyage y compris avec des engins mécanisés.
- Les opérations nécessaires à la recherche ou à la protection d'eau potable publique.

### 7.3 AMÉNAGEMENT DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION IMMÉDIATE

La protection immédiate des points de captage nécessite :

- ✓ La mise en place d'une clôture de 2 m de haut en périphérie de chacun des deux sites. Cette clôture sera constituée :
  - \* d'un grillage d'une hauteur de 2 m, résistant ;
  - \* d'un portail d'une hauteur de 2 m, verrouillé, à barres verticales réduisant son escalade ;
- ✓ La protection des piézomètres de gros diamètre existants sur le PPI :
  - \* Étanchéité de la tête notamment au droit des perforations par les engins de fauche,
  - \* Fermeture par un capot étanche boulonné (bride et contre-bride)

Commune de Montélimar - Puits de la Dame  
Avis sur la situation sanitaire  
Définition des périmètres de protection

---

- Mise en place d'une dalle d'étanchéité périphérique en béton, dimensions 1,8x1,8 m, hauteur hors sol 0,3 m, pente divergente pour évacuer l'eau pluviale vers la périphérie ;
- Nivellement du terrain naturel proche pour reboucher les éventuelles dépressions résiduelles.

---

P. Torelli - HA 26-22 - Janvier 2011

#### 7.4 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉE

Ce périmètre a pour objectif de protéger l'aquifère qui alimente les ouvrages des pollutions directes.

Le Périmètre de Protection Rapprochée s'étend sur la commune de Montélimar. Il est défini par :

- La route RN7 en amont à l'est ;
- La D11 latéralement au nord
- Le contre canal à l'aval à l'ouest ;
- La route de Vergier latéralement au sud.

Il correspond à une emprise encore essentiellement naturelle et agricole.

**Dans l'emprise du périmètre de protection de protection rapprochée :**

**Seront interdits :**

- La création de nouvelles constructions :
  - + bâtiments d'habitations
  - + bâtiments d'élevage, permanents ou provisoires ;
  - + bâtiments industriels, commerciaux, de services ou de commerce ;
- Toute nouvelle installation classée, qu'elle soit soumise à autorisation ou à déclaration ;
- Tout nouveau forage ou travaux de reconnaissance de nappe autre que pour l'alimentation en eau potable publique ;
- Toute excavation supérieure à 1,5 m ;
- La création de retenues d'eau ;
- La création de dispositifs de canaux de drainage ou d'irrigation ;
- Toute nouvelle installation de stockage d'hydrocarbures dans les bâtiments existants, y compris temporaire.  
Les installations de stockage existantes devront être mises en sécurité et en conformité ;
- Toute installation de stockage de produit phytosanitaires, y compris temporaire ;
- Le stockage de fumier ou le compostage. Les éventuels dépôts existants devront être purgés ;
- Tout dépôt d'immondices ou déchets de toutes natures, les dépôts existants seront purgés ;
- La création de chemins nouveaux ou l'aménagement de voies ou chemins existants pour y permettre un trafic courant par des véhicules ;

Commune de Montélimar - Puits de la Dame  
Avis sur la situation sanitaire  
Définition des périmètres de protection

---

Seront également réglementés dans le Périmètre de Protection Rapprochée :

- Les forages existants devront être inventoriés et mis en sécurité et en conformité ;
- Toutes interventions dans le contre-canal, curage ou rectification, qui seront soumises à concertation avec l’exploitant de la ressource exploitée ;
- Les extensions et aménagements Le défrichage des zones arborées ;
- L’activité agricole qui devra faire l’objet d’une gestion concertée pour l’usage des intrants et des traitements ;
- L’entretien des jardins privés pour lesquels une démarche de sensibilisation et de contractualisation devra être menée.
- Les chemins et routes secondaires y compris la RD 165 seront interdits au transit des produits dangereux, le transport n’y sera toléré que pour une livraison locale.

---

P. Torelli - HA 26-22 - Janvier 2011

#### 7.5 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ÉLOIGNÉE

Le Périmètre de Protection Éloignée définit une aire sur laquelle une attention particulière doit être apportée aux activités.

Le périmètre de protection éloignée étend la zone de vigilance en amont du Périmètre de Protection Rapprochée,

Le Périmètre de Protection Éloignée s’étend sur la commune de Montélimar. Il est défini par :

- Une limite au nord de la D11 prolongée jusqu’à la voie SNCF ;
- La voie ferrée en amont à l’est ;
- Une limite routière au sud ;
- La limite amont du périmètre rapproché calé sur la RN7.

Tous travaux d’excavation, intervention ou incident dans ce périmètre devra donner lieu à une attention particulière sur les risques sanitaires.

Une démarche de sensibilisation devra être entreprise et de bonnes pratiques devront être négociées et mises en place.

Les réseaux d’eau pluviale devront être conçus pour ne pas favoriser les apports d’eau non contrôlés dans l’emprise du périmètre de protection rapprochée.

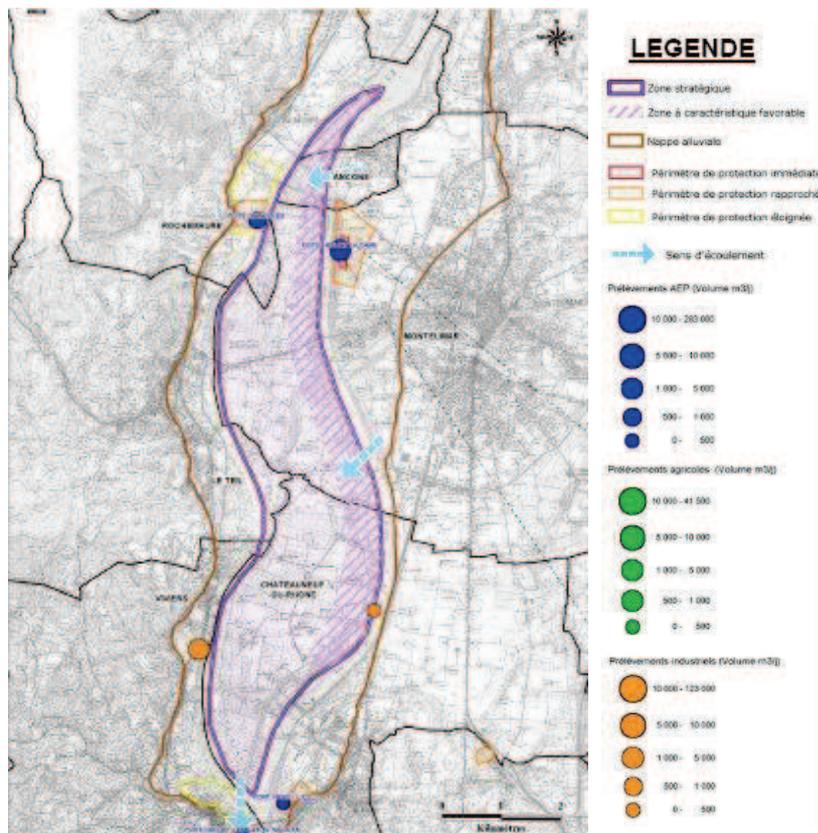
Les modalités d’infiltration des eaux pluviales devront garantir la pérennité de la qualité des eaux souterraines.

---

St-Paul les Romans, le 11 janvier 2011  
P. TORELLI  
Hydrogéologue agréé  
pour le département de la Drôme

Par ailleurs, la nappe alluviale du Rhône constitue une ressource majeure qu’il est nécessaire de protéger afin d’assurer les besoins actuels pour l’alimentation en eau potable, mais également d’anticiper les besoins futurs en préservant des zones qui pourraient être exploitées dans le futur. C’est à cette fin que l’Agence de l’eau Rhône-Méditerranée-Corse a identifié 44 zones stratégiques à préserver, dont deux concernent la commune de Montélimar :

- « Ile de Montélimar » : Zone classée en « Zone d’Intérêt Futur » (ZIF), c’est-à-dire faiblement sollicitée à ce jour mais à forte potentialité.
- A l’intérieur de cette zone, la zone « Puits de la Dame » qui concerne plus particulièrement le secteur des captages. Ce secteur est classé en « Zone d’Intérêt Actuel » (ZIA), c’est-à-dire déjà fortement sollicitée dont l’altération poserait des problèmes d’approvisionnement.



Agence de l’eau Rhône-Méditerranée-Corse - « Nappe alluviale du Rhône : Identification et protection des ressources en eau souterraine majeures pour l’alimentation en eau potable » - Etude 2008-2010.

Le Plan Local d’Urbanisme prend en compte les enjeux qui sont attachés à ces zones dans l’établissement de son zonage et de son règlement.

Cette démarche a été reprise dans le **SDAGE Rhône-Méditerranée** (approuvé en 2009) auquel le PLU doit être compatible et dont les orientations fondamentales prévoient des dispositions particulières pour obtenir une eau brute de qualité compatible avec un usage AEP.

Un **Schéma Directeur d’Alimentation en Eau Potable** est par ailleurs en cours d’élaboration.

### **VII-2-2- Le réseau de distribution :**

98 % du territoire communal est couvert par le réseau de distribution en eau potable (soit 99% de la population). Le service de distribution est aujourd’hui affermé à la S.A.U.R (Société d’Aménagement Urbain et Rural).

Deux branches principales traversent le territoire pour alimenter les réservoirs situés sur les points hauts sur les plateaux, à partir du principal captage situé à l’ouest de l’agglomération :

- un Ø 500 qui part du chemin de la Dame, passe sous la RN 7 au sud de l’aérodrome, jusqu’au réservoir de Catalin;

- un Ø 500 qui repart depuis ce réservoir et dessert les quartiers Ouest de l’agglomération (en longeant les voiries parallèles à la voie de chemin de fer) pour passer ensuite au sud du Roubion et reprendre le parcours du Boulevard de l’Europe pour se mailler enfin vers le réservoir de Maubec;

Les réservoirs de la Biole et de l’Hôpital sont alimentés par deux antennes partant de ce Ø 500 en 400 et 200. Ensuite, de ces deux réservoirs partent différents sous réseaux allant du Ø 300 au Ø 150 puis au Ø 80 (desserte tertiaire des lotissements). D’autres réseaux sont alimentés par les réservoirs de Géry et Gardette (desserte des quartiers Est et Sud-Est), mais les conditions topographiques des lieux limitent plus strictement l’étendue des zones connectées.

Le réservoir de Narbonne est alimenté par la source de la Laupie.

Les principaux réseaux desservent donc toute l’agglomération et les grandes zones d’activités avec de très nombreuses possibilités d’extension des réseaux à l’ouest de l’agglomération. Les principaux secteurs de la commune non desservis (densément) sont situés à l’ouest (entre le canal et le Rhône), et à l’Est (les

plateaux), mais ces secteurs sont tout de même irrigués par quelques conduites permettant des branchements ponctuels.

Une partie des réseaux d’eau potable traversant des propriétés privées, des servitudes de passage existent ou sont à l’étude.

Notons enfin que le **réseau de défense contre les incendies** s’alimente sur le réseau d’eau potable, qui doit donc présenter des caractéristiques suffisantes en débit et pression.

### VII-3- Le réseau d’assainissement :

Le schéma général d’assainissement, annexé au présent PLU, présente les solutions d’assainissement retenues :

- Zones d’assainissement collectif
- Zones d’assainissement non-collectif, dans lesquelles l’investissement dans une unité de traitement des eaux usées aux normes en vigueur est à la charge des particuliers

#### VII-3-1- L’assainissement collectif :

Le réseau séparatif d’assainissement de Montélimar est assez récent (programme d’équipement ambitieux des années 1960-70) et de très bonne qualité dans l’ensemble. Il est actuellement affermé à la SDEI (Société de Distributions d’Eaux Intercommunales).

Le réseau de collecte des eaux usées de Montélimar couvre 93% du territoire Montilien (10 856 branchements eaux usées en 2007): secteurs compris entre Les Clées et la Gondole au Nord-Est (quartiers situés sur les versants du plateau de Narbonne), Margerie et le Boulevard des Présidents au Sud-est, Les Blaches au sud, le canal de dérivation au Sud-ouest et l’aérodrome au Nord-ouest.

L’ensemble du réseau est dimensionné en général en  $\varnothing$  200 et  $\varnothing$  300. L’écoulement naturel des quartiers entraînent les eaux usées vers l’Ouest. Trois grands collecteurs  $\varnothing$  400 et  $\varnothing$  500 partent du centre-ville, de St James et de Gournier pour ensuite se diriger vers la station d’épuration intercommunale située au bord du canal de dérivation au niveau des Grèzes.

Parce qu’elle était régulièrement saturée (capacité maximale originelle de 40 000 équivalents habitants), la station d’épuration a fait l’objet d’une opération de

réhabilitation-extension. Outre l’extension de la capacité de traitement à 90 000 équivalents habitants, cette démarche a également pour but la modernisation et la mise aux normes européennes de la station.

En outre, afin de préserver la qualité des eaux du Roubion, milieu naturel à forte valeur écologique, les eaux dépolluées sont à présent rejetées directement dans le canal du Rhône, cours d’eau moins sensible.

### **VII-3-2- L’assainissement individuel :**

En 1999, la Ville de Montélimar comptait 443 habitations non raccordées au réseau public d’assainissement.

La communauté d’agglomération MONTELIMAR-SESAME, compétente pour l’assainissement non-collectif, a mis en place un Schéma d’Assainissement Non Collectif (SPANC). Avant de modifier ou de créer des installations, le SPANC donne son avis dans le cadre des permis de construire.

### **VII-4- Le réseau pluvial**

Compte tenu du passage en plein centre-ville de deux cours d’eau importants, la réalisation du réseau pluvial s’est orientée autour du rejet des quatre sous-ensembles suivants à différents niveaux du Jabron et du Roubion :

- quartiers nord-est autour des Clées : un pluvial dirige ces eaux vers le nord et sont rejetées dans un canal en limite communale d’Ancône;
- centre-ville et quartiers nord-ouest, l’ensemble de ces eaux sont dirigées vers un Ø 1000 parallèle au Roubion, et sont rejetées dans ce cours d’eau;
- quartiers de Montlouis, Géry, les eaux sont dirigées vers le Jabron;
- ensemble des quartiers situés en rive gauche du Jabron, jusqu’à la rocade, plusieurs pluviaux convergent vers St James et les effluents aboutissent dans le Roubion.

Une étude menée en 1986 a entraîné un certain nombre de réalisations à l’intérieur du périmètre aggloméré, notamment la pose de collecteurs :

- sous le chemin de Redondon,
- sur la rive gauche du Jabron,

- autour du quartier de Villeneuve,
- sous la route de St Gervais.

## **VII-5- La gestion des ordures ménagères:**

**La production annuelle d’ordures ménagère de l’agglomération s’élève à 390 kilos par habitants. Elle est donc supérieure à la moyenne nationale (353 kg par habitants, source ADEME 2004).**

La collecte des ordures ménagères est assurée par Montélimar-Sésame. La collecte sélective est effectuée par bacs individuels et points d’apports volontaires (31 à ce jour, dont 27 en centre-ville). La commune dispose de deux déchetteries, au Nord (zone des Leonards) et au Sud (boulevard des Présidents) de la ville, complétées par les déchetteries de Saulce et de Montboucher sur Jabron.

**Le système de tri des ordures ménagères permet aujourd’hui de collecter et de trier près de la moitié des ordures** produites dans l’agglomération, les 16 000 tonnes restantes sur les 30 000 tonnes produites ayant été enfouies au centre de stockage des déchets ultimes de Combes Jaillot II à Roussas.

Dans une perspective de développement durable et afin de minimiser l’impact environnemental de la collecte des déchets, les « colonnes papier » ont disparu, au profit d’un seul container à emballages. De même sont mis en place progressivement depuis 2011 des « points éco-tri », containers semi-enterrés de 5 m3, permettant ainsi de diminuer la fréquence et les temps de collecte. A ce jour, 71 « points eco-tri » sont en place.

## **VII-6- Equipements et services de superstructure :**

### **VII-6-1- Services administratifs et médico-sociaux :**

Chef-lieu de Canton, la commune de Montélimar accueille tous les services publics d’Etat que ce statut lui confère (Police, Tribunaux, Services déconcentrés...).

Les services de santé sont bien représentés sur le territoire, avec une structure diversifiée en terme d’offre (hôpital, cliniques, centres spécialisés...), y compris en centre-ville.

En revanche, les maisons de retraites semblent offrir une capacité limitée au regard de la croissance démographique observée, du vieillissement généralisé de la population, et de l’attractivité de la commune par sa situation géographique (ville centre, accessible, en Drôme provençale). Les programmes immobiliers spécialisés sont en nombre mais n’ont pas la même vocation. Des équipements supplémentaires pour les personnes âgées sont donc à prévoir, en coordination avec les services départementaux.

**STRUCTURES D’ACCUEIL POUR LES PERSONNES AGEES :**  
**- Foyers, associations, maisons de retraite et EHPAD -**

<b>ETABLISSEMENT</b>	<b>CAPACITE</b>
« Résidence Montélimar » - Foyer logement	84 places
Le Galoubet - EHPAD	80 places
La Manoudière - EHPAD	102 places
La Clairière - EHPAD	80 places
ADAPEI section personnes âgées - Association	30 places
Les Gérodines Nocaze - Maison de retraite	16 places
Les Gérodines Saint-Martin - Maison de retraite	16 places
« Sainte Marthe Montélimar » - Maison de retraite	56 places

*Source : Commune.*

**VII-6-2- Equipements de petite enfance et scolarité :**

- Crèches/garderies : 5 structures se proposent d’accueillir les tous petits. Cette offre est complétée par un réseau développé d’assistantes maternelles agréées.

- Ecoles : les 12 établissements scolaires sont répartis de façon équilibrée sur le territoire communal, au regard des zones d’habitat.
- Collèges et lycées : La commune dispose de 5 collèges (dont 4 d’enseignement public) et de 3 lycées (dont deux publics). Les collèges sont essentiellement situés au Sud et à l’Ouest de la commune. Un futur collège situé à l’Est du territoire, le long du boulevard des présidents, est actuellement en projet.

Globalement, la ville de Montélimar semble équipée de manière équilibrée sur le plan scolaire. Mais le service public d’accompagnement de la petite enfance manque d’infrastructures collectives.



### **VII-6-3- Equipements culturels et sportifs :**

La ville de Montélimar est largement équipée en matière culturelle, avec notamment :

- 1 théâtre municipal
- 1 auditorium
- 6 musés ou centres d’art
- 1 médiathèque
- 3 cinémas
- 1 conservatoire de musique et de théâtre
- 8 MJC ou maisons de quartier

La Ville de Montélimar poursuit également un programme d’équipements sportifs de haut niveau mis à disposition de la population :

- Centre aquatique Aloha
- 3 gymnases (hors gymnases scolaires)
- 9 stades
- 1 centre équestre
- 1 piste de BMX

### **VII-6-4- Equipements funéraires :**

Deux cimetières assurent les services funéraires aux familles montiliennes :

- Le cimetière Saint-Martin
- Le cimetière des trappistes, dont l’extension est d’ores et déjà prévue par un emplacement réservé au PLU.

La commune accompagne les nouvelles pratiques funéraires avec la future création d’un crématorium.

#### **VII-6-5- Parcs, jardins et espaces verts :**

La ville de Montélimar compte au total près de 100 ha d’espaces verts.

Mais les surfaces consacrées aux espaces verts intra-muros sont réellement limitées, état de fait hérité de la constitution d’une ville à l’environnement rural prononcé ne favorisant pas les promenades urbaines. Aujourd’hui, la population a pris de l’importance et s’est diversifiée en revêtant un caractère citadin plus prononcé... Les espaces verts étant aujourd’hui une réponse à des problématiques sociales et urbaines variées (promenade accessible pour tous, pause détente voire de restauration pour les salariés, pratique de sport, rencontres et socialisation, amélioration du bilan-carbone...), la ville a récemment agrandi son offre en espaces verts, très proches du centre-ville avec la ZAC Saint Martin, ou plus éloignée avec les aménagements le long du Jabron. Mais le tissu urbain assez dense de la commune ne peut plus guère permettre la création de nouveaux espaces verts proches du centre.



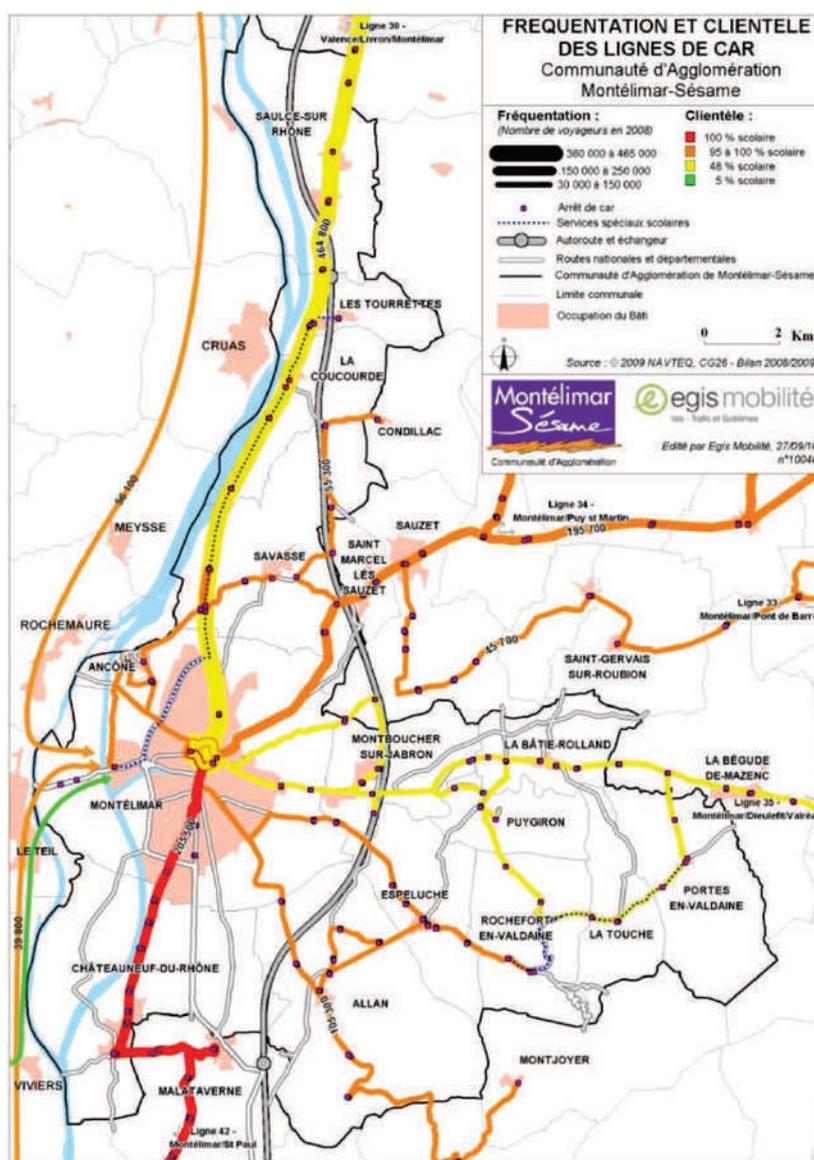
## VII-6-6- L’offre de transports collectifs et la promotion des modes de déplacement doux :

- **Le réseau départemental de la Drôme (Cars 26) :**

9 lignes de cars empruntent les axes routiers structurants et desservent ainsi les secteurs adjacents. Elles relient notamment Montélimar à Valence. Si la majorité a une vocation essentiellement scolaire, au moins 2 d’entre elles (30 et 35) sont utilisées pour d’autres types de déplacements (travail, loisirs, achats...).

2 lignes pénétrantes du réseau départemental de l’Ardèche, desservant notamment Cruas et le Teil.

### Le réseau Cars 26

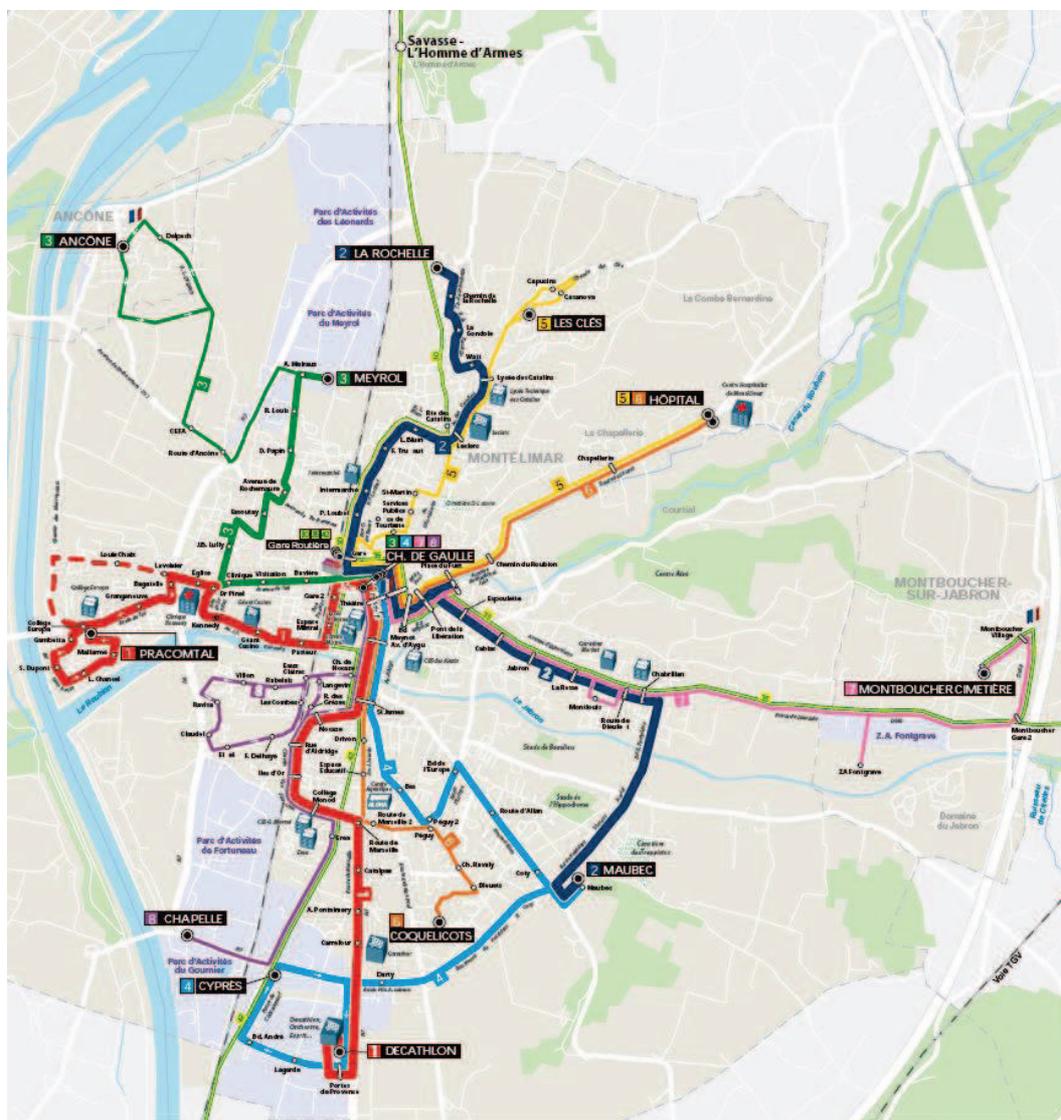


Etude Montélimar-Sésame - Egis mobilité pour la réalisation d’un schéma de transports en commun, octobre 2010

- **Le réseau urbain Montélibus :**

Celui-ci compte six lignes urbaines (dernière ligne ouverte en septembre 2010). Ce réseau « en étoile » dessert les principaux pôles générateurs (établissements scolaires, culturels et de santé, ZA, centres commerciaux et les pôles d’habitat denses). Les fréquences de passage varient selon les lignes avec au minimum une dizaine d’allers-retours par jour ouvrable (le réseau ne fonctionne pas le dimanche), en général deux par heure.

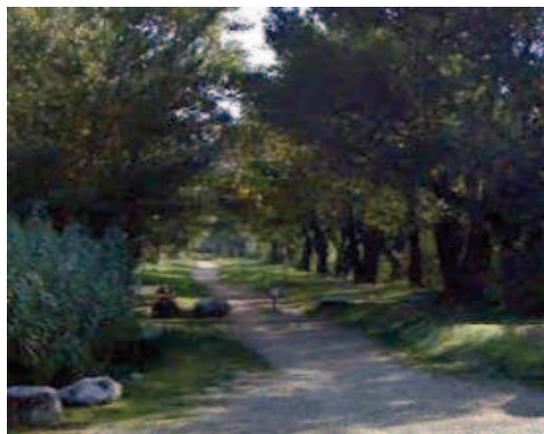
### Le réseau Montélibus



- **Les cycles et les piétons dans la ville :**

Il existe d’ores et déjà un certain nombre d’espaces piétons et des cheminements cycles dans la ville et sur ses abords, notamment :

- Les zones piétonnes du centre historique,
- Les cheminements le long du Roubion, à partir du Pont Roosevelt ;
- Les cheminements le long du Jabron, pratiquement depuis la limite communale Est jusqu’à la confluence ;
- Les aménagements pour les cycles sur la route du Teil.



*Cheminements le long du Jabron*

- La voie verte « Via Rhône »: l’itinéraire « vélotouristique » de type de véloroute/voie verte en cours d’achèvement, reliant à terme les rives du Lac Léman à la méditerranée le long des voies d’eau, longe le contre-canal du Rhône à Montélimar.



*Jonction voie verte/cheminements route du Teil*  
<http://vie.a.velo.over-blog.com>



*La voie verte « Via Rhône »*  
<http://vie.a.velo.over-blog.com/>

Afin de rendre l’utilisation des cycles en ville plus attractive (en terme d’accessibilité, de sécurité, de lisibilité...) la commune de Montélimar agit sur son réseau cyclable, en complétant le réseau principal (grands axes) et en développant le réseau secondaire. Dans ce sens, la commune systématise l’aménagement de bandes cyclables pour chaque nouvelle voie créée ou réaménagée. Un schéma de circulation, prenant en compte les modes de déplacements doux, est par ailleurs en cours d’élaboration.

La communauté d’agglomération Montélimar Sésame a lancé en avril 2010 le système de location en libre-service « Véloc ». Quinze vélos sont ainsi disponibles 24h/24h. A ce jour, une seule station a été créée (à proximité de l’office de tourisme).

Pour améliorer l’accessibilité aux piétons, la commune a instauré l’obligation de créer au moins un trottoir pour chaque nouvelle voie créée, ou pour chaque réhabilitation de voie, sauf pour les zones de rencontres où tous les usagers se partagent l’espace.

#### **VII-6-7- L’accessibilité:**

Conformément à la loi du 11 février 2005, le décret du 2 décembre 2006 et l’arrêté du 15 janvier 2007, la commune de Montélimar établit actuellement un Plan de mise en Accessibilité des Voieries et des Espaces Publics (PAVE). L’objectif de ce plan est de déterminer les mesures adéquates pour rendre l’ensemble des espaces publics montilien aux personnes handicapées, et de réduire au maximum tout obstacle, toute rupture dans le cheminement des personnes atteintes d’une quelconque déficience.

## VIII- CONSOMMATION D’ESPACE

### VIII-1- Evolution de la tâche urbaine dans les 10 dernières années (2002-2012) par croisement de 2 photos aériennes.

Le croisement des photos aériennes de 2001 et de 2012 (cf page suivante) montre l'urbanisation des secteurs suivants sur la période :

#### HABITAT

- 1 : Début de l'urbanisation de la Tranche 1 de la ZAC de Maubec.
- 2 : Urbanisation entre 2 secteurs urbanisés Route de Saint Gervais
- 3 : Lotissement secteur du Plan.
- 4 : Bouquet Nord : extension d'habitat entre l'habitat existant et la zone d'activités du Meyrol
- 5 : La Nitrière : extension de l'habitat vers la voie ferrée
- 6 : Les Clées : Lotissements en extension vers le Nord-Est
- 7 : Extension de l'Habitat vers la Déviation Poids Lords et la Zone d'Activités de Fortuneau

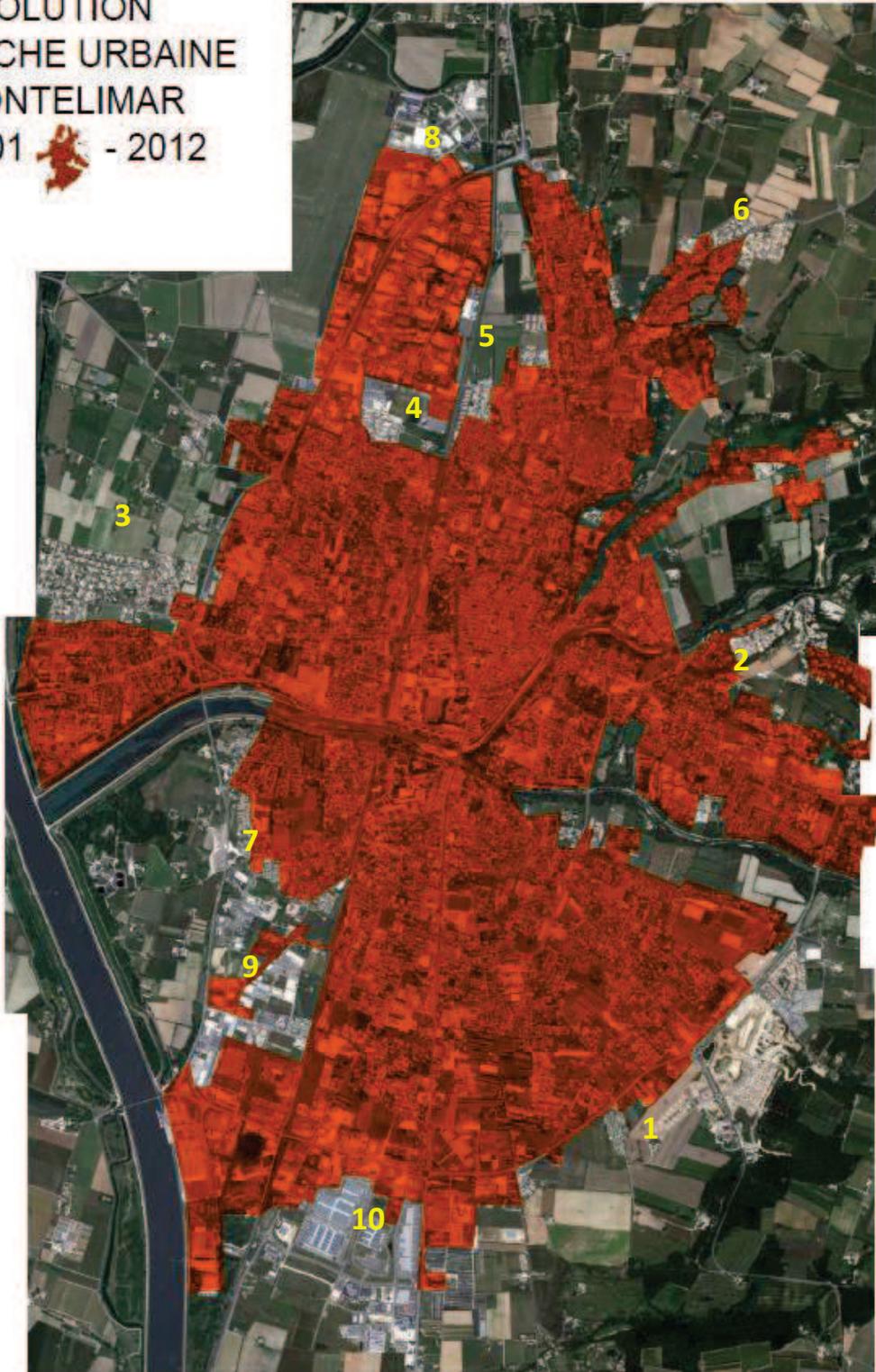
D'après la photo aérienne, les aménagements et constructions destinés à l'habitat ont consommé **88 ha environ entre 2001 et 2012** (soit 1,87 % du territoire communal). Ce chiffre comprend les aménagements de gestion des eaux pluviales, les espaces paysagers ainsi que la viabilisation de terrains non encore bâtis de la tranche 1 de la ZAC de Maubec.  
**(Consommation hors Maubec : 54 ha).**

#### ACTIVITES

- 8 : Urbanisation de la Zone d'Activités des Léonards
- 9 : Urbanisation de la Zone d'Activités de Fortuneau, entre l'habitat existant et la Zone d'activités de Gournier, totalement urbanisée.
- 10 : Urbanisation de la Zone d'activités des Portes de Provence.

Les aménagements et constructions destinées aux activités économiques ont consommé **98 ha environ entre 2001 et 2012** (soit 2% du territoire communal). Il est à noter que tous les terrains ne sont pas bâtis, quelques lots restants disponibles.

# EVOLUTION TACHE URBAINE MONTELMAR 2001 - 2012



## VIII-2- Bilan de la consommation de l’espace depuis l’approbation du PLU (2005) :

### Habitat :

L’analyse des opérations immobilières achevées, en cours ou en projet (hors opérations de moins de 10 logements) depuis l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme en 2005 conclut à une **consommation totale dédiée à l’habitat de 25 hectares** :

ZONES et SECTEURS DU PLU	SURFACE FONCIERE CONSOMMEE (en m <sup>2</sup> )
UA	3 780
UAa	800
UAb	16 850
UAc	5 945
UC	44 600
UCa	21 643
UCc	17 600
UD	26 451
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>137 669</b>
AU	1 400
AUM1	24 000
AU1a	82 920
AU1b	7 000
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>115 320</b>

<b>CONSOMMATION TOTALE 2005-2011</b>	<b>252 989 m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

Cette consommation correspond à la **réalisation de 1584 logements**, répartis comme suit :

	Nombre de logements	Rapport logement/ha
Zones URBAINES (U)	1 242	90
ZONES A URBANISER (AU)	342	30
<b>TOTAL</b>	<b>1 584 logements</b>	<b>63 log/ha</b>

Avec une densité moyenne de 63 logements par hectare, la production montilienne dédiée à l’habitat s’est **majoritairement concentrée en zone urbaine**, le secteur du centre-ville ayant été largement privilégié (45% des logements construits).

Cette densité s’explique par le « retour » au logement collectif, déjà évoqué dans l’étude des autorisations de logements et particulièrement visible durant la période 2005-2010 : plus de 70% des logements construits. Notons toutefois que ces données ne prennent pas en compte les nombreux logements individuels (notamment ceux de la ZAC MAUBEC, tranches 2 et 3) d’ores et déjà programmés.

### **Activités :**

La production d’espaces dédiés à l’activité économique s’est concentrée sur la **zone d’activités intercommunale des Portes de Provence**, située à l’extrême Sud du territoire montilien. Dédiée essentiellement à l’activité commerciale, elle représente une consommation d’espace de **75 hectares**.

## CHAPITRE 2 :

# ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

### I- CLIMATOLOGIE

#### I-1- Températures et zone climatique

Montélimar se situe dans une zone de transition climatique, influencée par une dominante « continentale » au nord, et par la zone climatique méditerranéenne au sud. Cette transition est très nette au niveau du col de l’Homme Mort par l’A7, et entre Donzère et Montélimar. Il faut noter que cette commune est souvent citée comme la limite nord de l’aire d’extension de l’olivier.

La température moyenne annuelle observée sur Montélimar est de 13 °. On peut observer une légère baisse de celle-ci sur le plateau de Narbonne, où elle peut être inférieure à 12°.

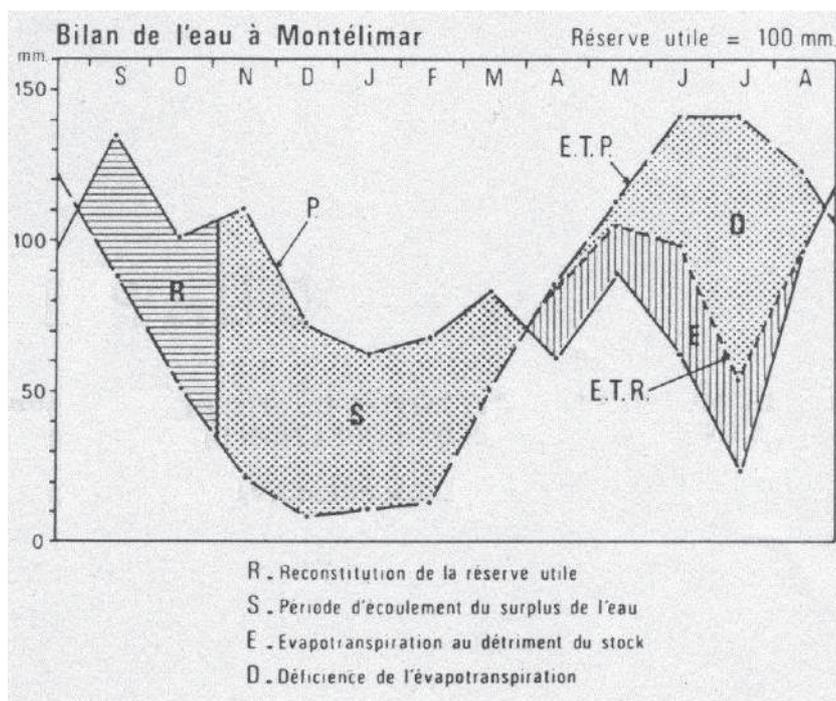
On observe 2 à 3 mois « froids », pendant lesquels les températures sont inférieures à 7°C, et 1 mois « sec » pendant lequel la pluviométrie est inférieure à « 2T » (deux fois la température).

Les vents dominants sont évidemment d’orientation nord-sud (Mistral).

#### I- 2 - Précipitations

La moyenne des précipitations annuelle observée depuis le début du siècle atteint 940 mm. En fait il tombe entre 600 et 800 mm de pluie 9 années sur 10, et 1200 à 1500 mm seulement 1 année sur 10.

Le mois le plus pluvieux en moyenne est Mars, suivi de mai et avril. Le mois le plus sec est Janvier, suivi de décembre et août. Toutefois les épisodes remarquables sont assez fréquents sur cette partie de la vallée du Rhône, dans la période du 26 au 29 décembre 1970 ce sont 500 mm qui sont tombés sur Montélimar.



## II- GEOMORPHOLOGIE

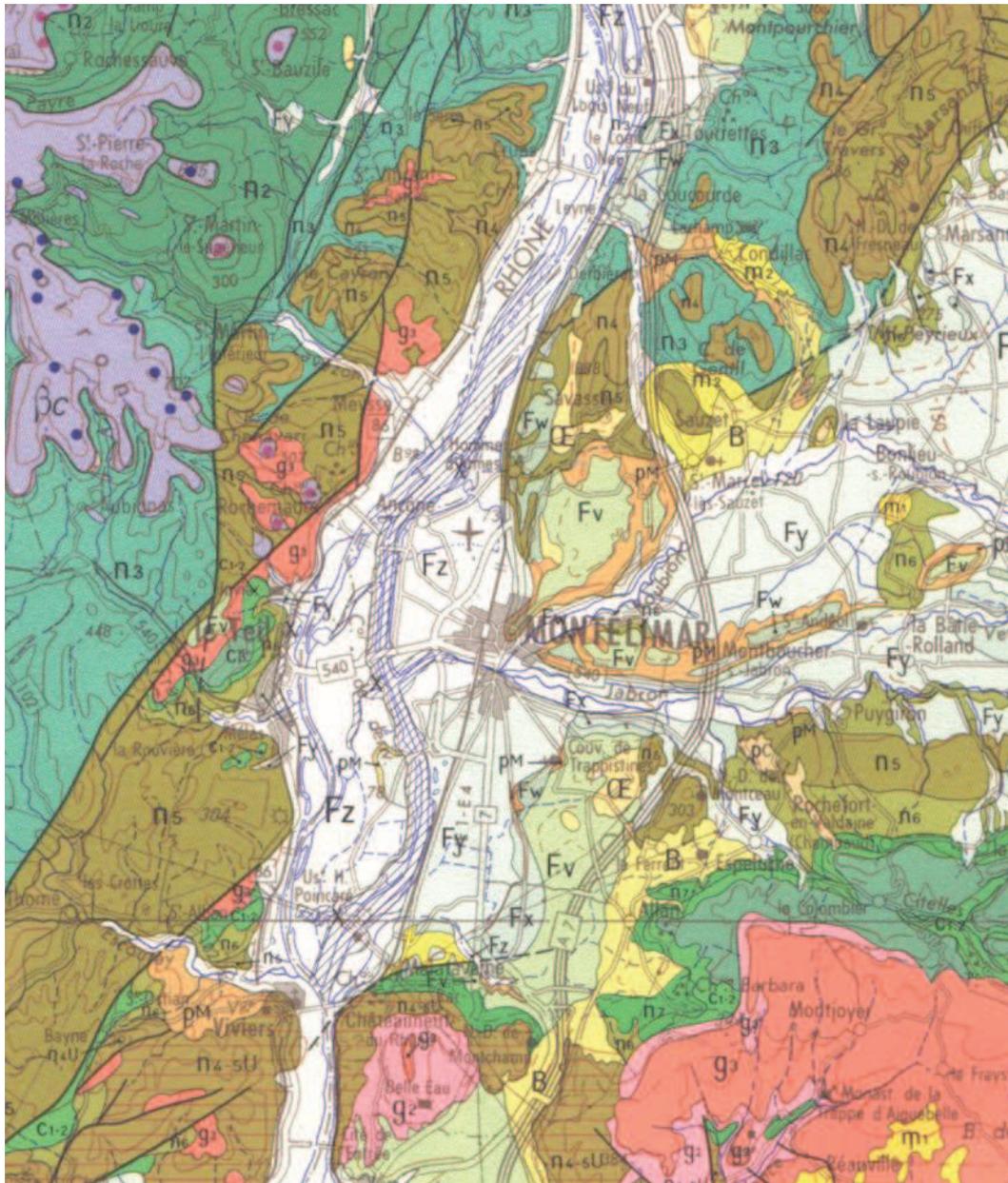
### II-1- Géologie

Le sous-sol montilien est, du point de vue géologique, assez récent. Outre la partie du territoire qui relève de la plaine alluviale du Rhône et où l'on trouve des alluvions post-wurmiennes, les petits reliefs de l'est du territoire correspondent à des roches datant du pliocène.

Ainsi les « socles » des plateaux de Narbonne, Bondonneau et Géry sont-ils constitués de roches du pliocène marin (**pM**), sur une épaisseur de 10 mètres, et composés d'argiles, de sables fins. Au-dessus se développe une succession de couches :

- Alluvions fluviales anciennes (anté-Mindel) : **Fv** ;
- Alluvions fluviales et torrentielles anciennes (Mindel) : **Fw** ;
- Et du Loëss **CE** ;

La partie sud de la plaine de Montélimar est composée d'alluvions datant de l'époque wurmienne (**Fy**).



## II-2- Topographie

Les 4 688 hectares de la commune de Montélimar sont assez contrastés, d’un côté la vaste plaine alluviale du Rhône, de l’autre les premiers côtea ux et plateaux dont l’avancée extrême vers le fleuve représentait une opportunité d’installation stratégique pour les premiers habitants du secteur (sur le site du Château).

Le point culminant de la commune est situé en limite Est sur un petit promontoire naturel (La Gardette : 213 mètres) lui même situé sur un plateau (Bondonneau). Le point le plus bas est logiquement situé sur les berges du Rhône en limite ouest vers "le Ponton" : 67 m.

On peut découper le territoire en deux grands ensembles :

- une moitié occidentale : la grande plaine du Rhône, d’une altitude variant entre 67 et 85 mètres, sur des pentes très douces;
- une moitié orientale composée de trois plateaux entaillés par deux vallées presque parallèles qui se rejoignent au sud du centre historique de la ville.

Ces trois plateaux sont, du Nord vers le Sud :

- Le plateau de Narbonne ou "Bois de Laud" (160 m d’altitude);
- le plateau de Géry (160 m);
- le plateau de Bondonneau (155 m).

Et les deux vallées qui les séparent sont celles du Roubion et du Jabron (d’une altitude moyenne variant entre 85 et 100 m). Le premier plateau se prolonge en une étroite pointe "avancée" sur la plaine de Montélimar et a été le site d’installation du château des Adhémar. A cet endroit le plateau domine les rivières en contrebas de plus de 40 mètres de hauteur.

Les plateaux sont en général bordés de versants assez abrupts, donc difficilement utilisables pour l’agriculture. Ces plateaux sont pratiquement toujours occupés par une forêt plus ou moins dense.

### **II-3- Hydrographie**

L’hydrographie de Montélimar est d’abord marquée par le passage du Rhône, mais celui-ci et son régime ont été largement modifiés par l’homme depuis le siècle dernier. C’est ainsi qu’une île est apparue depuis l’aménagement du canal de dérivation. Le lit du Rhône a fait l’objet de valorisations économiques variées, et notamment d’extractions de matériaux, activité qui est à l’origine du

bassin de Montmélian.

Cet axe hydrographique nord-sud est complété d’un affluent : le Roubion, au régime torrentiel, qui se dédouble à seulement 4 km de son affluence avec le Rhône. Le Jabron se jette dans le Roubion au pied du vieux Montélimar. Ces rivières importantes ont profondément marqué le développement urbain de la ville en la séparant nettement en quartiers sud et quartiers nord.

Le reste du réseau hydrographique de la commune se résume à quelques ruisseaux de plaine, et fossés de drainage à l’ouest du canal de dérivation du Rhône.

Comme déjà évoqué plus haut, la commune de Montélimar est incluse dans le **Schéma Directeur d’Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-approuvé le 17 décembre 2009**. Le SDAGE est un document fixant pour 6 ans (2010-2015) les objectifs d’amélioration de la qualité des rivières, des lacs, des nappes souterraines, du littoral marin. Il est élaboré par le comité de bassin, en concertation étroite avec tous les acteurs de l’eau. Il définit le bon potentiel écologique comme objectif de qualité à atteindre sur le Rhône en 2015, et en 2021 sur le Roubion de Jabron au Rhône.

Le présent PLU doit être compatible avec le SDAGE.

## III- INVENTAIRES ET CLASSEMENTS EN FAVEUR DE L’ENVIRONNEMENT



Sources : Mosaïque Environnement

La commune de Montélimar accueille différents types de zonage (ZNIEFF, zones humides, site Natura 2000) :

- certains constituent des zonages d’inventaires, non opposables mais dont la prise en compte reste cependant nécessaire tant il est vrai qu’ils identifient des secteurs à fort enjeux ;
- d’autres concernent des zonages réglementaires, dont les règles de préservation et de gestion s’imposent au document d’urbanisme.

### III-1- Les zonages d’inventaires

#### III-1-1- Les ZNIEFF

**Les Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) de type I sont caractérisées par la présence d’espèces, d’associations d’espèces ou de milieux rares ou menacés du patrimoine naturel qui doivent être préservés. Les ZNIEFF de type II de surfaces importantes sont des espaces naturels offrant de bonnes potentialités biologiques et contenant plusieurs ZNIEFF de type I. Les ZNIEFF de type I, si elles n’instituent pas de protection réglementaire et ne sont pas opposables aux tiers en tant que telles, sont prises en compte par la jurisprudence des tribunaux dans les projets d’aménagement.

Les ZNIEFF de type II concernent 977 ha soit 21% du territoire :

- **L’ensemble fonctionnel du moyen Rhône et de ses annexes fluviales** (« lônes » (milieux humides annexes alimentés par le cours d’eau ou la nappe phréatique, correspondant souvent à d’anciens bras du fleuve) et « brotteaux » installés sur les basses terrasses alluviales, son champ naturel d’inondation...
- **L’ensemble fonctionnel du Roubion (le Roubion et ses annexes fluviales et quelques-uns de ses affluents).**

Les ZNIEFF de type I concernent 266 ha soit 6% du territoire :

- **Le delta du Roubion et l’ancien Rhône à Rochemaure** : Ripisylve continue, oiseaux (roselières, forêts alluviales, anciennes gravières...), Castor, frayère à Brochet...
- **L’écluse de Châteauneuf, îles et contre-canal du Rhône** : site de nidification (Sterne pierregarin), avifaune riche, ripisylve dense qui borde le contre-canal...
- **Ripisylve et lit du Roubion** : Ripisylve, Castor, Bouvière...
- **Le Jabron** : site de nidification de quelques espèces (Petit Gravelot, Martin pêcheur), Castor, orchidées...

### III-1-2- L’inventaire des zones humides

Une zone humide, au sens de la Loi sur l’eau, caractérise *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d’eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l’année.*

Un espace est considéré comme zone humide au sens du 1° du I de l’article L. 211-1 du code de l’environnement, dès qu’il présente l’un des critères suivants précisés de l’arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009:

1° **Ses sols** correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant dans l'annexe 1 .

2° **Sa végétation**, si elle existe, est caractérisée :

- soit par des espèces indicatrices de zones humides (nomenclature de la flore vasculaire de France) ;
- soit par habitats (communautés végétales), caractéristiques de zones humides.

En absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

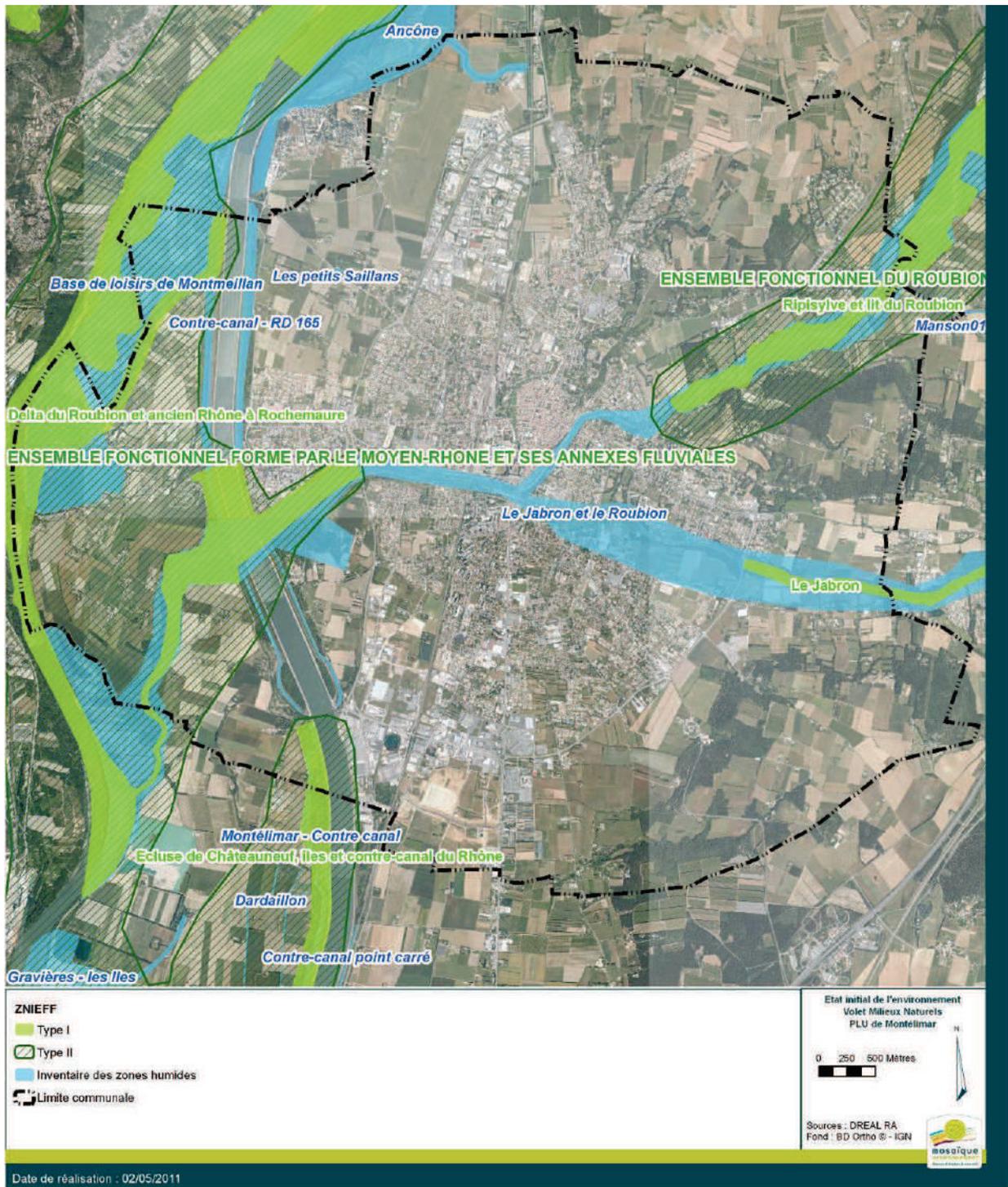
Par leurs caractéristiques et leurs fonctionnements écologiques, les zones humides assurent de nombreuses fonctions hydrologiques et biologiques qui justifient la mise en place de mesures de protection et de gestion pour préserver toutes ces potentialités à l'origine de nombreux services rendus à la collectivité (Loi sur l’eau du 3 janvier 1992 ainsi que Décret du 9 octobre 2009).

Par ailleurs, la prise en compte, la préservation et la restauration des zones humides constituent une des orientations fondamentales du SDAGE (Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée qui s’impose au PLU.

D’après l’inventaire des zones humides de la Drôme réalisé par le CREN (Conservatoire Régional des Espaces Naturels), le territoire est concerné par plusieurs zones humides (572 ha au total soit 12% du territoire) :

- **Lône d’Ancône** (présence du Rubanier émergé, hivernage d’oiseaux) ;
- **Contre-canal** (zone humide artificielle) ;
- **Forêt alluviale du Jabron et du Roubion** ;
- **Base de loisirs de Montmeillan** (rôle d’hivernage et reproduction d’oiseaux).

### Les zonages d’inventaires



### III-2- Les zonages réglementaires

**La commune de Montélimar est concernée par la présence du site Natura 2000 de la Basse vallée du Roubion (FR 8201679).**

Le périmètre du site Natura 2000 représente 43 ha, soit environ 1% du territoire.

Ce zonage correspond à la partie basse de la rivière Roubion non canalisée.

S’agissant d’un zonage ZSC (Zone Spéciale de Conservation) inventorié au titre de la directive Habitats Faune Flore, les enjeux liés au patrimoine naturel sont multiples. Les habitats d’intérêt communautaire et la faune, tous deux visés par la directive Habitats sont donc à prendre en compte dans l’élaboration du PLU.

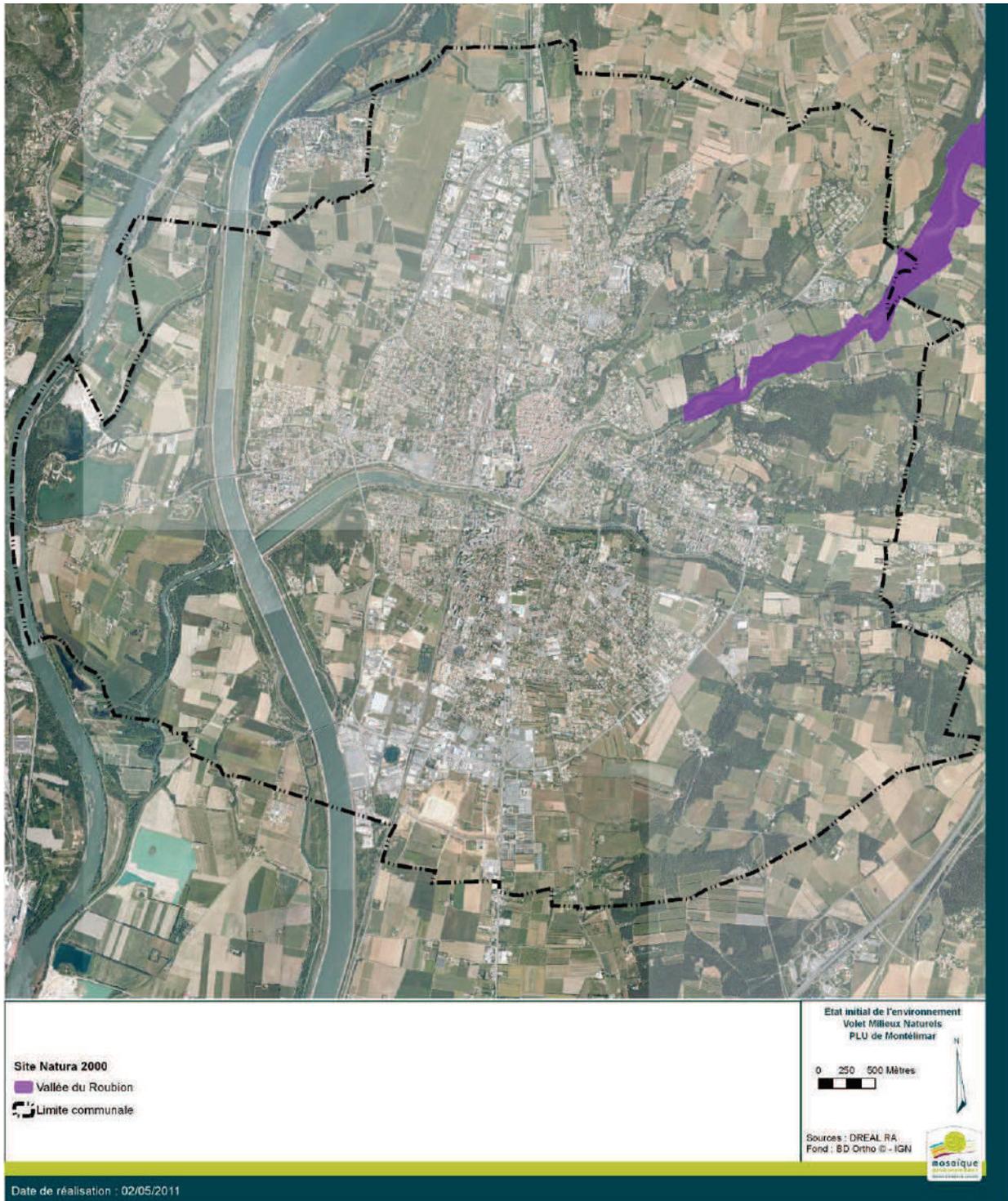
#### **Les contraintes liées au réseau Natura 2000**

La présence du site Natura 2000 implique une étude approfondie des effets du projet de PLU sur les habitats et espèces du site si ce projet entraîne des modifications au sein du zonage. Si la révision du PLU ne concerne pas les zones incluses dans le périmètre, il conviendra alors de garder une vigilance particulière sur la nature des terrains impactés, ainsi que sur les impacts indirects possibles.

Les zones aquatiques et les boisements rivulaires constituent des milieux particulièrement sensibles, dans la mesure où ils constituent des milieux récepteurs pour leurs bassins versants.

***NB : L’analyse plus spécifique du site Natura 2000 dans le réseau Natura 2000, ses habitats et ses espèces seront abordés dans un document spécifique qui concernera la démarche d’évaluation des incidences.***

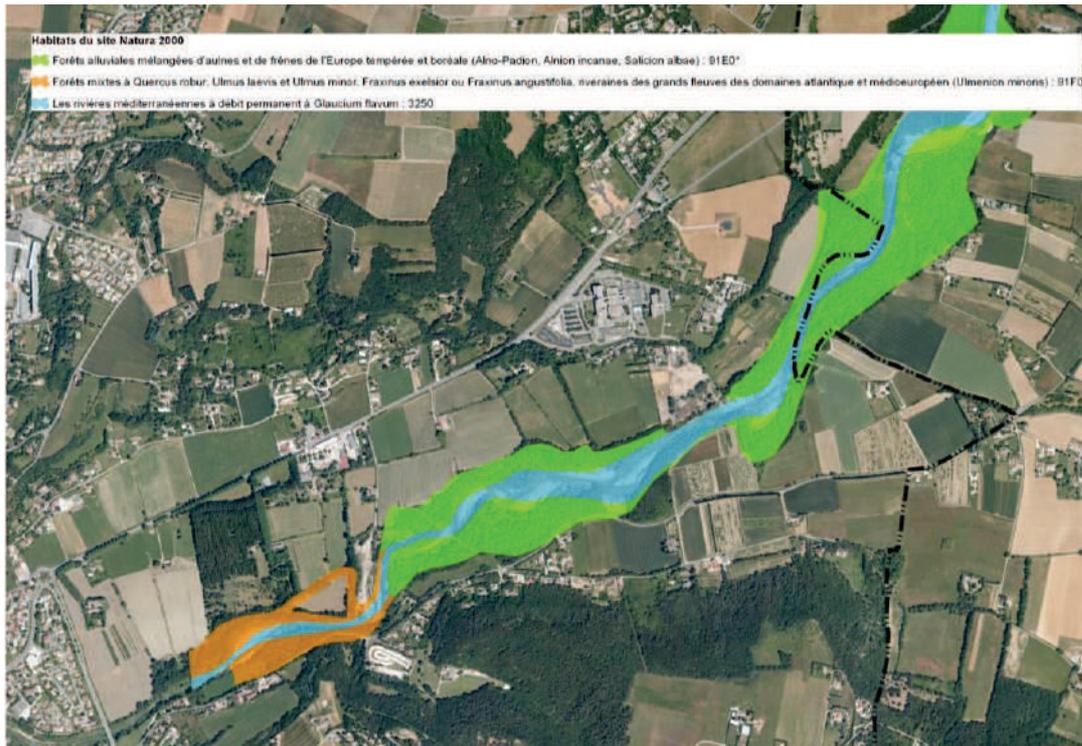
### Les zonages réglementaires



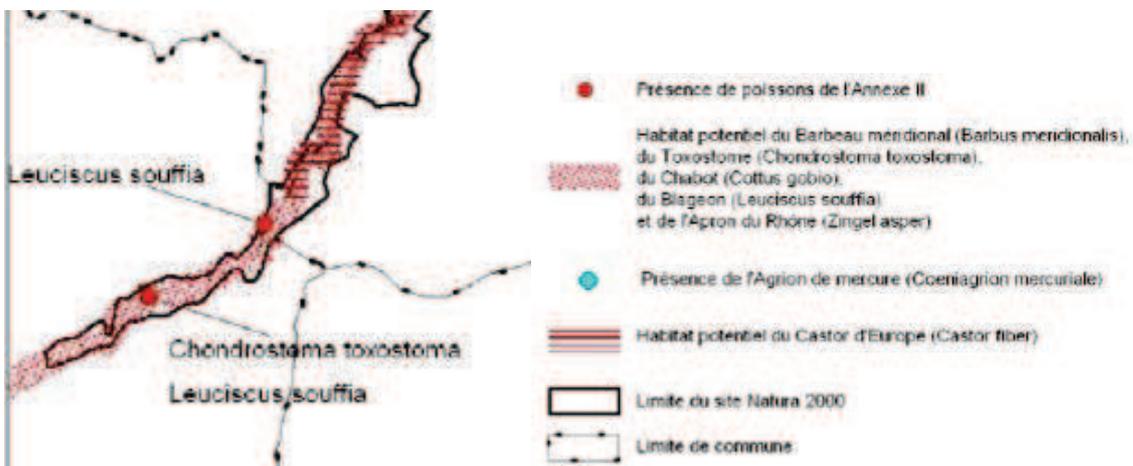
**ZOOM sur la zone Natura 2000 « Basse vallée du Roubion »** d’après les données du Document d’objectifs Site Natura 2000 de la vallée du Roubion, mise à jour 2007, Assoc Amis Ile de la Platière)

**Les habitats naturels**

Les habitats concernés sont des habitats aquatiques (Rivières méditerranéennes), des habitats forestiers (Forêts alluviales résiduelles, Forêts fluviales médio-européennes résiduelles). Ces habitats sont très répandus sur le site.



**Les espèces**



## IV- LES MILIEUX NATURELS ET SEMI-NATURELS



Sources : Mosaïque Environnement

### IV-1- L’occupation du sol

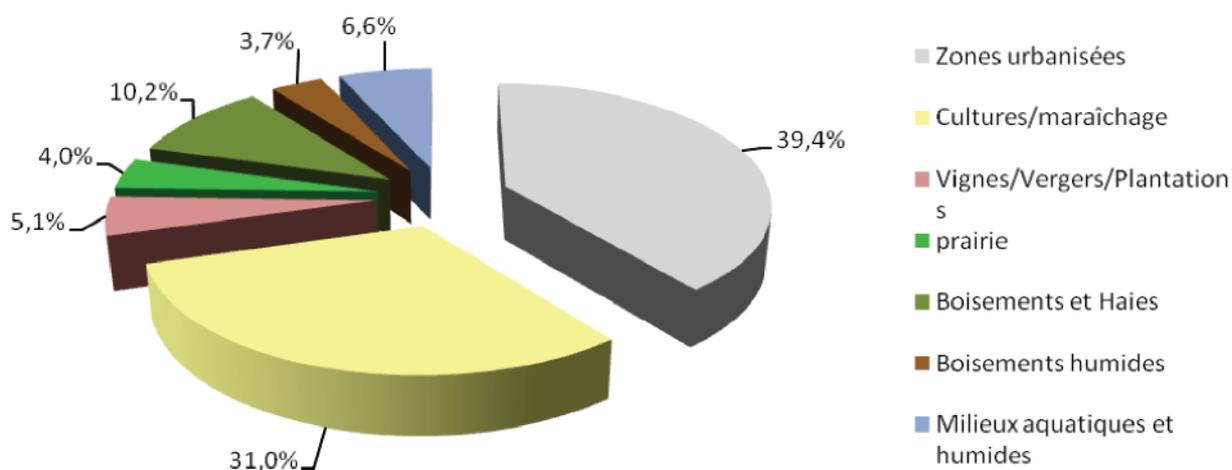
La cartographie de l’occupation des sols de Montélimar a été réalisée au 1/10 000<sup>e</sup> sur l’ensemble du territoire à partir de la photo aérienne et de vérifications de terrain.

L’occupation du sol de Montélimar est composée de **2 principales entités** distinctes, qui occupent à elles seules les 2/3 du territoire :

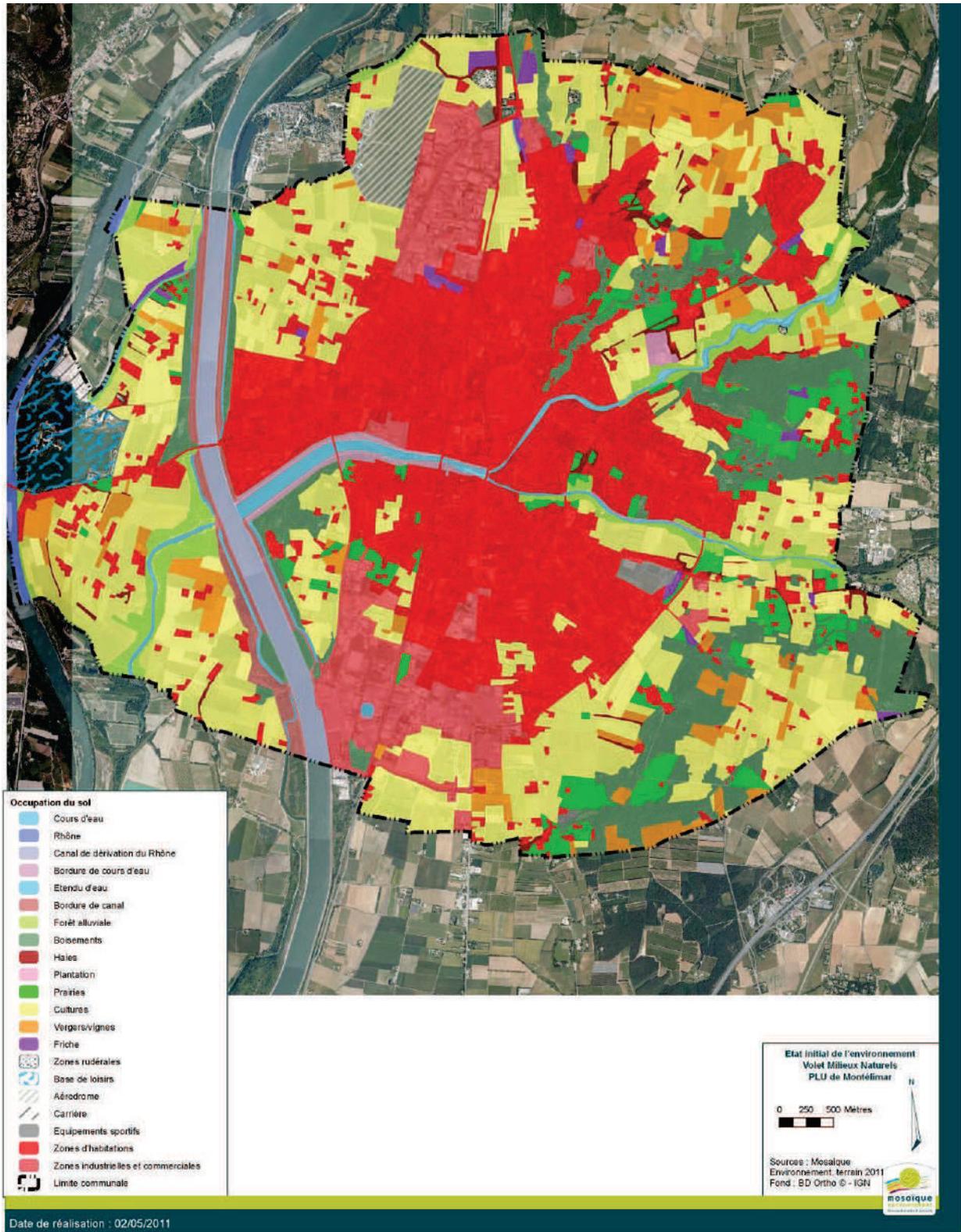
- Les zones urbanisées ;
- Les zones de cultures.

Les boisements, haies, boisements humides, prairies, milieux aquatiques et humides, vignes, vergers sont représentés dans une moindre mesure (1/3 de la surface communale).

Néanmoins, ces plus petites entités, localisées essentiellement aux franges est et ouest de la commune, confèrent un **caractère rural affirmé** sur ces secteurs, accueillant des **milieux au potentiel écologique localement fort**.



### Occupation des sols



## IV-2- Les milieux naturels et semi-naturels

### IV-2-1- Les cultures

Les milieux de cultures, qu’il s’agisse de culture céréalière ou maraichère, représentent un tiers du territoire de la commune (31%).

Parmi ces milieux agricoles intensifs, ce sont les grandes cultures qui dominent largement.

D’un point de vue floristique, ces milieux sont très peu intéressants du fait de la disparition de la flore spontanée.

D’un point de vue faunistique, leur principal intérêt réside dans leur **rôle fonctionnel** pour les espèces animales, formant des axes privilégiés de circulation. Ces milieux constituent également des **zones de quiétude et de gagnage** pour des espèces communes comme le chevreuil et le sanglier, ainsi que pour des oiseaux granivores comme l’Alouette des champs ou le Faisan commun.



Alouette des champs



Faisan

## IV-2-2- Les vignes et les vergers

Les vignes, vergers et autres plantations représentent un peu plus de 5% de l’occupation du sol. Ces milieux sont répartis sur l’ensemble de la couronne externe de la commune, au niveau des zones de cultures.

Suite aux investigations de terrain, on constate que ces milieux régressent peu à peu, principalement au profit des grandes cultures.

A l’instar des zones agricoles intensives, ces zones sont peu intéressantes d’un point de vue floristique et faunistique, exception faite des vieux vergers. En effet, ces milieux peuvent constituer des zones attractives pour différents groupes taxonomiques, à commencer par des Oiseaux comme le Pic épeiche ou le Pic vert, le Torcole (non nicheur) la Chouette chevêche... qui peuvent y nicher ainsi que des mammifères comme les Chauves-souris.



Pic épeiche



Chouette chevêche

Il est toutefois important de noter que ce type de parcelles reste rare, étant en général replantée ou reconvertie rapidement en culture.

D’un point de vue fonctionnel, leur rôle est semblable à celui des cultures, servant de **corridor** pour différentes espèces.



Vignes (secteur sud-est)

### IV-2-3- Les milieux prairiaux

Avec 4% de l’occupation du sol globale, les prairies représentent une faible partie de la commune de Montélimar. Disséminés sur l’ensemble du territoire agricole, ces milieux sont principalement constitués de pâtures mésophiles (code CORINE Biotopes 38.1).

De par leur faible étendue et leur nature même, ces milieux représentent un faible intérêt faunistique et floristique. Ils constituent toutefois des **zones de quiétude et de gagnage** pour certains groupes faunistiques et permettent également leur **circulation**.

Parmi les prairies, on distingue deux secteurs originaux au niveau desquels se développent des pelouses sèches. Ces milieux sont singuliers de par la flore qu’ils accueillent et de par la faune qui y trouve des conditions favorables. C’est notamment le cas pour bon nombre d’insectes comme les Papillons.

Ces milieux sont localisés en 2 principaux endroits (environ 56.5 ha soit 1,2 % du territoire) : au niveau de l’Aérodrome de Montélimar-Ancône où l’ensemble des pistes et de leurs abords accueillent ces milieux secs de pelouse et au niveau du lieu dit « Audibert », au sud du pont de Chalamet en rive droite du canal de dérivation du Rhône. A noter qu’au niveau de ce lieu-dit, les pelouses sont relictuelles et montrent un faciès d’embuissonnement avancé. A terme, ce développement de la végétation ligneuse conduira à la disparition de ces pelouses sèches.

*(Informations concernant les pelouses sèches communiquées par le Conseil Général de la Drôme)*



#### IV-2-4- Les boisements humides

Localisés aux abords des cours d’eau comme le Roubion, le Jabron, le Meyrol mais également présents au niveau de la base de loisirs de Montmeillan, les boisements humides présents sur la commune de Montélimar sont des **boisements rivulaires** de type aulnaie-frênaie (code CORINE Biotopes 44.3), dominés par l’aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le frêne élevé (*Fraxinus excelsior*).

Globalement, ces boisements représentent 3,7% de l’occupation du sol.

Ce type de boisements, typique des milieux riverains, **est encore relativement bien présent aux abords de l’ensemble des principaux axes** du réseau hydrographique local. Leur **état de conservation est globalement bon**, tout particulièrement en dehors des zones urbanisées. En contexte urbain, les ripisylves du Jabron et particulièrement celles du Roubion sont menacées par les impacts de l’anthropisation. Concernant le Roubion, depuis le secteur amont de l’« Espoullette » jusqu’à la confluence avec le canal de dérivation du Rhône, les ripisylves ont été totalement détruites.



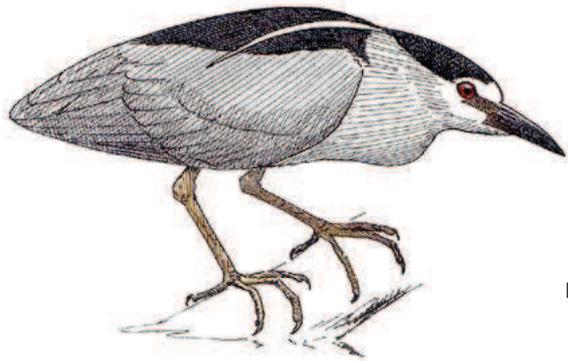
Le Roubion

Du point de vue floristique comme du point de vue faunistique, ces milieux sont **particulièrement intéressants**. S’inscrivant aux abords des zones humides et

aquatiques, ils constituent des **zones de refuge et de nourrissage importantes** pour de nombreux groupes faunistiques comme les Oiseaux, les Mammifères ou encore les Insectes.

Parmi la faune remarquable, on peut noter la présence du Milan noir, du Loriot d’Europe ainsi que du Bihoreau gris. On recense également le Castor européen au niveau des ripisylves du Roubion.

Les boisements rivulaires vont également jouer un rôle important dans la stabilisation des berges, ainsi que dans les filtrations de polluants vers le cours d’eau. Par ailleurs, le rôle des ripisylves dans la réduction du risque inondation est reconnu, ces éléments ayant tendance à freiner les flux d’eau.



**Bihoreau gris**



**Castor d'Europe**



**Loriot d'Europe**

#### IV-2-5- Les boisements mésophiles

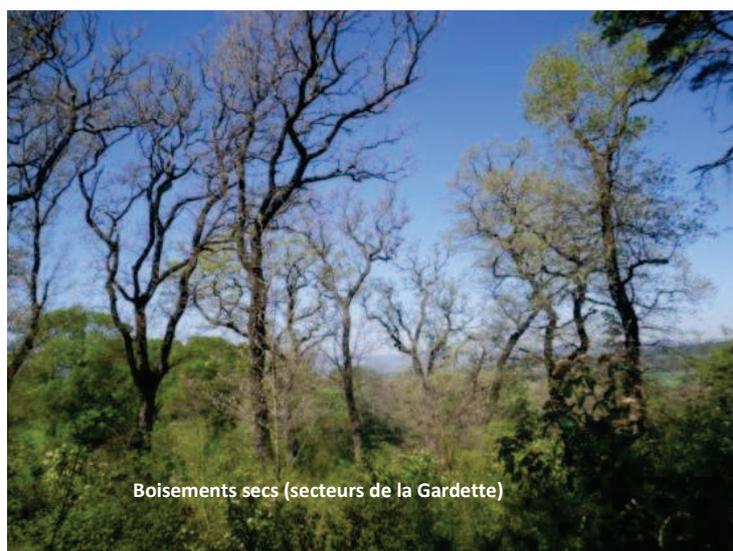
Situés aux abords des boisements humides, ces boisements se différencient des aulnaies-frênaies décrites précédemment, par un cortège floristique s’enrichissant en plantes moins hygrophiles. Les aulnes disparaissent peu à peu, pour laisser place, notamment aux chênes pédonculés (*Quercus robur*), formant des peuplements de type frênaies-chênaies (code CORINE Biotopes 41.23).

Ces boisements sont particulièrement intéressants pour leur attractivité faunistique, accueillant notamment le cortège classique des Oiseaux forestiers.

#### IV-2-6- Les boisements secs

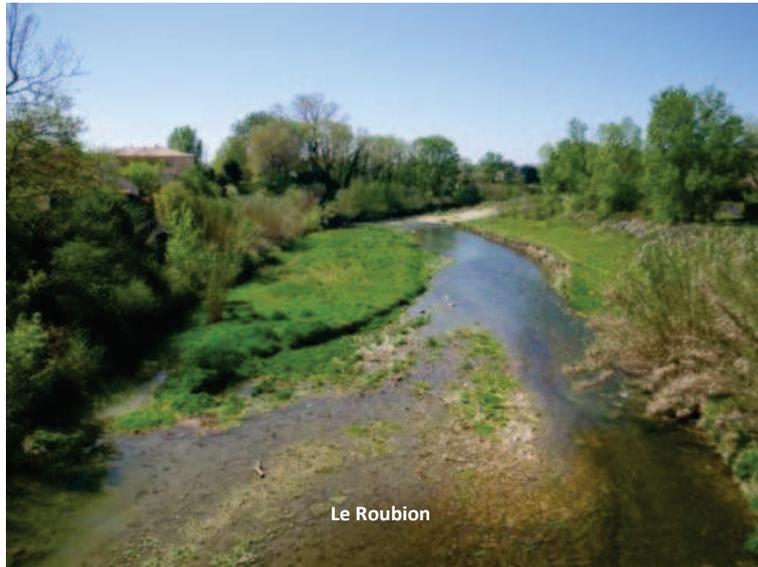
Ces boisements se situent dans des zones plus sèches, ce qui se traduit d’un point de vue floristique par la présence d’espèces végétales adaptées à ce type de milieu. La strate arborée de ces boisements est dominée par le Pin d’Alep (*Pinus halepensis*), le Chêne vert (*Quercus ilex*) accompagné du Chêne pubescent (*Quercus pubescens*). La strate arborescente est quant à elle dominée par le Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*), la Viorne lantane (*Viburnum lantana*) et l’Aubépine à une style (*Crataegus monogyna*). En termes d’habitats, il s’agit de boisements de type « Chênaies thermophiles et supra-méditerranéennes » (code CORINE Biotopes 41.7).

La surface de ces boisements est limitée. Ils se situent en grande majorité aux abords de l’abbaye de Maubec et du secteur de la Garette, deux boisements situés dans la partie sud-est de la commune.



#### IV-2-7- Les milieux humides et aquatiques

Les milieux humides et aquatiques représentent 6,6% de l’occupation du sol. Ils correspondent au réseau hydrographique : le Rhône, son canal de dérivation, le Meyrol, le Jabron et le Roubion.



Viennent s’ajouter à ces cours d’eau les zones en eau présentes au niveau de la base de loisirs de Montmeillan et les gravières en eau à proximité.



D’un point de vue faunistique et tout particulièrement en ce qui concerne les Poissons, l’ensemble de ce réseau hydrographique accueille le cortège classique

des poissons d’eau douce. Dans les secteurs amont, et très probablement en dehors de la commune de Montélimar, on recense la Bouvière dans le Roubion.

Le Jabron abrite, quant à lui, un Crustacé patrimonial, typique des eaux de bonne qualité, préservée des pollutions : l’Ecrevisse à pattes blanches. Cette espèce bio-indicatrice

La base de loisirs de Montmeillan constitue, quant à elle, un vaste espace favorable à la faune, et tout particulièrement vis-à-vis des Oiseaux, des Amphibiens et des Insectes. Située à proximité du Rhône, cette zone s’inscrit dans un vaste réseau aquatique et accueille une faune diversifiée. Parmi les Oiseaux, on recense des espèces comme le Blongios nain, le Guêpier d’Europe, la Nette rousse ainsi que la Sterne Pierregarin.



**Nette rousse**



**Guêpier d'Europe**



**Ecrevisse à pied blancs**

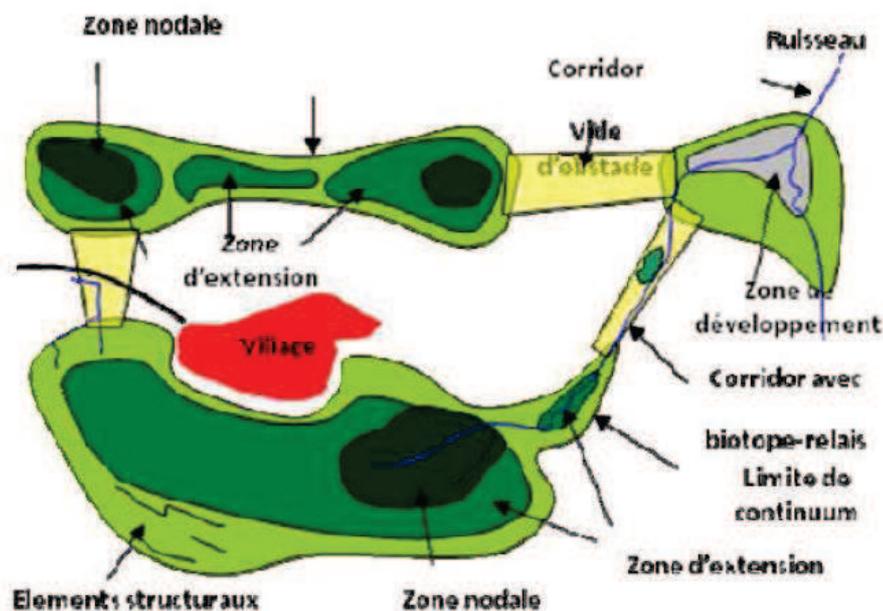
## IV- LE RESEAU ECOLOGIQUE



Sources : Mosaïque Environnement

### IV-1- Description classique d’un réseau écologique

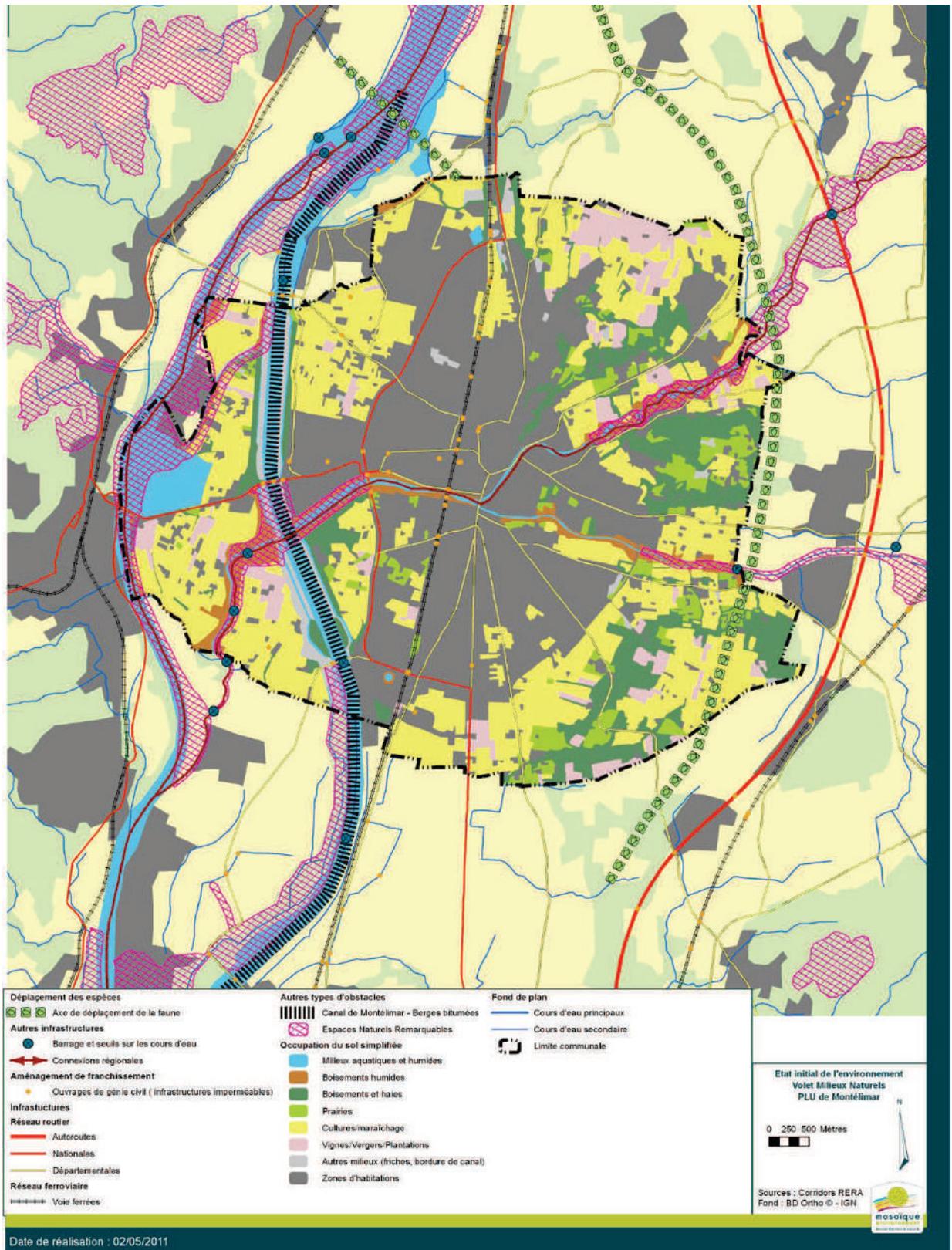
La compréhension du fonctionnement écologique d’un territoire repose non seulement sur l’analyse de ses différentes composantes mais aussi sur les relations qu’il existe entre celles-ci. En effet, de par leurs qualités et leurs relations croisées, les différents habitats forment un réseau écologique. Cette approche permet une appréhension globale de la qualité d’un territoire, en mettant en évidence ses qualités mais aussi ses dysfonctionnements



Classiquement, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs ou zones noyaux**, milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d’un point de vue qualitatif que quantitatif ;
- **Les continuums écologiques**, formés par des ensembles d’espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des populations grâce à des échanges permanents ;
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

**Le réseau écologique de la commune**



## IV-2- Les fonctionnalités du réseau écologique local

Les différentes composantes du réseau écologique de Montélimar sont les suivantes :

- Les **cordons rivulaires et le continuum aquatique**, à la fois corridors et zone noyau ;
- Les **cordons boisés**.

Ces différents milieux s’insèrent dans une matrice de cultures, de vignes et de vergers.

### Boisements : les corridors forestiers



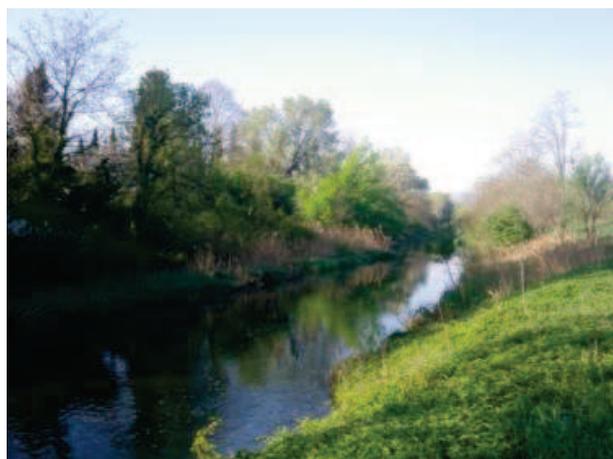
Les massifs forestiers, peu représentés en termes de surface, ne constituent pas, en tant que tels, des zones noyaux. Il s’agit plutôt dans le cas présent de **zones de corridor au sein desquelles les espèces peuvent se déplacer sans rencontrer d’obstacle majeur**.

Les principaux corridors boisés se situent au sud-est de la commune et sont peu découpés par l’urbanisation et le réseau viaire. Insérées dans une matrice culturale, ces zones offrent, en outre, des **interfaces d’échanges** avec les zones de cultures.

### Ripisylves : le corridor rivulaire

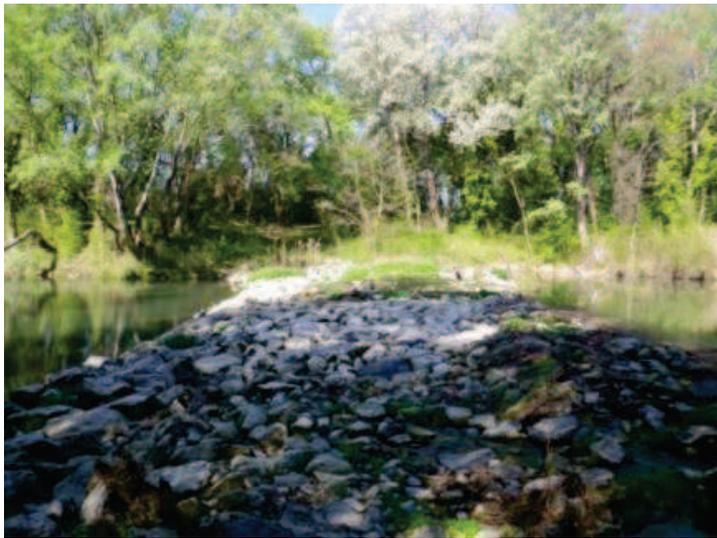
Concernant le Roubion et le Jabron, le corridor rivulaire est de bonne qualité dans les parties amont. Au contact de l’urbanisation, les dégradations sont nombreuses, rompant le couloir d’échange entre ces secteurs amont et la vallée du Rhône.

Dans les secteurs les plus préservés, ces milieux constituent également des **zones noyaux**, offrant une diversité et une richesse singulières au regard des autres espaces plus artificiels présents à proximité.



Si le **corridor aquatique** est globalement bien préservé, il est important de noter que le Roubion accueille au sud de la base de loisirs de Montmeillan **deux seuils**,

dont l’un est infranchissable pour les poissons. On constate toutefois que ces deux infrastructures n’isolent pas complètement le Roubion de la vallée du Rhône puisque ces seuils se situent au niveau de l’île, la connexion du Roubion avec le Rhône étant assurée par le canal de dérivation. Le Jabron compte également un seuil qui constitue un obstacle infranchissable pour la faune aquatique.



La zone de loisirs de Montmeillan s’inscrit au niveau d’un réseau hydrographique relativement dense, rendant de ce fait la zone plus attractive d’un point de vue écologique. Si l’on considère le Rhône et ses affluents comme des corridors naturels pour de nombreuses espèces, et pas uniquement pour les poissons, les **zones en eau de Montmeillan et les zones humides associées font de ce lieu un site important pour la faune, non seulement en tant que lieu de vie et de reproduction mais également en tant qu’étape migratoire, particulièrement pour les Oiseaux suivant le couloir rhodanien.**



## V- LES ENJEUX ECOLOGIQUES

Il est important de noter que l’analyse du réseau écologique est issue de l’intégration des données cartographiques du RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, réalisé par la DREAL), données qui ont été confrontées à notre analyse du territoire.

La préservation du réseau écologique local s’organise selon deux grands axes :

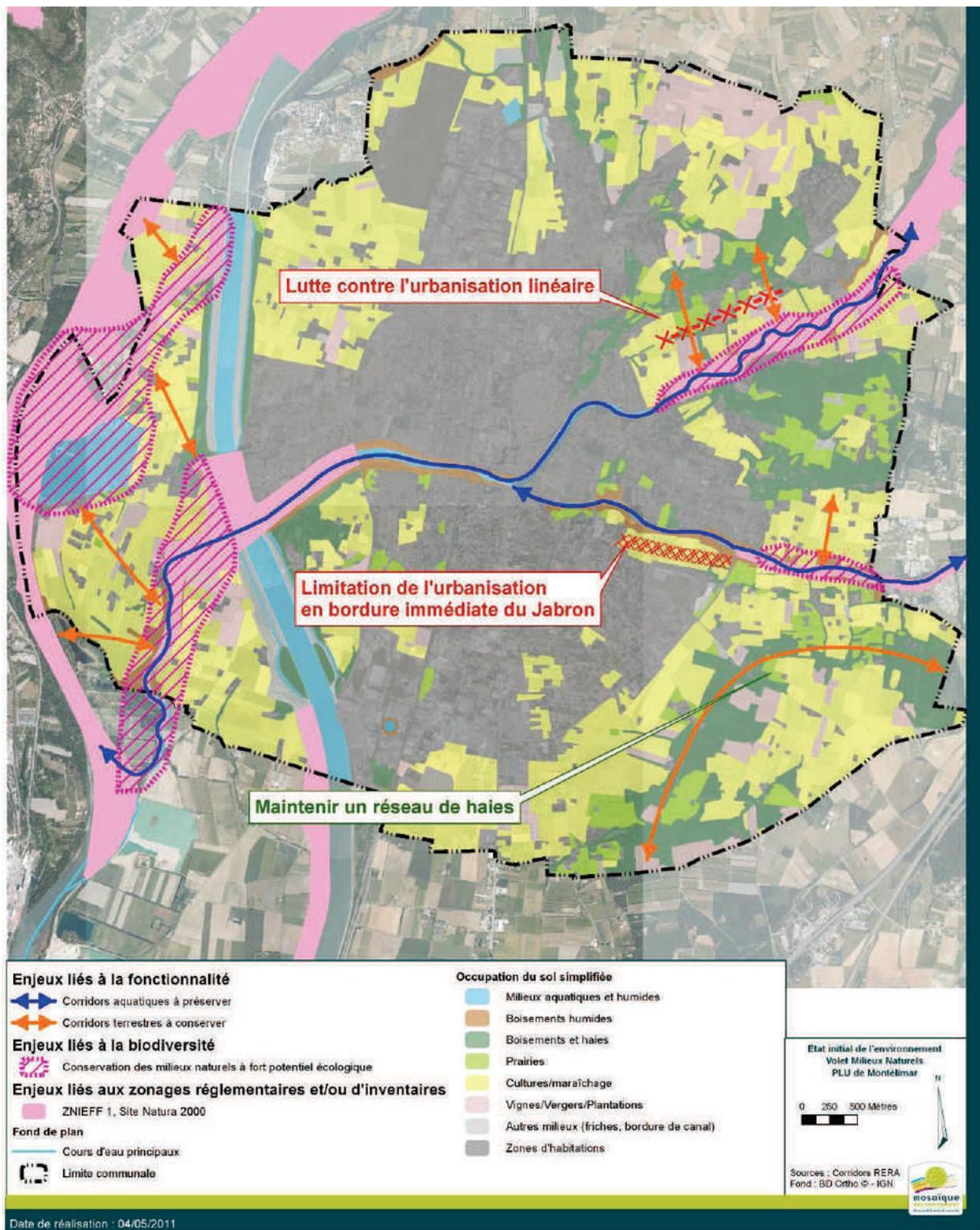
- En premier lieu, la préservation de la **qualité intrinsèque des milieux en présence** devra faire l’objet d’une attention particulière. Les milieux au plus fort potentiel écologique sont les suivants :
  - le **Roubion, le Jabron et leurs ripisylves en amont des zones urbanisées** de l’agglomération de Montélimar. Ces enjeux de préservation devraient se traduire par la **limitation de l’urbanisation à proximité immédiate de ces milieux** ;
  - **l’ensemble fonctionnel lié aux zones humides et aquatiques formés par la base de Montmeillan, le Rhône et son canal de dérivation, ainsi que le Roubion et le Meyrol**. La conservation de ces milieux se traduit par la **limitation de leur artificialisation** et le **respect des continuités écologiques** permettant les échanges biologiques entre les différents compartiments de ce réseau.
- Outre la conservation des zones à haut potentiel écologique, la pérennité du fonctionnement du réseau écologique local devra se traduire par le respect des zones corridor ainsi que des zones d’extension :
  - Certains **boisements** situés au Nord de Maubec, ainsi que ceux de la Gardette constituent un ensemble boisé bien connecté, par un **réseau de haies** dont la conservation semble nécessaire. Par ailleurs, cet ensemble étant situé à proximité du Jabron et de ses ripisylves, la préservation des connexions reliant ces deux entités semble importante ;
  - on recense une situation similaire au nord du Roubion, dans la partie nord-est de la commune. Une urbanisation linéaire, suivant la RD6, pourrait à terme provoquer la rupture des continuités écologiques reliant le Roubion au boisement situé plus au nord nommé « le Bois de Laud ».

A une échelle plus large, l’extension de l’urbanisation en direction de l’est pourrait provoquer la rupture d’un corridor d’échelle supra-communale permettant aux espèces animales de circuler entre les deux grands axes

orientés nord/sud découpant le territoire régional : le Rhône d’une part et, d’autre part, l’autoroute A7 et la ligne à grande vitesse Lyon/Marseille.

***De façon générale ; l’élaboration du PLU et tout particulièrement de son zonage devra prendre en compte les zonages naturels règlementaires (Natura 2000) ainsi que les zonages d’inventaires, et tout particulièrement les ZNIEFF de type I. Au sein de ces périmètres, les zones concernées ont pour vocation à être intégrée au sein des zones Naturelles souvent notées « N » ou des zones Agricoles, souvent notées « A ».***

### Les enjeux écologiques



## VI- LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### VII-I- Les risques naturels

Trois risques naturels sont à considérer sur la Commune :

- **Le risque inondation**

La Commune de Montélimar est soumise au risque d’inondations engendré par les débordements du Rhône (dernière grande crue en 1856) et du Roubion qui reçoit lui-même en amont, rive gauche, le Jabron. Pour le risque inondation généré par l’ensemble de ces cours d’eau, le territoire communal est couvert par :

- un Plan d’Exposition au Risque Inondation valant **Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI), approuvé en 1994**. Ce document, reporté au zonage et en annexe du PLU, définit les zones inondables par crues, les différents aléas et les prescriptions d’urbanisme conséquentes.

- un **Plan des Surfaces Submersibles (PSS), valant Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI)**, également reporté aux plans du PLU. Il a été découpé en 3 zones en fonction de l’intensité de la crue : la zone A dite de grand débit qui correspond aux secteurs fréquemment inondés (crue décennale<sup>10</sup>) et aux secteurs recouvert par plus d’1 mètre d’eau en crue centennale ; la zone B dite complémentaire qui correspond aux secteurs non inondés en crue décennale et recouvert par moins de 1m d’eau en crue centennale ; et enfin la zone C dite de sécurité qui reprend l’enveloppe de la crue de 1856, notamment pour les secteurs maintenant protégés par des digues insubmersibles à la crue centennale (digues CNR et remblais A7)

Notons enfin que le territoire communal comporte également de nombreux axes d’écoulement tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats...qui peuvent s’avérer dangereux lors d’évènements pluvieux intenses et prolongés.

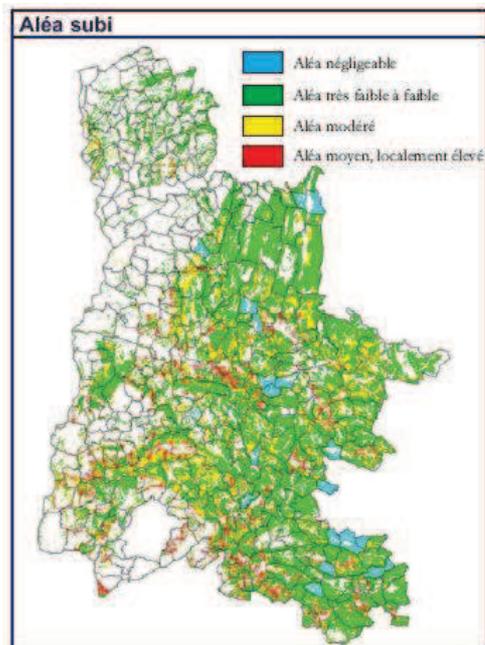
---

<sup>10</sup> La crue décennale a un risque sur dix de se produire chaque année, la crue centennale a un risque sur cent de se produire chaque année.

- **Le risque feux de forêt**

Il n'existe pas de plan de prévention de risque incendie de forêt sur le territoire de Montélimar. La carte d'aléa des feux de forêt établie par la DDAF en 2007 et reproduite ci-contre montre que le risque est extrêmement limité à Montélimar.

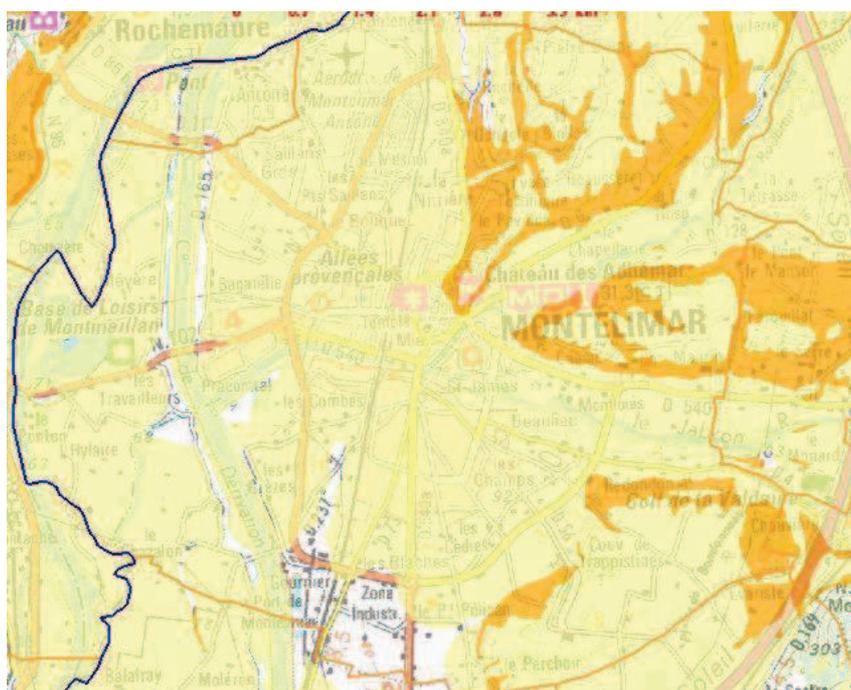
Notons enfin que l'arrêté préfectoral n°08-0011 du 2 janvier 2008 réglemente les points feux durant la période réputée sévère (juillet et août).



- **Le risque mouvement de terrain :**

**Le risque de retrait-gonflement des argiles :**

La commune de Montélimar est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles : sur la commune, 9 sinistres liés à ce phénomène recensés en 2007. La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles (source BRGM, site argiles.fr) fait apparaître des zones d'aléa « moyen » à l'Est du territoire :



La cartographie peut être consultée sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr>

### **Le risque sismique :**

La Ville de Montélimar est classée en zone de sismicité modérée, niveau 3 (arrêté préfectoral du 12/04/2011).

Les dispositions constructives issues de la réglementation correspondante sont de la responsabilité des maîtres d’ouvrage et de leurs maîtres d’œuvre.

## **VII-2- Les risques technologiques :**

### **VII-2-1- Les installations classées**

Sur le territoire communal, 9 établissements et trois entrepôts sont concernés par la législation des ICPE (Installations classées Pour la Protection de l’Environnement), tous soumis au régime de l’autorisation :

#### Les établissements :

- ACTM (dépôts de pétrole, produits dérivés ou gaz naturel)
- AUTAJON CS (transformation de papier et carton)
- AUTAJON SP (transformation de papier et carton)
- CEMEX (Industrie)
- CNR (Industrie)
- FREIDENBERG MARCEL ( industrie des gaz)
- LAVECLAIR laveries, blanchisseries, pressing)
- VAL’AURA (regroupement, reconditionnement des déchets)
- CENTRE HOSPITALIER de MONTELIMAR

#### Les entrepôts :

- EASYDIS (entreposage, manutention, commerces)
- GOODMAN Montélimar SAS (entrepôts frigorifiques)
- WURTH France (entreposage, manutention, commerces)

#### Les sites et sols potentiellement pollués :

Trois sites sont recensés sur la base de données BASOL : ACTM, l’agence d’exploitation EDF/GDF services et un supermarché.

### **VII-2-2- Les canalisations de transports de matières dangereuses**

Montélimar est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel), qui fait l’objet d’une servitude d’utilité publique reportée en annexe, et donne lieu à la définition de trois zones de danger :

- Effets irréversibles : 30 mètres de part et d’autres de l’axe de la canalisation en acier
- Effets létaux : 20 mètres de part et d’autres de l’axe de la canalisation en acier
- Effets létaux significatifs : 15 mètres de part et d’autres de l’axe de la canalisation en acier.

Les zones d’effets létaux significatifs et d’effets létaux font l’objet de dispositions spécifiques d’interdiction de certains établissements et constructions, reprises au règlement du PLU (zones UI et AUI).

**- DEUXIEME PARTIE -**

**EXPLICATION DES CHOIX  
RETENUS POUR ETABLIR  
LE PLU**

Conformément à l’article R. 123-2-1 du Code de l’urbanisme le rapport de présentation :

« **4°) Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées.** Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. **Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 »**

## CHAPITRE I :

# LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce maîtresse du PLU de la Commune. Il constitue un document synthétique et dynamique qui définit les orientations générales et orientations d’urbanisme retenues pour l’ensemble du territoire montilien.

Il traduit des choix déterminés sur la base d’un travail de réflexion mené par la collectivité, éclairé par le diagnostic territorial et les besoins de la population relayés par les élus ou exprimés lors de la concertation.

---

Les choix retenus pour établir le PADD montilien s’inscrivent parfaitement dans le respect des objectifs et principes énoncés aux **articles L110 et L121-1 du code de l’urbanisme** :

### Article L110 du code de l’urbanisme:

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d’aménager le cadre de vie, d’assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d’habitat, d’emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d’énergie, d’économiser les ressources fossiles d’assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l’équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et*

*rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »*

### **Article L121-1 du code de l’urbanisme:**

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

## **LE PROJET DE VILLE: 3 GRANDS OBJECTIFS ET 5 ORIENTATIONS :**

Le PADD s’articule autour de 3 grands objectifs fondateurs et transversaux:

Faire vivre un projet démographique

Rééquilibrer le territoire

Intégrer le développement durable dans toutes ses composantes

Ces objectifs fondamentaux ont émergé dès le début du processus de révision générale du PLU. Véritables « fil rouge » du projet de ville, ils constituent le cadre de réflexion qui a guidé l’élaboration des orientations du PADD : chaque orientation du PADD apporte une traduction concrète et spatiale à chacun des trois grands objectifs dans une approche thématique :

Développer la ville dans le respect de son environnement naturel et patrimonial

Agir sur l’économie pour conforter l’attractivité et le dynamisme montiliens

Proposer une offre d’habitat suffisante en nombre, diversifiée et durable

S’appuyer sur l’identité urbaine de Montélimar et Améliorer le cadre de vie

Définir un schéma de déplacements et garantir l’accessibilité des quartiers

## I- JUSTIFICATIONS DES GRANDS OBJECTIFS DU PADD:

### I-1- Explication du projet démographique :

**Le projet démographique est l’élément premier du projet de ville.** C’est à partir des projections et des choix démographiques retenus que le Plan Local d’Urbanisme est établi : la population attendue détermine les besoins à prévoir en logements, en équipements, en infrastructures de déplacements, en espaces d’activités... besoins qui doivent être articulés avec les enjeux environnementaux et de qualité de vie.

Le diagnostic territorial a mis en lumière un rythme de croissance démographique élevé, essentiellement dû au solde migratoire. Ce constat révèle l’attractivité résidentielle toujours grandissante de Montélimar. Compte-tenu de la vitalité économique montilienne, des grands projets de territoire naissants et du poids démographique de Montélimar au sein de l’agglomération, cette attractivité a toutes les chances de se confirmer dans les prochaines années.

La Commune a donc construit son projet de ville sur l’hypothèse du **maintien du rythme de croissance observé lors de la dernière période intercensitaire (1999-2009): + 1,3 % en moyenne par an, soit 44 000 habitants à l’horizon 2025. Ambitieux et réaliste, le scénario démographique choisi traduit la volonté de conforter Montélimar dans sa position de ville-centre de l’agglomération.**

Cette hypothèse est également assise sur les ambitions démographiques affichées dans le Programme Local de l’Habitat (PLH) de La Communauté d’Agglomération Montélimar-Sésame, document programmatique sur lequel l’ensemble des Communes se sont engagées pour la période 2012-2017. Le PLH prévoit une croissance démographique montilienne de 1,3% par an sur cette période, et préconise de « maintenir le poids de la ville-centre dans l’agglomération ».

En outre, le diagnostic territorial a mis en évidence les évolutions structurelles qui touchent la population montilienne :

- Tendance au vieillissement de la population (indice de jeunesse en baisse, et inférieur à la moyenne Drômoise).
- Diminution de la taille des ménages (2,4 personnes par logement en 1999, 2,18 en 2009 ; 37% de ménages unipersonnels).

Au-delà des prévisions démographiques quantitatives, l’ambition communale est de considérer ces phénomènes de société, porteurs d’enjeux nouveaux pour la ville : offre en logements plus forte et plus diversifiée, renouvellement générationnel, attrait du cadre de vie....

**Le choix est donc celui d’une ville-centre forte et attractive sur le plan résidentiel. L’objectif n’est pas d’atteindre une population donnée, mais plutôt d’anticiper les évolutions attendues et de satisfaire, aussi bien quantitativement que qualitativement et sans discrimination, l’ensemble des besoins futurs en matière d’habitat, d’activité économique, d’activité sportive et culturelle, ou encore d’équipement public.**

## **I-2- Le rééquilibrage du territoire:**

Les logiques de croissance urbaine et l’organisation spatiale du territoire, analysées en première partie du rapport de présentation, ont entraîné d’incontestables déséquilibres :

- Nets écarts de développement : urbanisation plus prononcée au Sud et au Nord-Ouest du territoire communal, le Nord-Est se caractérisant par un développement beaucoup plus restreint et diffus.
- Déséquilibre de l’offre commerciale : les espaces commerciaux d’importance se concentrent essentiellement dans le centre-ville et au Sud (Portes-de-Provence et commerces autour de la route de Marseille jusqu’au centre-ville). Ce déséquilibre, accompagné d’un déficit de l’offre au Nord, entraîne à l’échelle de la ville une agrégation des déplacements vers le Sud et un déséquilibre des flux sur toute l’agglomération.

Ce double constat amène la collectivité à s’interroger sur la pérennité du schéma de développement montilien.

L’objectif est donc de **s’engager dans des pistes de développement qui n’accentuent pas le déséquilibre**, en proposant une offre complète et équitablement répartie sur le territoire, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et de rapprocher les habitants de leur travail et lieux de vie (loisirs, achats...).

**L’équilibre doit également être trouvé entre développement urbain, activités agricoles et protection du paysage et de l’environnement.** Ce sont essentiellement les « contraintes » physiques et paysagères qui ont laissé le territoire Nord-Est à l’écart du développement urbain, de sorte qu’aujourd’hui il bénéficie d’indéniables qualités paysagères et environnementales. Dans l’optique d’un développement Nord/Sud équilibré, une part du développement futur de Montélimar doit y être envisagée tout en veillant à la préservation des richesses naturelles.

**La Voie de Liaison Nord-Est (VLNE)** qui reliera à compter de décembre 2013 la RN7 en entrée Nord de la Ville au Centre Hospitalier Général (RD6) concrétise, entre autres, l’ambition de rééquilibrage et de désenclavement des territoires. Le projet de ville proposé à travers le PADD s’appuie nécessairement sur ce grand équipement structurant qui suscite une réflexion d’ensemble sur le devenir de ces espaces au Nord-Est, en articulation avec la politique générale d’aménagement à l’échelle communale.

### **I-3- La mise en œuvre d’une politique de développement durable :**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000, complétée par la loi UH de juillet 2003, affirment la dimension stratégique de la planification urbaine. A travers le PLU, il ne s’agit plus uniquement de gérer l’utilisation des sols mais aussi de développer un projet de politique publique où le développement durable devient un enjeu majeur.

Faisant suite à cette évolution, les lois Grenelle de juin 2009 et juillet 2011 fournissent maintenant un cadre et des outils afin de concevoir le PLU « dans le

respect des objectifs de développement durable » (article L121-1 du code de l’urbanisme).

La révision générale du PLU de Montélimar répond donc aux nouvelles exigences législatives en la matière, et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Commune de Montélimar ont été définies en s’appuyant sur les principes directeurs de l’urbanisme relatif aux objectifs de développement durable, **dans une approche pluridimensionnelle et transversale.**

## II- JUSTIFICATIONS DES CINQ ORIENTATIONS DU PADD:

### II-1- Justifications au regard de l’environnement :

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs de Montélimar tout en préservant la qualité de l’environnement et des paysages, le parti d’aménagement retenu pour le PLU vise à « **Développer la ville dans le respect de son environnement naturel et patrimonial** ».

Première orientation du PADD, cette ambition trouve d’abord son fondement dans la grande richesse des paysages et des milieux naturels identifiée dans l’état initial de l’environnement. Au-delà de l’indéniable enjeu écologique, cette richesse doit être préservée en tant que facteur d’attractivité, de qualité de vie et même de développement économique.

Elle est également justifiée par la mise en œuvre des objectifs de protection de l’environnement établis au niveau international, communautaire ou national, notamment :

- Les objectifs d’aménagement durable du territoire énumérés à l’article L121-1 du code de l’urbanisme
- La nécessité de protéger les espaces et milieux communautaires avec les directives « habitat » et « oiseaux » qui définissent le réseau Natura 2000
- La prise en compte des évolutions législatives récentes : les lois de Grenelle I et II...

Dans une perspective d’équilibre entre développement urbain maîtrisé et protection des espaces naturels et de l’environnement, le PADD traduit une démarche de définition des espaces de développement potentiels « en creux » : **C’est la définition des espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d’environnement, de paysage ou de patrimoine, qui encadre par contraste la définition des espaces de développement potentiels.**

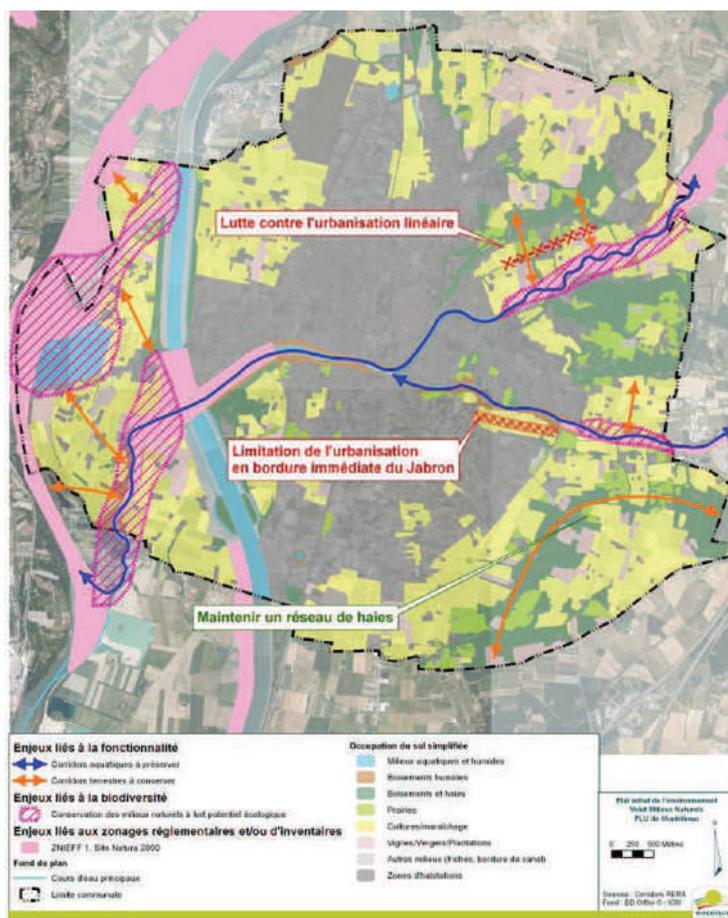
Le projet de PLU présente donc une ambition forte de préservation de l’environnement. La réflexion sur les principaux enjeux environnementaux a été faite et intégrée au projet. Les aspects tels que la biodiversité, le paysage, les rejets urbains liés à l’assainissement, le risque inondation, ont donc été intégrés de façon adaptée et pertinente :

### 1- L’intégration des enjeux écologiques :

Le PADD garantit que l’ensemble des enjeux écologiques communaux identifiés dans l’état initial de l’environnement seront totalement intégrés dans le PLU :

- **Maintien de la biodiversité dans les milieux à fort potentiel écologique** (notamment les ZNIEFF de type 1 et la zone Natura 2000) **en y limitant l’urbanisation**. Situés à l’Est, le long du Roubion et du Jabron en amont des zones urbanisées et à l’Ouest, dans l’ensemble fonctionnel lié aux zones humides et aquatiques formé par la base de Montmeillan, le Rhône et son canal de dérivation, le Roubion et le Meyrol, les secteurs concernés ont pour vocation à être maintenus voire réintégrés au sein des zones Naturelles « N » ou Agricoles « A ».

- **Prise en compte des continuités écologiques** : l’article L123-1-3 du code de l’urbanisme prévoit que le PADD « définit les orientations générales (...) de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Ces continuités écologiques ou « corridors » sont constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie. Le Schéma Régional



[Etat initial de l’environnement : les enjeux écologiques]

de Cohérence Ecologique actuellement en cours d’élaboration, traduira ces continuités écologiques à travers l’identification de « trames vertes et bleues ». Dans cette optique la Commune de Montélimar a d’ores et déjà identifié les grandes continuités écologiques de son territoire, et a souhaité les intégrer de manière forte dans son PLU. Le PADD garanti leur maintien : **préservation du corridor aquatique (Roubion et Jabron), maintien des boisements à proximité de l’Abbaye de Maubec, urbanisation respectueuse des continuités écologiques au Nord de la RD6, maintien des cultures en bordure Nord du Roubion et du Jabron et à l’Ouest du Rhône.**

Ces orientations ont vocation à être traduites de manière plus ou moins contraignante en fonction des enjeux spécifiques à chaque secteur, avec pour finalité commune la **préservation des porosités écologiques.**

## **2- La prise en compte de la problématique de l’eau :**

Elément essentiel de la ville durable, l’alimentation en eau fait l’objet d’une attention soutenue pour garantir non seulement la permanence de l’alimentation en eau des montiliens, mais aussi la qualité de l’eau distribuée.

La Commune de Montélimar doit donc organiser son développement urbain sans compromettre la bonne disponibilité et la qualité de l’eau. Dans ce cadre, la préservation de la qualité des eaux est définie comme un critère fondamental et le PLU doit programmer des actions cohérentes et adaptées aux problématiques diverses liées à l’eau, qu’il s’agisse d’assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, de l’eau potable ou encore des aspects hydrologiques et biologiques.

Les orientations du PADD mettent l’accent sur :

- **La ressource en eau**, suffisante et de qualité, qu’il faut préserver : Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée comporte des dispositions particulières pour obtenir une eau brute de qualité. Le PLU prend en compte ces dispositions dans son zonage et son règlement pour la protection stricte de la zone de captage de la Dame, ressource d’approvisionnement principale en eau brute de la Ville (pas d’extension de l’urbanisation).
- **L’intégration forte des préoccupations liées à l’assainissement** : Dans le respect du nouveau schéma général d’assainissement, le traitement des

eaux usées en cohérence avec la capacité des sols a été un critère fort à la dans la définition des grands projets et l’élaboration du zonage.

- **L’introduction de dispositifs de gestion économe de l’eau dans les projets d’ensemble.** Cette politique préventive se traduit notamment par l’obligation de traiter les eaux pluviales à l’échelle de l’opération.
- **L’intérêt écologique majeur des zones humides,** constituées de la Lône d’Ancône, du contre-canal du Rhône, de la forêt alluviale du Jabron et du Roubion, et de la base de loisirs de Montmeillan.

### **3- La valorisation du grand paysage et du tissu végétal :**

Au-delà des enjeux strictement écologiques, les espaces naturels et paysages montiliens constituent un « écrin vert » qui participe largement à la constitution de l’image positive de la Commune. Le projet communal vise à assurer leur valorisation :

- **Protéger les grands espaces boisés :** Le Plan local d’urbanisme complète les protections des espaces boisés déjà existante en 2005 (EBC) afin d’assurer les continuités naturelles garantissant leur rôle dans le maintien de la biodiversité. Leur valeur environnementale et paysagère exclut toute atteinte à leur intégrité : le PADD traduit ici la volonté communale de respecter les limites de boisements en maintenant les grands EBC préexistants, en les complétant, en protégeant les espaces boisés en bordure de rivière (au titre de l’article L123-1-5 III 2°) et en classant les espaces boisés au Nord-Est, garantissant leur pérennité dans ce nouveau secteur de développement, tout comme dans le secteur de Maubec.

- **Conserver les paysages de la vallée du Rhône et du Canal, de la plaine de Saillans, la plaine des Grèzes, les plateaux de Bondonneau et de Géry, et enfin les vallées du Jabron et du Roubion.** Ces espaces ont une valeur paysagère particulière, parfois issue des activités agricoles, ils seront préservés de toute extension de l’urbanisation.

- **Donner une valeur emblématique aux cônes de vues depuis le plateau de Narbonne jusqu’au centre-ville.** Principal enjeu de l’urbanisation au Nord-Est, la Commune s’engage à reconnaître et mettre en valeur la **grande coulée verte se déployant dans la vallée du Roubion.** Ici, l’ambition n’est pas de « sanctuariser », mais de proposer des nouveaux quartiers de vie avec des aménagements qui dans leur organisation, le rapport entre le bâti et le non bâti,

la préservation de perceptions visuelles, apporteront une qualité urbaine particulière, partie prenante de la « ville-paysage ».

#### **4- La prévention des risques :**

La protection des biens et des personnes face aux risques est également un objectif majeur du PLU. Ces risques ont été identifiés dans l’état initial de l’environnement : il s’agit principalement du risque inondation causé par les débordements du Rhône, du Roubion et du Jabron, et dans une moindre mesure les risques d’éboulement dus aux mouvements de terrain à l’Est du territoire.

- **Risque inondation** : Les prescriptions d’urbanisme définies par le Plan des Surfaces Submersibles du Rhône et du Plan d’Exposition aux Risques d’Inondations du Roubion et du Jabron, valant PPRI, sont totalement respectées par le PLU, notamment par l’intégration et la hiérarchisation de l’aléa dans le règlement et les orientations d’aménagement des zones et des secteurs concernés.
- **Risque mouvements de terrain** : Les espaces de développement futur de Montélimar ont été définis au regard de la connaissance actuelle de ce risque.

#### **5- Mieux circuler et organiser de nouveaux développements en cohérence avec la politique des déplacements :**

Montélimar doit diversifier et adapter son offre de déplacements aux besoins des habitants et usagers actuels ou futurs, ainsi qu’à sa dimension de ville centre d’agglomération. Pour ce faire, la municipalité montilienne a engagé une réflexion aboutissant à la redéfinition de son schéma de circulation. Dans un double objectif d’accessibilité des quartiers et de réduction des gaz à effets de serre, le PADD intègre les grands projets (VLNE, nouvelle voie de franchissement du Roubion, renforcement de la « couronne intérieure » au Sud...) et dessine un projet de ville qui **lie développement urbain et politique de déplacements durables** :

- Le PADD met l’accent sur le lien entre transport et aménagement dans un objectif de gestion économe de l’espace, de limitation des déplacements et d’amélioration des conditions de circulation. L’urbanisation sera privilégiée dans les secteurs situés à proximité des grands axes routiers (notamment la VLNE), ou

des lieux de passage des transports en commun. Les possibilités d’extension du réseau de transport en commun seront étudiées en accompagnement des extensions urbaines (première étape envisagée : liaison La Rochelle / Centre Hospitalier).

- L’aménagement de sites propres pour les bus et la création de parkings relais en entrées de villes Nord et Sud s’intègrent dans le schéma de déplacement incarné par le PADD.

- Les requalifications ou créations d’itinéraires ou de continuités pour favoriser les modes de circulation douce, notamment le long du Roubion et du Jabron ou le long de la voie verte « Via Rhôna », vont dans le sens de l’amélioration de la qualité de vie comme de la qualité de l’air.

## **6- Encourager un habitat plus écologique et durable :**

Cet objectif se traduit par :

- Une stratégie d’équilibre entre les différents types d’habitat plus ou moins utilisateurs d’espace
- La mise en œuvre des moyens nécessaires pour permettre et encourager la qualité environnementale des logements. Allant plus loin que la simple recommandation, les dispositions règlementaires du PLU favorisent les dispositifs architecturaux répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d’énergies renouvelables.

## II-2- L'économie au cœur du projet communal :

Le diagnostic territorial présenté ci-avant a mis en lumière la bonne vitalité économique montilienne, en témoigne notamment la forte croissance du nombre d'emplois malgré la conjoncture nationale peu favorable.

### L'emploi, un enjeu pour le bassin de vie

Avec 20 000 emplois pour un peu plus de 15 000 actifs (source : INSEE, Recensement 2009), Montélimar affirme sa place incontestable de cœur de bassin d'emplois. Ce rôle est un atout pour la ville, il est aussi porteur d'un enjeu de taille: pérenniser le dynamisme économique montilien est vital pour tout un territoire de vie qui ne s'arrête pas aux frontières communales.

La politique économique est une compétence aujourd'hui portée par la Communauté d'Agglomération Montélimar SESAME, qui sera élargie au territoire de la Communauté de Communes du Pays de Marsanne début 2014, couvrant ainsi 26 communes.

Une étude de l'INSEE de mai 2013 (La lettre Analyses n°196) met en exergue cette croissance importante et le rôle majeur de ces créations pour l'emploi : (extraits)

**« De 1975 à 2009, le rythme de croissance de l'emploi a été constamment supérieur à ceux de la zone de référence et de Rhône-Alpes.**

*Sur cette période, l'accroissement dans le secteur de la construction a été très fort (+ 51 %), et le tertiaire très dynamique (+ 130 %), ce dernier rassemblant désormais les trois quarts des emplois. Au total, l'emploi a augmenté de 76 %, contre environ un tiers dans la zone de référence et en Rhône-Alpes.*

*De son côté, s'appuyant sur des secteurs peu sensibles aux cycles conjoncturels, comme les industries agro-alimentaires et les produits de luxe, l'industrie a augmenté ses effectifs de + 15 %, regroupant ainsi 3 700 emplois en 2009, contre une chute de - 29 % dans la zone de référence et de - 36 % en Rhône-Alpes. L'industrie représente 13 % de l'emploi total. »*

**« Sur la période 2009-2011, le taux de création d'établissements dans le Bassin de Montélimar (18 %) est plus élevé que dans la zone de référence (16 %).**

*Cette dynamique de l'économie locale génère une part plus forte d'établissements d'installation récente ; 31 % ont moins de 3 ans contre 27 % dans la zone de référence. Dans les secteurs relevant des activités traditionnelles, comme la fabrication de denrées alimentaires ou les transports et l'entreposage, les établissements sont au contraire d'installation plus ancienne. »*

*« Malgré une baisse sensible depuis 1999 (- 3 points), surtout chez les jeunes (- 7 points), le taux de chômage reste fort (12 %) ; de même, le chômage de longue durée est très présent (37 %).*

**Le dynamisme de l'emploi de la zone, supérieur à celui de la référence, a donc permis des progrès sur la situation du chômage. Mais celui-ci reste fort, lié à une croissance de la population importante accentuée par l'attractivité résidentielle du territoire. »**

**« Dans ce contexte, l'accès à l'emploi et à la formation pour tous et l'amélioration des conditions du développement de l'artisanat et du commerce de proximité restent des enjeux importants pour les acteurs locaux. »**

Dans cette optique, l'emploi et l'activité économique demeurent une des priorités qui ont guidé l'élaboration du PADD, afin de créer les conditions du soutien de ce dynamisme.

### **Une disponibilité qui s'épuise**

Il reste sur la Ville de Montélimar 19,3 hectares disponibles pour l'implantation d'activités économiques (chiffres 1<sup>er</sup> semestre 2013). Sur ces terrains, 11,9 ha sont d'ores et déjà réservés pour un projet logistique pour lequel un permis de construire a été délivré.

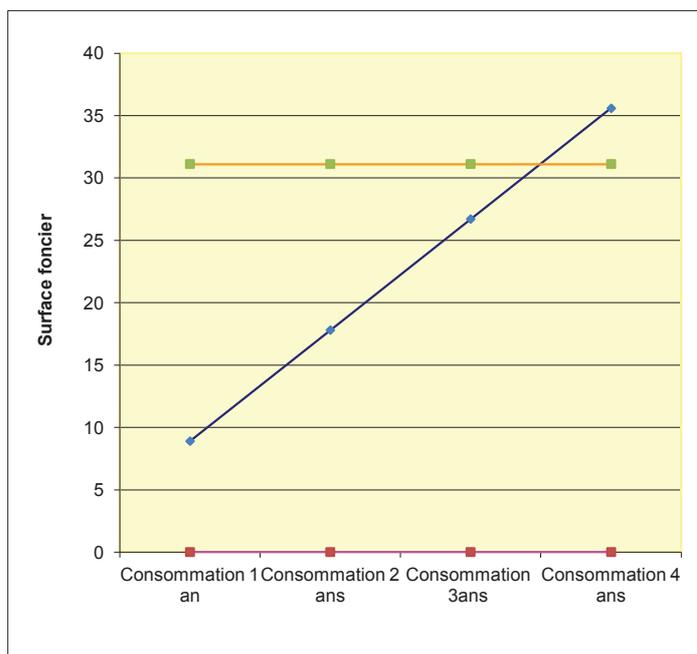
La Communauté d’Agglomération Montélimar SESAME a par ailleurs développé sur les autres communes de son territoire 3 zones d’activités, favorisant de nouvelles implantations artisanales et industrielles :

	<b>Mirgalland La Coucourde</b>	<b>Planas La Bâtie Rolland</b>	<b>Etang Châteauneuf du Rhône</b>
Surface totale (ha)	3,2	8	5
Surface disponible (ha)	2,8	7	2

Sur les autres communes de l’Agglomération, il ne reste plus de disponibilités sur les zones d’activités communales, hormis 3 000 m<sup>2</sup> aux Tourettes.

Sur l’Agglomération, il reste donc **disponible pour les années à venir 31,1 ha** pour soutenir le développement économique, dont 11,9 ha sont d’ores et déjà réservés pour une activité logistique (permis de construire accordé).

**Ces dix dernières années, la consommation** annuelle de foncier pour la création ou le développement d’activités sur l’Agglomération a été de **8,9 hectares par an**.



L’offre actuelle du territoire **permet donc de répondre aux besoins pour les 3 prochaines années**. Au-delà, l’ensemble des espaces disponibles seront consommés si le dynamisme de création d’activités se maintient. La commune ne pourra donc plus répondre aux demandes d’implantation.

## **Anticiper pour assurer la continuité du développement**

La commune prévoit donc dans le Plan Local d’Urbanisme différents leviers complémentaires permettant d’« **Agir sur l’économie pour conforter l’attractivité et le dynamisme montilien** », au sein de la stratégie économique globale de la Communauté d’Agglomération Montélimar SESAME :

Il s’agit à la fois d’optimiser les espaces existants et de créer de nouvelles implantations afin de répondre aux besoins en fonction de leur destination (industrie, artisanat, commerce et bureaux).

### **1- Actions ciblées sur les zones et secteurs déjà supports d’activités :**

- Finalisation du développement de la zone d’activités des Portes de Provence dans le cadre de l’actuelle Zone d’Aménagement Concerté (ZAC).

- Le PADD inscrit la zone du Meyrol comme secteur prioritaire pour être amélioré en faveur de la qualité urbaine et de l’organisation fonctionnelle optimisée. Les mécanismes règlementaires qui sont déployés dans le PLU permettent d’inciter à la densification, la réduction des délaissés, dans une optique de gestion économe de l’espace et d’attractivité pour les entreprises et les clients.

- Le PADD identifie l’objectif de développement des activités portuaires de la zone de Gournier, vectrices de diversification et de dynamisme économique dans une perspective environnementale durable. Le PLU, dans sa partie règlementaire, permet l’extension des aménagements existants dédiés au transport fluvial, ainsi que la réalisation de nouveaux aménagements.

### **2- Développement de l’offre d’activités au Nord : la ZAC du Plateau**

L’analyse spatiale de Montélimar a fait apparaître une répartition inégale des zones d’activités, d’emplois et de services sur la Commune. Le déséquilibre est particulièrement avéré en matière de commerces. Cette distorsion s’établit en défaveur :

- Des usagers : déficit de proximité

- Des salariés : le commerce est l’un des grands pourvoyeurs d’emplois de Montélimar
- Des conditions générales de circulation et déplacements ; la polarisation des grandes zones commerciales au Sud implique des flux convergents et un trafic de transit subi non seulement à l’échelle de la ville, mais aussi à l’échelle de l’agglomération.

Sans remettre en cause le rôle majeur du centre-ville dans la politique commerciale ni celui des équipements de quartier, le développement de grandes polarités d’équilibre est un des axes choisis par la collectivité pour agir positivement sur l’économie, et rapprocher les zones d’avitaillement des zones d’habitat dans une logique globale de développement durable.

Ainsi, pour une offre à la fois complète et équilibrée et une harmonisation des flux de circulations, la ville se dote en partenariat avec la Communauté d’Agglomération Montélimar-Sésame, d’un pôle économique supplémentaire au Nord de son territoire: la ZAC du Plateau, opération d’ensemble de 28 hectares à vocation économique. 1000 emplois y sont attendus.

Le choix du site s’appuie sur sa grande accessibilité et aux facilités de desserte par des axes structurants majeurs (RN7, rocade Ouest et VLNE), sur son positionnement géostratégique en entrée de ville Nord, et ses qualités paysagères et topographiques, rendant le site particulièrement lisible.

### **La vocation commerciale de la ZAC du Plateau**

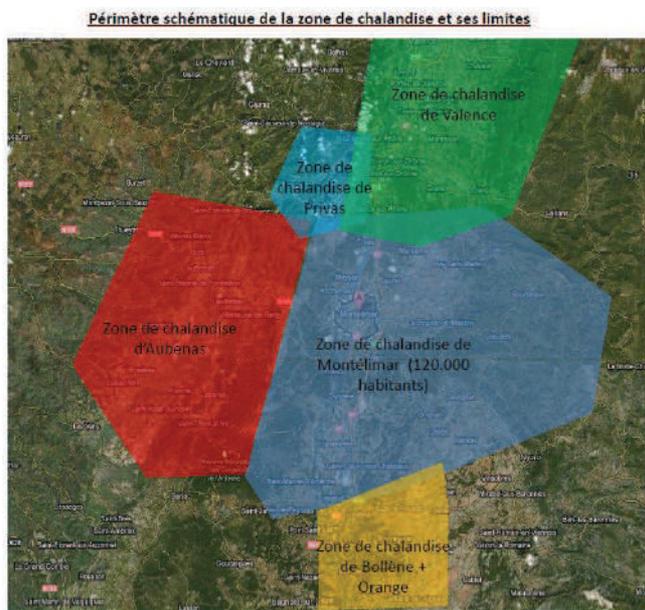
La ZAC du Plateau permettra le développement d’une troisième polarité commerciale, en complément du centre-ville et de la zone sud. Afin de garantir le fonctionnement de ces trois polarités, des règles spécifiques encadrent la création de nouveaux commerces au sud de la ville dans les secteurs où la pression foncière est la plus forte (en raison de la disponibilité et de la localisation des terrains). Ces règles visent à éviter de nouvelles implantations drainant de nouveaux flux de circulation vers le sud de la ville en privilégiant les commerces de petite taille, répondant plutôt à des besoins de proximité.

L’appareil commercial montilien a connu un essor important ces dernières années, notamment avec la création de la ZAC des Portes de Provence. L’émergence d’un pôle à vocation commerciale au nord n’est pas antinomique avec ces implantations récentes et ne fragilisera pas les polarités existantes. Car les nouvelles surfaces de vente reposent à la fois sur une population en

croissance et sur un potentiel de réduction de l’évasion commerciale en dehors du territoire.

### **La dynamique démographique de la zone de chalandise :**

Si la densité commerciale apparaît importante pour la taille de la ville, c’est que l’offre présente à Montélimar répond aux besoins d’une **zone de chalandise bien plus large, représentant 120 000 habitants**. Couplée à la localisation géographique dans le couloir rhodanien, cette spécificité remarquable du territoire explique son attractivité pour les porteurs de projets commerciaux (environ 80 à 100 demandes par an, source : CA Montélimar SESAME).

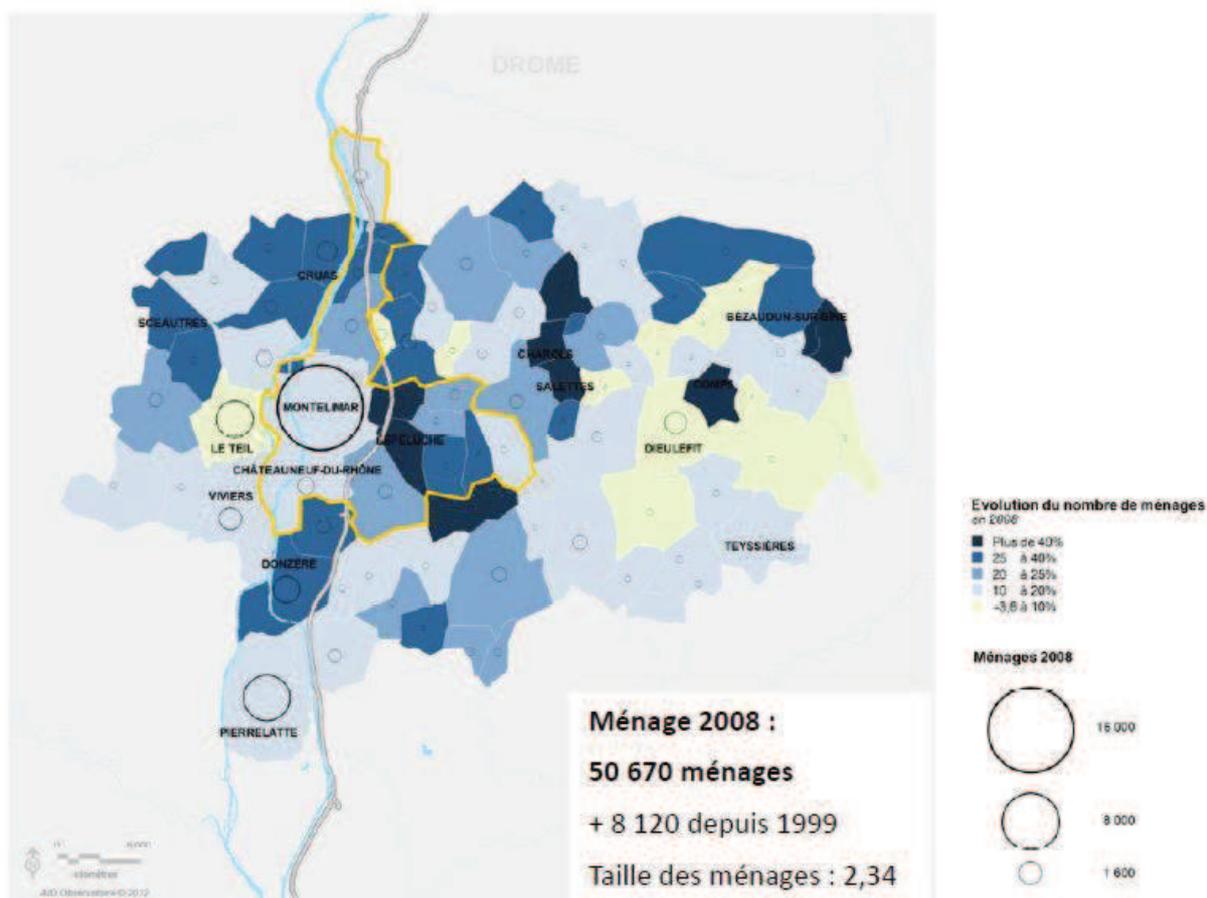


(Etude commerciale, menée par l’Agglomération Montélimar SESAME, réalisée par le Bureau d’Etude AID Observatoire, Août 2012)

La Ville continue de croître et d’attirer des populations nouvelles provenant d’autres régions (actifs et retraités, 300 personnes par an). La croissance démographique de la ville (1,3% par an) est particulièrement dynamique.

Au-delà, c’est toute la zone de chalandise qui connaît un essor démographique, portant ainsi une demande croissante en terme commercial :

Evolution ménages 1999-2008	Zone de chalandise	Drôme	France
Taux de croissance	+ 19 %	+ 16 %	+ 6,3 %
Taux de variation annuelle	+ 2,2 %	+ 1,6 %	+ 0,7 %



Source : INSEE, RGP 1999 et 2008

Le renforcement du volume des ménages génère une consolidation du potentiel de consommation. C’est un élément favorable à l’activité commerciale.

Le territoire de la zone de chalandise est également caractérisé par une taille de ménage élevée (2,34 personnes par ménage). Cette caractéristique va également se traduire favorablement pour le commerce, notamment en termes de volume de consommation.

De plus, les déplacements domicile-travail apportent une clientèle sur Montélimar, cœur du bassin d’emploi, et donc un potentiel de consommation supplémentaire.

### Une évasion commerciale à capter :

Le développement démographique ne constitue pas le seul levier pour le développement commercial. En effet, l’étude d’AID Observatoire a démontré qu’il était possible de capter une part d’évasion qui représente 17 % de la dépense commercialisable sur la zone de chalandise (soit 114 millions d’euros par an).

*Repère : Dépense commercialisable annuelle des ménages sur la zone de chalandise : 678 millions d’euros.*

Ainsi le potentiel de développement commercial sur l’agglomération a été estimé à horizon 2020 à 155 millions d’euros sur l’ensemble de la zone de chalandise.

En tenant compte des autres projets commerciaux développés sur le territoire de la zone de chalandise et notamment le centre commercial à Donzère, ce potentiel permet d’envisager la création de 32 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **La vocation de loisirs de la ZAC du Plateau**

Afin d’intégrer ce nouvel espace d’activités à la ville, et d’en faire un véritable quartier de vie, des espaces de loisirs viendront compléter la programmation commerciale, dans un esprit de déambulation et de promenade.

L’implantation d’activités économiques culturelles (cinéma,...), de restauration et d’hébergement hôtelier, l’aménagement de structures sportives et de plein air, permettront au site de répondre à des pratiques variées. L’étalement dans le temps (au cours de la journée ou de la semaine) de ces différentes pratiques feront de la ZAC un quartier vivant et attractif.

### **La vocation tertiaire de la ZAC du Plateau**

Une offre de bureaux existe au centre-ville, notamment dans le quartier Saint Martin. Il s’agit d’un bâti ancien rénové qui n’est pas adapté à tous les besoins. La ville souhaite donc développer un concept complémentaire, dans un site à l’environnement différent, très accessible à proximité immédiate de la RN7. Cette nouvelle offre permettra de créer des produits différents (ex :

laboratoires...) et facilitera les synergies avec d’autres activités économiques par sa facilité d’accès. De plus, ce cadre privilégié est un atout pour attirer les entreprises innovantes (recherche ,...) pour qui l’image et le cadre de vie des salariés sont un enjeu dans le choix de localisation.

Tel pourra être le cas dans le cadre de l’ambitieux projet de création du Pôle des Energies Sud Rhône Alpes.

L’Agglomération vient d’être retenue site d’expérimentation d’intérêt national et international pour atteindre une efficacité énergétique optimale à l’échelle d’un territoire. "L’ASSOCIATION DU LABORATOIRE DES ENERGIES DU SUD RHONE-ALPES" vient d’être ainsi créée sur l’agglomération de Montélimar.

Ce laboratoire devra permettre d’illustrer la manière dont il est possible de tirer parti du principe de complémentarité entre les diverses formes d’énergie (géothermie, solaire, hydraulique, éolien, nucléaire, biomasse...), en intégrant les logiques du stockage d’électricité ou de chaleur, de l’efficacité énergétique et des économies d’énergie.

Parmi les membres fondateurs de cette association figurent des entreprises et instituts de l’ANCRE\* (CNR, EDF SA, Fonroche, GDF Suez, Vinci Energies, BRGM, CEA, IFPEN).

*L’Ancre a été créée le 17 juillet 2009 à l’initiative des ministres en charge de l’Écologie, de l’Énergie et de l’Enseignement supérieur et de la Recherche. Elle a pour mission de mieux coordonner et renforcer l’efficacité des recherches sur l’énergie menée par les organismes publics nationaux. Elle participe à la mise en œuvre de la stratégie française de R&D dans ce secteur.*

En effet, situées au cœur de la Vallée du Rhône, où sont présentes de nombreuses infrastructures énergétiques (nucléaire, hydraulique,...) et avec des caractéristiques physiques permettant le mix énergétique (solaire, hydraulique, éolien, biomasse et nucléaire), Montélimar et son agglomération offrent la proximité des acteurs locaux intervenant dans le Domaine de l’Energie ainsi que le cadre dynamique propice à l’installation de laboratoires de recherche.

La création de ce pôle de recherche représente une opportunité pour la Ville et son Agglomération de créer de

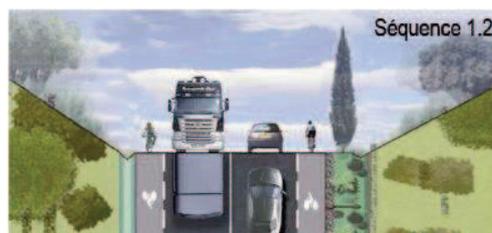
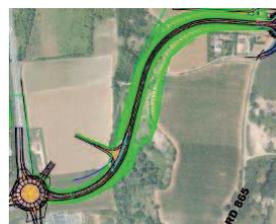
nouveaux emplois et de consolider un tissu économique dans un secteur porteur de développement pour l’avenir : la gestion des énergies.

Ce projet trouvera naturellement sa place au sein de la ZAC du Plateau.

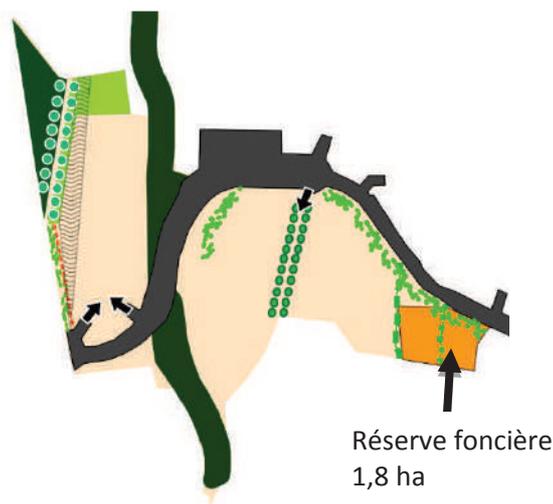
### **La programmation quantitative envisagée sur la ZAC du Plateau**

Le dossier de création de la ZAC prévoit la construction de 55 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sur les 28 hectares classés en AUIp, 4 hectares couvrent l’emprise de la voie de contournement nord-est, comprenant des talus importants dus à la déclivité du site.



Ainsi, sur les 24 hectares disponibles pour l’implantation d’activités, le taux d’occupation du bâti correspondra à un coefficient de 0,23. La densité pourrait être augmentée par l’urbanisation de la réserve foncière située sur la partie Est de la ZAC, en fonction de la typologie d’activités accueillies.



Malgré la réalisation en sous-sol d’une partie des stationnements, les espaces de loisirs ouverts et la mise en valeur des abords du Château de Serre de Parc entraînent une diminution des espaces disponibles pour la construction.

Néanmoins, malgré la qualité paysagère souhaitée pour le site, le taux d’occupation de l’espace bâti sur le site est comparable à de nombreux sites économiques en France, notamment commerciaux.

Par exemple, les observatoires des agences d’urbanisme de Strasbourg et de Nantes-Saint Nazaire montrent un taux moyen d’occupation du bâti de 21 à 34 % des zones d’activités, avec une moyenne de 25 %, les espaces commerciaux ayant la densité la plus faible. (Sources : ADDRN, la densité et la qualité des zones d’activités, Carene et Cap Atlantique, mars 2009 / ADEUS, Densité, mixité, qualité en zones d’activités, obstacles et outils, octobre 2012).

### 3- Donner sa juste place à l’activité agricole :

La municipalité a souhaité placer l’agriculture montilienne dans son contexte urbain : il s’agit une activité économique à part entière qui participe à l’identité des territoires d’une agglomération de plus de 50 000 habitants. Le PADD traduit l’objectif de valoriser l’identité agricole montilienne en favorisant le maintien d’une **activité agricole productive et périurbaine**.

Le PADD assure ainsi la pérennité des espaces agricoles d’importance et à forte valeur ajoutée, dans une perspective de bon équilibre entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces urbains.

La définition des espaces prévus pour le développement urbain à long terme, en cohérence avec les perspectives démographiques, s’est faite dans une logique de d’arbitrage et de conciliation entre plusieurs enjeux d’importance :

- Respecter les grands secteurs agricoles à forte valeur économique et/ou agronomique et/ou paysagère identifiés dans le diagnostic agricole
- Epargner les espaces naturels, principaux garants des équilibres paysagers et environnementaux
- Ne pas augmenter les risques : ne pas inscrire les nouvelles extensions urbaines en zone inondable, encadrer l’urbanisation des secteurs constructibles existants en zone inondable
- Rééquilibrer le territoire
- Dimensionner les espaces de développement potentiels en fonction des stricts besoins, pour limiter la consommation excessive de l’espace

C’est en considérant l’ensemble de ces enjeux, dans une approche globale, que la Commune a défini un projet de développement urbain qui impactera partiellement les zones agricoles au Nord-Est. En revanche, les territoires

fortement investis à forte valeur agronomique, vastes et homogènes, seront préservés. Sont particulièrement concernés par cette orientation du PADD les grandes terres cultivées de la vallée du Rhône ainsi qu’à l’Est du canal, et le plateau de Bondonneau au Sud-Est.

Précisons que les espaces agricoles au Nord-Est identifiés comme espaces de développement potentiel au PADD ne seront pas tous immédiatement impactés: excepté la ZAC du Plateau et une partie du secteur des Clées destinés à l’urbanisation à court terme, les territoires nouvellement classés « à urbaniser » du Nord-Est sont destinés à demeurer agricoles tant que les besoins communaux sans cesse en évolution (en logements, équipements...) n’exigeront pas qu’une part du développement communal y prenne place. Concrètement, leur ouverture à l’urbanisation sera soumise à modification ou révision du PLU (classement en AU « fermé ») au moment venu.

En outre, la politique agricole de la Commune ne peut se lire à la lumière de la seule « consommation » d’espace agricole. Parallèlement à la conversion envisagée de ces terrains affectés au développement urbain de la Commune dans tous ses aspects, la ville de Montélimar poursuit son engagement envers l’activité agricole.

Ainsi, en s’appuyant sur les enseignements issus du volet agricole du diagnostic territorial, de l’état initial de l’environnement et du discours des agriculteurs relayé en réunions de concertation, la ville a souhaité pérenniser durablement la vocation agricole des espaces situés dans les secteurs de la Chapellerie et de Palaprat, à forte valeur agronomique. Classés en zone AU (« A Urbaniser ») au PLU de 2005, ceux-ci sont désormais classés en zone A (« Agricole ») qui garantit le maintien de cet usage et une réglementation des constructions à destination exclusive de la profession. La commune réoriente en effet spatialement son projet de développement, pour urbaniser des secteurs de moindre qualité agronomique.

Enfin, notons que le code de l’Urbanisme exige une gestion économe du territoire et non un conservatisme absolu. Cette gestion équilibrée, outre la préservation des terres agricoles, doit permettre le développement des « collectivités » et assure « *sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d’habitat, d’emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources* ».

Le PADD de Montélimar suit complètement cette démarche responsable de gestion du territoire : si l’espace est utilisé, il doit l’être de façon optimisée et en fonction des besoins avérés. Dans cette perspective, les orientations d’aménagement et de programmation imposent des densités minimales à respecter dans les principaux secteurs d’urbanisation, garantissant ainsi une optimisation du foncier disponible.

### II-3- Justifications en matière de développement urbain maîtrisé :

Le PLU est un outil de gestion communale de l’espace, qui doit permettre à la ville de se développer en cohérence avec son projet démographique. Ainsi, la surface urbanisable (nouvelle ou renouvelée) est à quantifier en fonction du nombre de logements induits par ce projet démographique. Dans cette optique, le PADD fixe le nombre de logements à prévoir à court, moyen et long terme (zone U ou AU pour les opérations plus lointaines).

#### 1. La détermination des besoins :

Le projet démographique étant fixé (44 000 habitants à l’horizon 2025), la Commune doit se mettre en capacité d’accueillir les nouvelles populations sur son territoire, soit environ 6 300 habitants supplémentaires (à partir de la projection estimée de la population fin 2013 basée sur une progression de 1,3 % par an de la population municipale depuis janvier 2009) – cf. rapport de présentation, partie 1, page 36.

En outre, la croissance démographique n’est pas le seul moteur du développement urbain d’une commune. Il faut également tenir compte de la notion de « point mort », c’est-à-dire les logements à créer pour maintenir la population au même niveau :

**Logements à produire pour l’accueil des populations nouvelles + « point mort »**  
=  
**Besoins correspondant au projet démographique**

#### Les logements à produire pour l’accueil de la population nouvelle :

Les données statistiques présentées en première partie du rapport de présentation permettent d’estimer le nombre moyen de personnes par ménage à prévoir, et donc le nombre de logements à produire pour répondre à la croissance démographique (population nouvelle/nombre moyen de personnes par ménage). Ces données statistiques (recensements INSEE) révèlent que la taille moyenne des ménages, égale à 2,18 personnes à Montélimar en 2009, ne cesse de diminuer (baisse d’environ 1% par an depuis 1982). La taille des ménages retenue est de **2,1 personnes en moyenne**. Le Programme Local de l’Habitat approuvé par la Communauté d’Agglomération Montélimar-SESAME en 2011 retient pour Montélimar une moyenne de 2 personnes par ménages à horizon 2017 (desserement des ménages). L’introduction du calcul du point mort

dans le Plan Local d'Urbanisme permet notamment de prendre en compte le desserrement des ménages.

POPULATION A ACCUEILLIR	NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MENAGES	LOGEMENTS A PRODUIRE
6 300	2,1	3 000

### **La prise en compte du « point mort » :**

Trois éléments sont déterminants dans le calcul du point mort:

- Le desserrement des ménages : phénomène dû au vieillissement de la population et aux mutations sociologiques récentes (décohabitations, augmentation des divorces et des familles monoparentales...), qui sous leurs effets cumulés nécessitent une production accrue de logements à niveau égal de population
- Le renouvellement du parc : en dehors de la construction neuve, divers événements affectent le stock de logements: destructions, fusions, éclatements ou changements de destination de logements... Pour le calcul du « point mort », on suppose que ces flux resteront stables.
- La proportion de logements secondaires, occasionnels ou vacants. On suppose que l'évolution de leur proportion dans le parc logement observée ces dernières années aura tendance à se poursuivre.

Pour la commune de Montélimar, le croisement de ces éléments avec les données relatives à la production de logements entre 1999 et 2009 permettent de situer le « point mort » à environ **125 logements par an, soit 1500 logements pour la période 2013-2025.**

Ce chiffre important s'explique principalement par la tendance au desserrement des ménages très visible à Montélimar, et dans une moindre mesure par le taux de logements vacants qui reste lui-aussi relativement élevé.

### Synthèse :

	<b>PROJET DEMOGRAPHIQUE : 44 000 habitants à l’horizon 2025</b>
Apport de population	6300 habitants
Logements pour l’accueil des nouveaux ménages	3000 logements
Point Mort	1500 logements
<b>TOTAL</b>	<b>4 500 LOGEMENTS</b>

### **LA COMMUNE DE MONTELMAR FIXE DONC SON PROGRAMME LOGEMENTS A 4 500 LOGEMENTS A L’HORIZON 2025**

Pour inscrire cette création de logements dans une **démarche de maîtrise spatiale et de rééquilibrage du territoire**, le PADD énonce un projet de développement suivant la logique suivante:

- Utiliser les capacités existantes en **poursuivant prioritairement les programmes en cours ou projetés (dont les tranches à venir de la ZAC Maubec), et en exploitant les dents-creuses en zones urbaines.**
- Anticiper **l’extension raisonnée et progressive de l’urbanisation à plus long terme, en particulier au Nord-Est.**

#### **1. Utiliser les capacités existantes :**

##### **➤ Estimation des capacités constructives et possibilités de densification :**

La phase diagnostic de la révision générale du PLU a permis d’identifier quelques poches de foncier résiduel urbanisable. Ces « dents creuses » et zones ouvertes à l’urbanisation au PLU de 2005 représentent une capacité constructive qui doit non seulement être prise en compte dans le projet de développement communal, mais également être considérée comme un levier de **densification du tissu urbain existant.**

Ainsi, les capacités existantes ont été estimées en considérant :

- L’identification du foncier libérable, y compris après division foncière de parcelles déjà bâties compte tenu de la taille importante des espaces mobilisables, et ouverture à l’urbanisation des terrains desservis par les réseaux.
- Les possibilités de renouvellement urbain.
- Une mise à jour du zonage et des règles constructives pour encourager voire créer des possibilités de densification : repenser le zonage du PLU avec notamment la réorganisation du zonage en fonction du tissu urbain et de la desserte viaire, la création d’une nouvelle zone UB à plus forte densité, l’augmentation des capacités de constructions dans certains secteurs et l’encadrement de l’évolution de la zone commerciale sud (évolution vers du zonage à destination principale d’habitat).
- La densité minimale imposée sur les principaux fonciers disponibles.

Estimation des capacités existantes :

Surfaces à destination principale d’habitat au PLU de 2005, non urbanisées ou présentant des capacités de densification (zones U et AU ouvertes)	46,9 ha
Nouvelles capacités d’habitat en tissu urbain par évolution du zonage : zones d’activités ou d’équipements au PLU de 2005 évoluant vers un zonage habitat (Les Blaches au sud de la Route de Saint Paul, Les Abattoirs, Beaulieu) : zones U et AU ouvertes, y compris par renouvellement urbain, et ouverture à l’urbanisation de zones AU fermées en 2005	8,5 ha
Potentiel de renouvellement urbain, zonage habitat en 2005 (Carrière Reboul, centre ville, les Alexis)	5 ha
TOTAL	60,4 ha

Les capacités de constructions ont été calculées à partir de la densité minimale imposée par les orientations d’aménagement et de programmation pour les principales dents creuses, les secteurs d’extension urbaines et pour les sites de renouvellement identifiés.

Pour les secteurs non soumis à densités minimales, la capacité a été estimée en fonction des formes urbaines attendues et des capacités offertes par le règlement littéral :

- Pour les secteurs de plus de 1 hectare éloignés des lignes de transport en commun, des densités ont été estimées à partir de tailles moyennes de terrains individuels (de 500 m<sup>2</sup> à 1700 m<sup>2</sup>).
- Pour les plus petits terrains (diffus) en UD, règlement conçu pour des logements individuels, le calcul est basé sur un parcellaire de 400 m<sup>2</sup>.
- Pour les plus petits terrains (diffus) en UC, règlement conçu pour du collectif, les capacités résultent de l’application croisée des capacités de construction et des normes de stationnement.
- Pour le renouvellement urbain, l’estimation de la capacité de production de logements a pris en compte les contraintes techniques, de réalisation du stationnement notamment. Aussi, l’utilisation des droits à construire n’est pas maximale dans le calcul.

Une note spécifique, annexe au présent rapport, détaille le calcul du nombre de logements et des densités sur les différents secteurs, intitulée « Note d’analyse de la densité de logements sur les espaces disponibles ».

A partir de ces éléments, **les possibilités de constructions offertes par les dents creuses, le renouvellement urbain et les zones déjà ouvertes à l’urbanisation en 2005 représentent 1 752 logements.**

Par ailleurs, **la poursuite des actions d’amélioration de l’habitat et de lutte contre la vacance**, annoncée au PADD, participe à cette démarche de « construire la ville sur la ville ». Outre l’amélioration de la qualité résidentielle en centre-ville (230 logements à réhabiliter grâce aux Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat –OPAH), l’objectif poursuivi est la **remise sur le marché de 70 logements actuellement vacants.**

L’ensemble de ces éléments permet la production de 1822 logements.

Ces capacités intègrent des opérations de renouvellement urbain, lourdes et complexes à mettre en œuvre, et des potentialités de densification de terrains bâtis en partie. Il est par ailleurs à noter que certains des terrains complètement libres sont viabilisés depuis de nombreuses années. Il convient donc de prendre en compte une « rétention foncière », tenant à l’absence de volonté des propriétaires de faire muter leur foncier ou aux difficultés du marché.

**Une rétention foncière estimée à environ 20% du potentiel de logements amène à retenir une capacité de production de logements sur ces terrains à un chiffre arrondi de 1 500 logements à échéance 2025.**

**CAPACITES DANS LES « DENTS CREUSES », PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET  
 DANS LES ZONES A URBANISER EXISTANTES EN 2005 (hors ZAC de MAUBEC)**

=

**1 500 LOGEMENTS**

➤ **Prise en compte des projets engagés (concession privée) :**

Le projet communal intègre les opérations en cours ou engagées sur son territoire. **La ZAC** (Zone d’Aménagement Concerté) **des « Terrasses de Maubec »** prévoit, à l’intérieur d’un périmètre de 155 ha, la réalisation de 2 000 logements (de l’individuel au collectif) à l’horizon 2020. Le programme comprend également les services et équipements associés (école, commerces, espaces verts...) :

**Programme prévisionnel de la ZAC des Terrasses de Maubec (extrait du dossier loi sur l’eau de la ZAC) :**

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3
VRD	6 ha	6 ha	6.5 ha
Espaces verts	9 ha	9 ha	10 ha
Bassins de rétention	3.5 ha	3 ha	3.5 ha
Equipements	1 ha	-	1 ha
Activités	3 ha	-	-
Habitat (dont 6 ha inconstructibles pour préservation des boisements existants)	29.5	30 ha	34 ha
<b>TOTAL</b>	<b>52 ha</b>	<b>48 ha</b>	<b>55 ha</b>

L’avancement des travaux de la première tranche a d’ores et déjà permis la réalisation d’un certain nombre de logements : **320 logements** sont aujourd’hui livrés ou seront livrés très prochainement. Sur les 155 hectares, 111 hectares restent à urbaniser.

Précisons que l’urbanisation du secteur de Maubec est prévue de façon progressive, en fonction des besoins communaux. Seules les deux premières tranches (correspondant à 1 300 logements au total) sont aujourd’hui classées en zones AUM1, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation de la ZAC. La réalisation des 650 logements de la troisième tranche sera soumise à modification ou révision préalable du PLU.

2000 logements prévus - 320 logements déjà réalisés  
=  
**L’achèvement de la ZAC des Terrasses de Maubec permettra de construire  
1680 logements supplémentaires**

➤ **Réserves foncières**

Le Plan Local d’Urbanisme de 2005 prévoyait l’urbanisation à long terme de plusieurs secteurs. Au sud de la commune, deux zones à urbaniser fermées (c’est à dire nécessitant une évolution du document d’urbanisme pour être ouvertes à l’urbanisation) ne sont pas remises en cause. En effet, les zones AU de Saint Anne et les poches résiduelles autour du Domaine de Ravaly, ne présentent pas d’enjeux de conservation d’espaces agricoles ou environnementaux.

Par ailleurs, afin de permettre dans les prochaines années l’exploitation sous label des terrains agricoles du secteur des Catalins Sud dont la desserte électrique est insuffisante pour l’urbanisation attendue, ce secteur classé en AU1a au PLU de 2005 est fermé à l’urbanisation. Son ouverture sera effectuée par une évolution du document (modification) lorsque les besoins de construction de nouveaux logements le nécessiteront et que le renforcement du réseau électrique sera programmé.

**Ces zones, présentant 10,6 ha disponibles, permettent la construction de  
245 logements.**

### SYNTHESE :

Capacités existantes	Surface disponible	Logements potentiels
Dents creuses, renouvellement urbain, rénovation urbaine et zones à urbaniser ouvertes	60,4 ha	1 500 lgts
ZAC de MAUBEC	111 ha	1 680 lgts
Zones à urbaniser fermées	10,6 ha	245 lgts
<b>Total des capacités-logements</b>	<b>182 ha</b>	<b>~ 3 400 lgts</b>

**L’utilisation des capacités existantes en poursuivant les programmes en cours ou projetés et en exploitant les dents creuses en zones urbaines permettrait de créer environ 3 400 logements**

### 2 - Estimation et spatialisation des besoins en extension :

Le PADD précise que le développement de l’offre de logements, qui doit être maîtrisé aussi bien dans sa forme que dans le temps, se fera prioritairement dans les programmes en cours ou projetés, et dans les « dents-creuses » des parties déjà urbanisées mais celles-ci sont difficilement maîtrisables et représentent des capacités constructives insuffisantes. Ainsi des poches d’urbanisation future sont dessinées en adéquation avec le projet de ville pour porter le développement résidentiel souhaité.

<b>Programme-logements à l’horizon 2025 – Capacités existantes</b>	
<i>[4 500 logements]</i>	<i>[3400 logements]</i>
=	
<b>Besoins en extension de l’urbanisation</b>	

**Le projet doit donc prévoir des possibilités d’extensions à plus long terme, permettant d’accueillir environ 1 100 logements.**

Cette projection foncière est indispensable à la ville pour assumer son projet démographique, mais aussi positionner les espaces et équipements publics qui devront accompagner le développement résidentiel.

**Les besoins fonciers effectifs correspondants ont été évalués selon la méthodologie suivante :**

**CRITERES CROISES :**

<b>Dimensionnement :</b>	<b>Spatialisation :</b>
<p>Prise en compte des espaces nécessaires à la réalisation stricte des logements, <u>mais aussi</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viabilisation des terrains (VRD)</li> <li>• Equipements de superstructure qui accompagneront la croissance urbaine et démographique (école..)</li> <li>• Espaces publics</li> <li>• Respirations vertes non aménagées – Espaces Boisés Classés (EBC)</li> <li>• Caractéristiques topographiques et physiques des terrains qui peuvent limiter le potentiel constructif réel</li> </ul>	<p>Prise en compte du risque d’inondation, de la topographie, de la capacité des sols au regard de l’assainissement,...</p> <p>Préservation des terrains à forte valeur agronomique et des richesses environnementales et paysagères.</p> <p>Principe de continuité urbaine : toute extension de l’urbanisation doit être réalisée dans un objectif de continuité et de proximité par rapport aux tissus existants et dans un souci d’économie d’espaces et de coûts pour la collectivité.</p> <p>Rééquilibrage du territoire : comme expliqué en amont du rapport de présentation, le secteur Nord-Est a été identifié comme support privilégié du développement futur.</p> <p>Prise en compte de la bonne desserte des terrains afin de ne pas aggraver les conditions de circulation, en articulant le développement et les axes de circulation structurants.</p>

**3 - L’établissement d’objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain:**

Dans le respect des récentes évolutions règlementaires, les orientations fixées au PADD répondent aux besoins communaux en matière d’habitat, de développement économique et d’équipements, tout en s’engageant dans la nécessaire économie de l’espace montilien:

- **Relative densification du tissu urbain existant :**

Le zonage urbain est repensé en fonction des objectifs communaux et d’une vision du territoire actualisée. Ce nouveau zonage est associé à une écriture réglementaire adaptée à une densification réelle mais mesurée, en cohérence la forme urbaine existante.

- **Priorité à l’exploitation des dents creuses et aux zones déjà urbanisées ou en cours (Maubec)**, identifiées comme des secteurs de développement préférentiel pour compléter les tissus urbains constitués. Quelques poches d’une surface limitée au Nord-Est seront ouvertes à l’urbanisation pour porter des programmes-logements et amorcer le rééquilibrage du territoire.

Les zones d’extension potentielle à plus long terme sont classées en AU « fermées » dont l’urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU : **par ce dispositif, la commune se donne les moyens de maîtriser et d’ajuster son rythme de croissance et sa consommation d’espace, sur une échelle de temps de 12 ans.**

- **Possibilités d’extensions urbaines à densité maîtrisée :**

Le PADD définit l’enveloppe globale nécessaire pour répondre aux besoins communaux à l’horizon 2025 en extension urbaine au Nord-Est de la Commune (La Rochelle, Les Clées, Bellevue, la Chapellerie) : **45 hectares disponibles environ (les espaces déjà bâtis ne sont pas comptabilisés).**

Il fixe également des objectifs chiffrés de densité pour ces espaces :

1) Utilisation effective d’une **trentaine d’hectares** pour la production des logements. Les 14 hectares restants seront affectés aux constructions dédiées à d’autres usages, notamment des équipements publics (école,...), aux espaces nécessaires pour la viabilisation (20%), à la création d’espaces verts aux abords du contournement nord-est et pour les aménagements spécifiques de gestion des eaux pluviales pour les terrains les plus en pente.

2) Une densité de **35 logements à l’hectare en moyenne**

Ce choix de 35 logements à l’hectare dans les zones d’extension urbaine doit être mis en perspective avec le bilan de la consommation de l’espace dans les zones à urbaniser du PLU de 2005 (bilan présenté en première partie du rapport de présentation).

**Rappel** : La méthodologie adoptée pour le bilan du PLU a consisté à examiner le rapport entre le nombre de logements créés et la surface des parcelles utilisées (hors voirie publique, espaces publics, équipements scolaires....). En parfaite cohérence avec cette méthodologie qui a été utilisée pour construire le PLH, et pour que les comparaisons soient possibles, **l’objectif de 35 logements à l’hectare pour les secteurs de développement futur s’entend en terme de foncier nu mobilisé pour l’habitat (hors espaces aux équipements et VRD, espaces verts...)** :

**Bilan PLU 2006-2011 :**

Surface foncière utilisée	Logements réalisés	Rapport logements/ha
11.5 ha	342 lgts	<b>30</b>

**Objectifs PLU 2013 :**

Surface foncière à mobiliser (hors équipements)	Logements à prévoir	Moyenne densité minimale en logements/ha
30,96 ha	1092 lgts	<b>35</b>

L’application du PLU de 2005 a engendré une densité moyenne d’opérations de 30 logements à l’hectare dans les zones AU. En affichant l’objectif de 35 logements à l’hectare sur ces nouveaux espaces d’urbanisation pour le PLU de 2013, la Commune s’engage dans un objectif réaliste de modération de la consommation d’espaces et d’augmentation de la densité bâtie, au regard de celle observée ces dernières années, de la demande montilienne et du modèle de développement souhaité, alliant densité et qualité de vie.

**Ambitieux, cet objectif sur le secteur nord-est va au-delà des orientations du Programme Local de l’Habitat (PLH) qui préconise 30 logements à l’hectare en moyenne pour la ville de Montélimar (les objectifs de densité affichés au PLH ont été établis en appliquant un ratio surface moyenne de parcelle/logement).**

---

**SYNTHESE :**

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

## CHAPITRE II:

# LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### I- Les OAP« thématiques »:

En application de l’article L123-1-4 du code de l’urbanisme, les OAP « thématiques » se présentent sous la forme de trois volets distincts :

- **Aménagement**
- **Habitat**
- **Déplacements**

Leur objectif est de compléter et de préciser le PADD, en instaurant des prescriptions qui s’imposent aux permis de construire dans un rapport de compatibilité.

#### I-I Les OAP « Aménagement »

Elles précisent et spatialisent l’un des enjeux majeurs du développement montilien : le rééquilibrage du territoire .

Les secteurs identifiés comme porteurs du développement urbain au Nord-Est, déjà préfigurés au PADD, sont :

- La ZAC du Plateau pour le développement des activités, à dominante commerciale et de loisirs
- Les secteurs des Clées, de Bellevue et de la Chapellerie pour le développement de l’habitat et des équipements ou services qui lui sont associés.

**La première OAP « Aménagement »** explicite et encadre la programmation de l’urbanisation à échéance de 12 ans.

Le développement au sud a été amorcé ces dernières années, avec

- le renforcement du pôle commercial au croisement de la RN7 et du Boulevard des Présidents,

- et la création de la ZAC de Maubec dont la concession d’aménagement prévoit la construction à terme de 2 000 logements.

Le diagnostic (cf. 1<sup>ère</sup> partie du rapport de présentation) a mis en évidence la nécessité de rééquilibrer le territoire. Ce rééquilibrage spatial sera initié par la création d’une nouvelle polarité commerciale au nord de la ville, à l’intersection entre la RN 7 et la nouvelle voie de contournement nord-est. Cette dynamique économique doit être accompagnée de la création de nouveaux logements au nord, avec une liaison aisée à ce nouveau pôle. Il s’agit en effet d’offrir des logements aux nouveaux arrivants, à proximité des emplois, des commerces et des loisirs.

Dans un souci de maîtrise de l’extension urbaine et de la consommation de l’espace, le schéma présentant la progression des ouvertures à l’urbanisation traduit la volonté de planifier et d’échelonner les ouvertures à l’urbanisation en fonction des besoins. Cette programmation permet à la Ville de maîtriser la progression de son développement en extension urbaine, en fonction de la densification effective du tissu urbain existant (utilisation des dents creuses, renouvellement urbain), de l’évolution démographique et de la capacité des équipements à accueillir des nouveaux habitants.

Enfin, l’OAP affiche l’objectif de réorganiser les deux axes structurants entre les trois polarités commerciales, spatialement maîtrisées, en aménageant la rue pour améliorer l’usage de tous les modes de déplacements.

L’équilibre du territoire ne pourra en effet être trouvé que par la cohérence entre l’habitat, l’économie et les supports de déplacements, objet de cette première OAP.

**La seconde OAP « Aménagement »** s’attache à la nouvelle urbanisation au nord-est et à son intégration dans un environnement naturel de qualité.

Elle définit les espaces naturels à préserver et les plantations à réaliser, en précisant les objectifs de préservation poursuivis afin d’adapter les aménagements et plantations aux enjeux de chaque secteur : préservation du paysage, des supports de biodiversité et des corridors écologiques.

Elle est complétée par des orientations d’aménagement de secteurs (ZAC du Plateau, les Clées).

## I-II Les OAP « Habitat »

Le développement de l’habitat doit être préparé, planifié et encadré en cohérence avec les perspectives démographiques et les objectifs communaux de densité, de qualité urbaine et de mixité sociale.

**La première OAP « Habitat »** prévoit des densités minimales dans les principaux secteurs à urbaniser, à proximité des axes de transports en commun existants ou futurs, en application de l’article L123-1-5 III 3° du code de l’urbanisme.



Fond de plan : lignes urbaines de transports en commun de l’Agglomération Montélimar SESAME.

Rq : les lignes de transports seront étendues au nord sur le secteur des Clées, en fonction de l’avancée de l’urbanisation.

Pour les quatre secteurs éloignés des lignes de transport (Catalins nord et sud, Bellevue et la Resse), l’OAP n’indique qu’à titre indicatif une densité estimée, prise en compte pour l’équilibre de la densité sur la commune. (cf. annexe au rapport de présentation sur le calcul de la densité).

Cette densité minimale permet de s’assurer de l’optimisation du foncier mobilisé pour la production des logements attendus dans les 12 prochaines années, et du respect du Programme Local de l’Habitat de l’Agglomération Montélimar SESAME qui prévoit une densité moyenne de 30,8 logements à l’hectare sur Montélimar (cf. annexe au rapport de présentation sur le calcul de la densité).

**La seconde OAP « habitat »** prévoit en complément une programmation de logements locatifs sociaux avec un objectif de mixité sociale de 20% des logements produits, soit 900 logements locatifs sociaux sur 4500 logements. Cela se traduit soit par des programmes spécifiques de logements locatifs sociaux sur des secteurs ciblés (nombre de logements à construire précisé), soit par la réalisation de 20 % de logements sociaux sur des secteurs à urbaniser de taille importante favorisant la répartition de petits programmes sur les différentes parties de la ville.

### I-III L’OAP « Transports et Déplacements »

La problématique des transports et des déplacements est au centre des préoccupations contemporaines en lien avec le développement durable : utilisation des modes de déplacements doux, transports en commun, fluidification du trafic routier et réduction des gaz à effet de serre...

En complément de la première OAP « aménagement », l’OAP « Transports et Déplacements » précise les équipements structurants à venir pour achever l’organisation viaire de la ville.

Parallèlement, la Ville assume sa qualité de pôle urbain qui ne s’arrête pas aux frontières communales, et mène une réflexion globale sur la thématique des déplacements, en pensant les aménagements dans une double échelle :

▪ **Echelle de l’agglomération :**

- Organisation de la liaison entre les gares Montélimar-Ville et Montélimar-TGV qui aura un impact positif sur la Ville, mais aussi sur les territoires au Sud de Montélimar
- Développement du transport fluvial des marchandises en réalisant des aménagements adaptés dans la zone de Gournier
- Aménagement de la partie montilienne de la voie verte « Via Rhôna » le long du contre-canal du Rhône

▪ **Echelle de la Ville et des quartiers:**

- Réalisation de la première tranche de la Voie de Liaison Nord-Est, et inscription d’un secteur d’étude pour la deuxième tranche (renforcement de la trame viaire structurante, désenclavement du territoire Nord-Est, amélioration de l’accès au centre hospitalier...)
- Achèvement des liaisons inter-quartiers au Sud en bouclant la « couronne intérieure ».
- Aménagement de Parkings-Relais en entrées de ville pour encourager l’intermodalité entre la voiture particulière et les transports publics
- Réflexion engagée pour l’aménagement d’un nouveau pont sur le Roubion

## II- Les OAP de secteurs:

**Huit Orientations d’Aménagement concernent des secteurs particuliers :** il s’agit, à travers une échelle adaptée, de synthétiser au moyen d’une cartographie et d’orientations s’y rattachant, les évolutions souhaitées pour les secteurs les plus stratégiques de la commune porteurs d’un développement à court/moyen terme.

A l’instar des OAP « thématiques », les OAP de secteur s’imposent aux pétitionnaires dans un rapport de compatibilité.

### ■ **ZAC du Plateau :**

Au-delà du règlement de PLU et des dispositions d’ordres réglementaire ou contractuel liées à la procédure de ZAC (dossier de réalisation, cahier des charges de cession de terrain), la commune a souhaité assurer la cohérence d’ensemble et l’harmonie du projet avec le site et son environnement. L’Orientation d’Aménagement encadre les principes d’aménagement et d’équipement :

- Vocation des espaces, programmation
- Principes d’accès et de desserte
- Trame paysagère et espaces verts
- Perméabilités visuelles vers le Château
- Recul des constructions, qualité architecturale

### ■ **Maubec et boulevard des Présidents:**

La Commune de Montélimar a souhaité accompagner le programme constructif de la ZAC des Terrasses de Maubec de prescriptions en matière d’aménagements paysagers et urbains. Ces prescriptions, qui se retrouvent dans le parti d’aménagement global et dans les documents spécifiquement élaborés dans le cadre de la ZAC, doivent être étendues à un périmètre élargi aux abords immédiats de la ZAC (boulevard des Présidents) :

- Vocation des espaces
- Principes d’accès et de desserte
- Trame paysagère, espaces verts et continuum écologique à préserver
- Recul des constructions

■ **Secteurs préférentiels de projet:**

La commune a identifié six secteurs qui, par leurs situations urbaines et leurs disponibilités foncières, sont particulièrement propices à un développement à la fois important et imminent. De ce fait, ils sont porteurs d’enjeux forts pour la Commune qui souhaite y développer une partie de son programme logements. **Il s’agit des Clées, du Boulevard de l’Europe, de la Route de Saint Paul, des Combes, de Sarda, du secteur des Alexis et des berges du Jabron.** Espaces libres dans un contexte urbain déjà constitué au cœur ou en bordure de tissus pavillonnaires, en entrée de ville pour le secteur des Clées, l’aménagement de ces espaces doit être encadré par un ensemble de prescriptions assurant la cohérence des aménagements et l’articulation harmonieuse de ces nouveaux quartiers avec la ville existante. Loin de figer le devenir des quartiers, ces orientations d’aménagement de secteur ont pour but d’afficher les intentions urbaines et l’écriture programmatique qui sont privilégiées pour ces sites. La gestion des formes urbaines de ces secteurs à travers ces Orientations d’Aménagement vise à bien intégrer les constructions nouvelles dans le tissu existant et le paysage : gestion des vues, de l’ensoleillement et des équipements (capacités des voiries d’accès, écoles...), continuités et respirations vertes,...

Les orientations d’aménagement sur ces secteurs peuvent être multiples :

- Vocation des secteurs, typologies et densités
- Principes d’accès et voirie structurante
- Principes de liaisons piétonnes
- Espaces paysagers à aménager, préservation des vues
- Gestion des eaux
- Prise en compte du bruit
- ...

**Les secteurs des Alexis et des berges du Jabron** font l’objet d’orientations particulières, eu égard à leur situation en zone inondable.

Ces secteurs, insérés dans des tissus urbanisés constitués, sont en zone bleue, secteur B4, du Plan d’Exposition au Risque Inondation (P.E.R.I.), valant Plan de Prévention des Risques Inondation (cf. p 136). Dans ce secteur, le P.E.R.I. autorise les constructions nouvelles sous réserve de restrictions et de mesures particulières d’implantation (emprise au sol, niveau de plancher, positionnement des ouvertures, matériaux utilisés,...)

Ces secteurs inondables sont situés derrière des digues réalisées à la fin des années 90. La circulaire du 30 avril 2002 « relative à la politique de l’Etat en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière

les digues de protection contre les inondations » vise à interdire les constructions dans les zones situées à proximité immédiate des digues pouvant subir l’impact d’une rupture ou d’une submersion, en prescrivant une distance de sécurité à évaluer en fonction de chaque situation particulière (ratio indicatif de 50 mètres pour une hauteur de 1 mètre d’eau en pied de digue).

Afin de définir localement ces bandes de sécurité pour des hauteurs d’eau supérieures, la Commune s’est appuyée sur la doctrine locale applicable au Rhône et à ses affluents :

Soit une application d’une bande à partir de la digue du Jabron :

- de 100 mètres pour une hauteur d’eau en pied de digue de moins d’1,50 mètres,
- de 150 mètres pour une hauteur d’eau en pied de digue comprise entre 1,50 mètres et 2,50 mètres.

Côté Roubion, pour le secteur des Alexis, il a été pris en compte le recul indiqué par la circulaire du 30 avril 2002 (à savoir 50 mètres pour une hauteur d’eau inférieure à 1 mètre).

Afin d’assurer la sécurité des biens et des personnes, l’Orientation d’Aménagement prévoit des hauteurs minimales de plancher et encadre les aménagements.

## **CHAPITRE III :**

# **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LES REGLES APPLICABLES**

**La mise en œuvre du PLU traduit les objectifs de développement spatial et de protection des territoires fixés par la Commune.**

Le zonage actualise les délimitations du PLU précédent pour répondre aux objectifs renouvelés de la Commune de Montélimar, objectifs mis en évidence dans les chapitres précédents et consacrés dans le PADD, tout en respectant les évolutions récentes du code de l'urbanisme.

### **I- Le zonage et le règlement :**

**Grands types de zonage:**

Le code de l’urbanisme (articles R123-4 à R123-8) distingue 4 grands types de zonage (liste exhaustive) :

**Le zonage N correspondant aux zones naturelles et forestières**

**Le zonage A correspondant aux zones agricoles**

**Le zonage U correspondant aux zones urbanisées**

**Le zonage AU correspondant aux zones naturelles dont l’urbanisation est prévue**

Au sein de chaque zone, des secteurs et sous-secteurs sont définis avec des variations de règles, pour répondre aux spécificités de certains espaces communaux (secteurs de risques, densités souhaitées...) et aux besoins recensés dans le diagnostic territorial.

La délimitation des zones et secteurs du PLU répond à plusieurs objectifs :

- Traduire les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Se fonder sur les caractéristiques physiques et urbaines de chaque territoire composant l’espace montilien (espaces agricoles ou naturels protégés ou non, topographie, zones à risques d’inondations, cœur historique, ville constituée au bâti plus ou moins dense...) ;

- Déterminer la vocation dominante (existante ou souhaitée) des quartiers : activités économiques, habitat, équipements et services collectifs, ou secteurs mixtes...
- Prendre en compte le niveau d’équipements et de desserte des quartiers ;
- Respecter les obligations et prescriptions supra-communales ainsi que les engagements pris à l’échelle de la Communauté d’Agglomération Montélimar-SESAME (servitudes d’utilité publique, SDAGE, PLH...).

## **I-I Les zones naturelles et forestières (N) :**

Les zones naturelles et forestières identifient les espaces, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend donc les espaces à dominantes naturelles (sensibles ou non) ainsi que les secteurs accueillant une présence bâtie ponctuelle.

### **Zonage PLU :**

---

**866,3 hectares de zones N**  
**Soit 18,5 % du territoire communal**

### **Spatialisation des zones Naturelles :**

---



Une majorité de ces espaces est classée en zone N « stricte »: ripisylves et zones inondables aux abords du Roubion et du Jabron, périmètre Natura 2000 « Basse Vallée du Roubion », espaces cultivés et grands massifs boisés du plateau de Géry ainsi que des secteurs situés à Beusseret et Bellevue au Nord-Est.

Dispositions réglementaires en zone N « stricte » :

Sont seuls autorisés en zone N, les aménagements de terrains, les constructions nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous conditions qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (code de l'urbanisme, article R123-8). Les extensions des constructions existantes ne sont plus autorisées (pas de sous-secteur défini au PLU). Les éléments de bâtis remarquables repérés au plan de zonage pourront être rénovés ou réhabilités, sous réserve que les travaux soient réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes.

Des « aménagements doux » pourront être réalisés pour permettre la découverte des sites : aménagements de cheminements pour les piétons et les cycles, aires de détente ou de stationnement...

La constructibilité strictement encadrée de ces secteurs répond aux objectifs de valorisation des grands paysages, de protection de la biodiversité dans les milieux remarquables et le maintien des porosités écologiques, de prévention des risques...

Pour répondre aux spécificités locales, divers secteurs et sous-secteurs sont délimités :

- **Les secteurs Nf** correspondent au domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.). Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'entretien et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- **Le sous-secteur Na** correspond à des espaces naturels préservés pour des raisons paysagères, pouvant faire l'objet d'aménagements pour les loisirs et la gestion des eaux. Ces espaces se situent dans des zones à vocation de loisirs à destination du public.
- **Le secteur Np** correspond au parc urbain du centre-ville. Seules les extensions limitées des commerces et constructions d'intérêt public ou collectif y sont autorisées.

Notons qu’une partie de la zone N est soumise au risque inondation, à ce titre les règles du P.E.R.I devront être respectées.

**Principales évolutions : Intégration des enjeux environnementaux : + 84,4 ha de zones naturelles intégrées au zonage N :**

- Zone Natura 2000 « Basse vallée du Roubion » : Le zonage PLU protège les espèces et leurs habitats d’intérêt communautaire en réduisant de 2 hectares la zone A Urbaniser pour l’extension de l’hôpital (espace classé en AUEh au PLU de 2005). La totalité du périmètre Natura 2000 est aujourd’hui classée en zone Naturelle « stricte » (zonage N).
- Valorisation et protection des ripisylves : la préservation des espaces naturels et des paysages prend en compte les ripisylves qui bordent les cours d’eau du Rhône et de sa déviation, ainsi que du Roubion et du Jabron. Les corridors écologiques qui longent leur linéaire sont protégés par un classement en N «strict» et par le renforcement des dispositifs de protection des boisements (EBC et L123-1-5 III 2°, voir infra). Ces espaces naturels constituent une richesse paysagère qui participe à l’image valorisante de la ville et à la qualité de vie de ses habitants. A ce titre, certains aménagements dédiés à la découverte de ses espaces pourront y être autorisés, à condition qu’ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et à la biodiversité.
- Préservation des coulées vertes et des continuités écologiques (21 ha) : 1 ha au Sud de la ZAC du Plateau (absence d’usage agricole, boisements) et 6 ha au sein de la ZAC du Plateau pour assurer leur protection paysagère. Des espaces dans le secteur de Gery et la coulée verte jusqu’au centre-ville (englobant le « théâtre de verdure » communal) ont été classés en N pour la préservation des continuités écologiques. 11 hectares initialement en zone agricole aux Clées, non prévus pour l’urbanisation future, ont été classés en zone naturelle eu égard à la présence de boisements et de pelouse, favorables à la biodiversité.
- Protection des boisements dans le secteur des Clées.
- La base de Loisirs de Montmeillan, classée en 2005 en zone agricole, a été reclassée en zone Naturelle à vocation de loisirs, correspondant à l’usage réel du site.
- L’Espace boisé classé couvert par une zone à urbaniser (AU) en 2005 dans le secteur de Palaprat a également été remis en zone N.

## I-II Les zones Agricoles (A):

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées (article R123-18 du code de l’urbanisme). A ce titre, l’activité est considérée comme une fonction économique à pérenniser. Ces espaces sont, dans la mesure du possible, à préserver de l’urbanisation.

### Zonage PLU :

---

**1680,3 hectares de zones A**  
**Soit 36 % du territoire communal**

### Spatialisation des zones Agricoles :

---



Le PLU distingue :

- **Les zones A** « classiques ». Elles couvrent la grande majorité des zones agricoles communales.
- **Un secteur Ac** dont les dispositions visent à protéger la ressource en eau potable (captage de la Dame). Dans l’attente de la procédure propre à la modification de la servitude d’utilité publique, ce zonage permet de protéger le captage de toutes nouvelles constructions pouvant entraîner une pollution.

Le PLU de 2005 comportait un secteur Ap qui a été supprimé au regard des nouvelles dispositions du règlement. Ce secteur avait été édicté pour protéger le paysage d’entrée de ville. Une disposition visant à regrouper les bâtiments d’une même exploitation a été intégrée au règlement afin de limiter le mitage agricole. Cette disposition permet ainsi de préserver le paysage agricole.

En outre, la zone A comprend des espaces apparaissant en trame spécifique aux planches de zonage, et correspondant à des périmètres où les carrières sont autorisées. Les surfaces de carrière ne sont pas augmentées par rapport au PLU de 2005.

Elle est pour partie incluse dans les zones submersibles du Rhône classées type A, B et C, particulièrement entre le canal et le Rhône d’une part, et dans les quartiers des Robinettes et Villepré d’autre part (au sud de l’aérodrome).

Les objectifs du zonage Agricole sont d’encourager et de protéger l’agriculture productive. Dans ce sens, la constructibilité admise en zone A est liée à la vie de l’exploitation : seules les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole sont autorisées en zones A ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les habitations existantes en zone A, qui ne seraient pas liées à une activité agricole seront donc gelées : pas de possibilité d’extension.

Le zonage A et les dispositions règlementaires correspondantes permettent de pérenniser la vocation agricole des terres d’importance et à forte valeur ajoutée, et d’éviter toute dérive entraînant une artificialisation excessive qui pourrait compromettre cette activité et les paysages qu’elle façonne.

### **Principales évolutions :**

Le volet agricole du diagnostic territorial et les enseignements des agriculteurs ont permis à la Commune de faire ses choix pour un développement équilibré entre activités économiques, maintien de l’agriculture productive, logements des montiliens actuels et futurs, équipements et préservation de l’environnement.

A ce titre, **la Commune a décidé de supprimer 45 ha de zone A Urbaniser (classée AU au PLU de 2005), et d’y étendre la zone Agricole (reclassement en A)**. Ces secteurs, situés de part et d’autre de la route de Sauzet, et au lieu-dit Palaprat, accueillent des activités agricoles significatives et sont reconnus pour leurs qualités pédologiques remarquables. Par ce classement en A, la ville pérennise durablement leur vocation agricole.

Parallèlement, la Commune envisage son développement urbain (à moyen et long terme) sur certains secteurs agricoles situés au Nord-Est dont la qualité agronomique est moindre:

- 28 hectares pour la ZAC du Plateau, comprenant l’emprise du contournement nord-est dans le périmètre de ZAC (reclassés en AUIp vocation économique)
- 40 hectares secteur des Clées, à vocation principale d’habitat (reclassés en AU1a et AU)
- 4 hectares secteur Bellevue, à vocation principale d’habitat (reclassés en AU)

Certains secteurs ont par ailleurs été reclassés en zone Naturelle au regard de la nature de ces espaces et des enjeux de préservation du paysage et de la biodiversité. De plus, la base de loisirs de Montmeillan a été reclassée en zone Naturelle, plus conforme à sa destination. (cf. page 191 du présent rapport).

### I-III Les zones Urbaines (U):

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

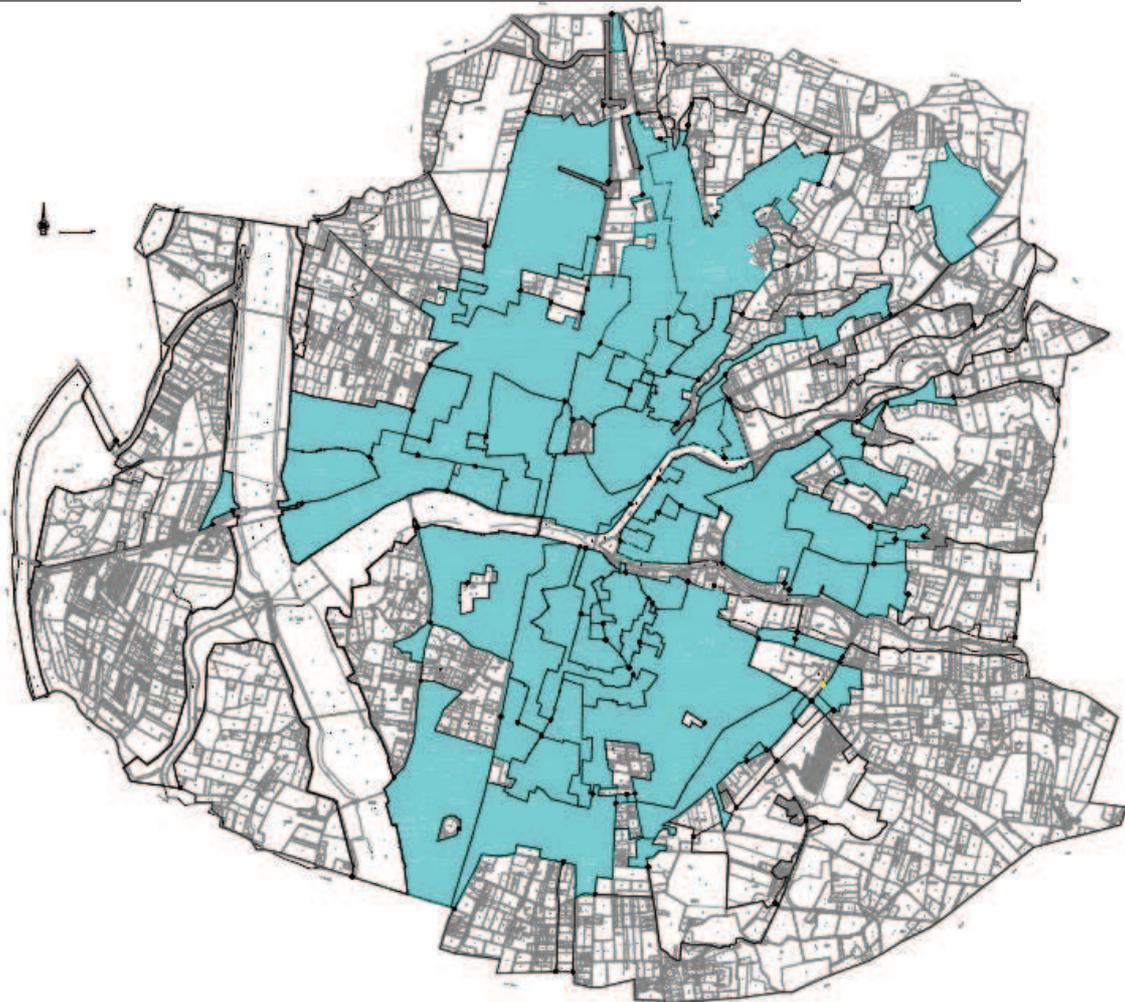
Espaces anthropisés et structurés de la commune, les zones urbaines sont des zones immédiatement constructibles.

#### Zonage PLU :

**1528,8 hectares de zones U**  
**Soit 32,6 % du territoire communal**

#### Spatialisation des zones Urbaines :

---



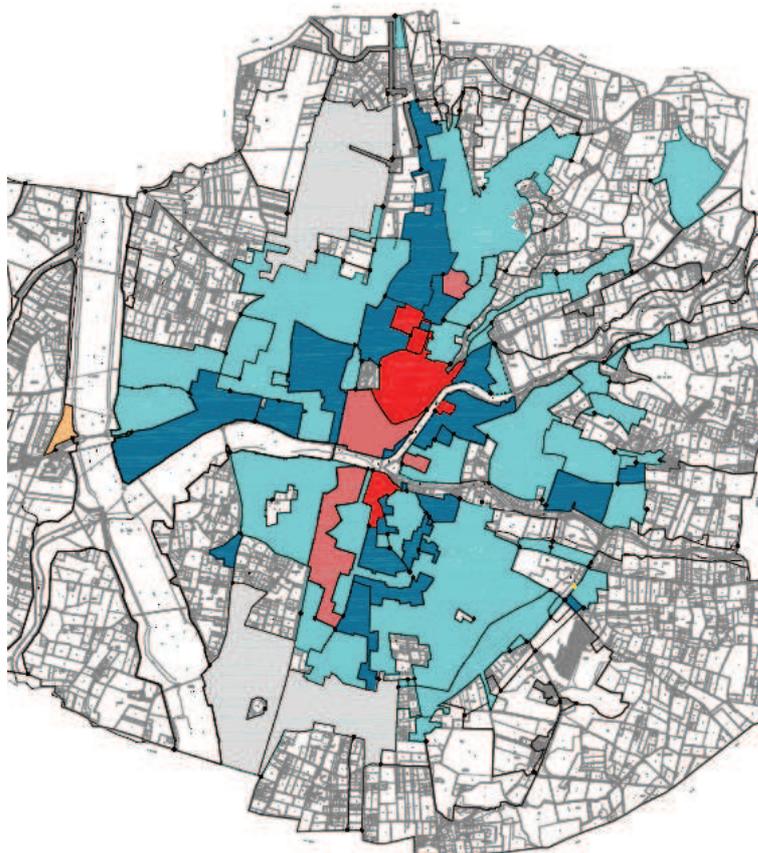
Comme précédemment indiqué (*cf justifications du PADD*), le zonage urbain est repensé en fonction des objectifs communaux et d’une vision du territoire actualisée. Ces ajustements de zonage sont associés à une écriture réglementaire adaptée à une densification réelle mais mesurée, en cohérence avec la forme urbaine existante :

Objectifs :

- Création de nouvelles possibilités de densification dans les secteurs les plus propices.
- Conservation de l’esprit de zonage des zones pavillonnaires périphériques pour maintenir leurs caractéristiques urbaines et paysagères.

Ainsi le zonage urbain distingue :

- Les zones UA ,UB, UC et UD à vocation principale d’habitat (et activités et services de complément)
- La zone UI dédiée aux activités économiques.
- La zone UV correspondant à l’aire d’accueil des gens du voyage.



-  **UA** : centre ancien et faubourgs immédiats
-  **UB** : Périphérie du centre ancien, à densité élevée
-  **UC** : Extensions urbaines de moyenne densité
-  **UD** : Quartiers périphériques à dominante pavillonnaire
-  **UI** : Zones d’activités
-  **UV** : Aire d’accueil des gens du voyage

**Intégration des zones AU dont l’urbanisation est achevée** : les anciennes zones A Urbaniser (AU au PLU de 2005) équipées et urbanisées ont été intégrées au zonage U :

- Secteurs anciennement AU1a (densité moyenne) : la Resse, lotissements des Clées, Redondon, Espoulette, Saint James, Beaulieu, les Blaches, les Combes, Bagatelle, Le bouquet, Les Champs, le Plan, Saint Joseph, la Nitrière, les Catalins, Beusserret, Chemin de Pascal, Géry, Route de Châteauneuf.
- Secteur anciennement AU1b (densité plus élevée) : gendarmerie (boulevard des Présidents).

**Les secteurs inachevés et dans lesquels la Commune souhaite encadrer les capacités constructives ont été conservés en AU.**

### **I-III-1-La zone UA**

Il s’agit d’une zone à destination d’habitat, de services et d’activités couvrant le centre ancien et ses faubourgs immédiats. Elle comporte une pluralité de fonctions de toute centralité : services et commerces en rez-de-chaussée d’immeubles, équipements, hôtels...

La zone UA couvre le centre-ancien, les différents secteurs sont définis comme suit :

- **UAa** correspondant au quartier Saint James ;
- **UAb** correspondant au quartier Saint Martin où les hauteurs sont plus importantes;
- **UAd** correspondant à la place urbaine de la ZAC Saint Martin où les règles de hauteurs et d’alignement sont calées sur le contexte bâti environnant.

#### **Les règles régissant la zone UA visent à :**

- Respecter la « silhouette » du centre et conserver le caractère historique et architectural de la ville ancienne
- Favoriser la diversité et la mixité des usages habitat/commerces/services

#### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Alignement des constructions à l’aplomb des voies et emprises publiques, sauf en UAd où les alignements sont imposés pour garantir une implantation réussie des constructions nouvelles.
- CES non règlementés.

- Densité essentiellement contrôlée par la hauteur du bâti : hauteur maximale limitée à la hauteur des immeubles contigus en général, 18 mètres en UAb. Le secteur UAa correspond au quartier St James d’une hauteur inférieure : 9 mètres.
- Règles de stationnements exigeantes pour ne pas aggraver les problématiques de stationnements. Au regard de l’offre de stationnement public et de la proximité des transports en commun dans ces secteurs, pas de stationnement visiteurs imposés.

### **I-III-2-La zone UB**

Nouvelle zone du PLU, elle correspond le plus souvent à d’anciennes zones UC en extension du centre-ville au sens strict (quartiers Nocaze, Pouloumard), où la morphologie urbaine existante et les quelques fonciers non utilisés nécessitent que ses caractéristiques « urbaines » soient confortées et que les possibilités constructives soient renforcées. Le quartier du Sud de la Gare SNCF a également été reclassé en UB.

#### **Les règles régissant la zone UB visent à :**

- Encourager le renouvellement urbain
- Poursuivre l’écriture architecturale résolument urbaine (par exemple immeubles collectifs)
- Favoriser la diversité et la mixité des usages habitat/commerces/services

#### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Alignement des constructions à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou alignement selon la composition de la rue
- Pas de CES, sauf en zones inondables où il est limité à 30%
- Règles de stationnements exigeantes pour ne pas aggraver les problématiques de stationnements. Comme en UA, pas de stationnements visiteurs imposés.

Règles spécifiques pour le Relais de l’Empereur, ancien Relais de Poste à l’architecture caractéristique, visant à rénover le bâti dans l’esprit d’origine et à préserver sa cour (alignement d’arbre, dérogation aux règles de stationnement).



### **I-III-3-La zone UC**

Il s’agit d’une zone d’extension urbaine de moyenne densité, destinée à recevoir principalement de l’habitat collectif ou individuel. Cette vocation s’accompagne également de commerces, services et activités nécessaires au fonctionnement urbain.

S’agissant d’une zone intermédiaire entre le centre-ville et les secteurs résidentiels périphériques de moindre densité, les adaptations du zonage (intégrations de certaines parcelles anciennement classées UD) et les nouvelles dispositions réglementaires permettent d’augmenter les capacités constructives et de constituer des « fronts bâtis » en entrée de ville, notamment le long des axes routiers comme la route de Marseille.

Elle comprend plusieurs secteurs:

- Un secteur UCa où les hauteurs admises sont inférieures au reste de la zone.
- Un secteur UCc, correspondant aux anciennes friches industrielles, où les règles de hauteurs tiennent compte du niveau des terrains plus bas
- Un secteur UCef spécifique à l’implantation de services publics ou d’intérêt collectif à vocation d’équipements funéraires.

#### **Les règles régissant la zone UC visent à :**

- Permettre une densification mesurée en augmentant raisonnablement les capacités constructives.
- Compléter et achever l’urbanisation des « dents-creuses » sans en saturer l’espace.
- Encourager les formes architecturales plus resserrées et des hauteurs bâties plus importantes lorsque le foncier le permet.

#### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Alignement des constructions à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques
- CES maximal fixé à 50% pour ne pas asphyxier ces tissus urbains des « premiers faubourgs » tout en admettant une forte densité. En zones inondables, le CES est limité à 30%.
- Hauteur maximale des constructions fixée en harmonie avec le contexte bâti : 12 mètres, sauf en UCa où la hauteur est limitée à 9 mètres. En secteur UCc la hauteur des constructions ne peut excéder 102 mètres NGF.
- Règles de stationnements exigeantes pour ne pas aggraver les problématiques de stationnements

### **I-III-4-La zone UD**

La zone UD est destinée aux habitations individuelles implantées isolément ou en groupe, dans les quartiers périphériques, où il convient de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères tout en permettant les typologies moins consommatrices d’espace.

Elle comprend plusieurs secteurs:

- le secteur UDc correspondant à des quartiers de moindre densité
- le secteur UDD, où des dispositifs d’assainissement autonomes sont autorisés
- le secteur UDP correspondant à des quartiers où l’intérêt paysager conduit à réduire la densité. Il s’agit essentiellement des côteaux des vallées du Roubion et du Jabron, en partie boisés, et comportant des dénivelés importants.
- Le secteur UDi où les constructions à vocation de commerces sont encadrées

#### **Les règles régissant la zone UD visent à :**

- Maintenir les caractéristiques résidentielles aérées des principales zones pavillonnaires de la commune
- Permettre un complément d’urbanisation en exploitant et en optimisant les dents creuses, tout en limitant les problématiques de vues, d’ensoleillement...
- Diversifier les typologies en privilégiant l’individuel groupé sur les secteurs les plus propices

#### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Emprise au sol maximale autorisée de 50 %, sauf zones inondables, UDc et UDP (en raison de la sensibilité paysagère) où le CES est réduit à 30%
- Hauteur limitée à 7 mètres
- En UDD, le recours à l’assainissement autonome est autorisé
- Règlementation des commerces en UDi : afin d’équilibrer les pôles commerciaux (rééquilibrage territorial au nord) et de ne pas favoriser un développement du pôle sud entraînant une augmentation des flux de circulation, la construction de nouveaux commerces est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière, pour les limiter à des implantations de proximité.

### **I-III-5-La zone UI**

Elle couvre les zones d’activités (industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires) du Meyrol, de Gournier et la partie Sud de Fortuneau, ainsi que la gare de Montélimar (secteur UIs).

#### **Objectifs de la zone :**

- Affirmer les zones économiques communales en fonction de l’usage réel des sols
- Permettre la densification et la réduction des délaissés

#### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Emprise au sol maximale autorisée : 2/3 de la surface de la propriété
- Hauteur limitée à 15 mètres
- Logements interdits

### **I-III-6-La zone UV**

Elle couvre l’aire d’accueil des gens du voyage.

#### **Objectifs de la zone :**

- Répondre aux besoins d’accueil des gens du voyage.

#### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Destination limitée au stationnement des caravanes et aux équipements sanitaires
- Hauteur limitée à 7 mètres
- Emprise au sol non règlementée

## I-IV Les zones A Urbaniser (AU):

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Le zonage AU sous-entend un potentiel constructif et une volonté communale d’urbaniser ou de compléter l’urbanisation des secteurs.

Le zonage distingue les zones AU dites « ouvertes », urbanisables sous conditions (selon les secteurs : opération d’ensemble imposées, réalisation des réseaux manquants, respect des prescriptions figurant aux Orientations d’Aménagement de Secteur) et les zones AU dites « fermées » dont l’ouverture à l’urbanisation est différée (conditionnée par une procédure de modification ou de révision préalable du PLU).

### Zonage PLU :

---

#### **617,2 hectares de zones AU**

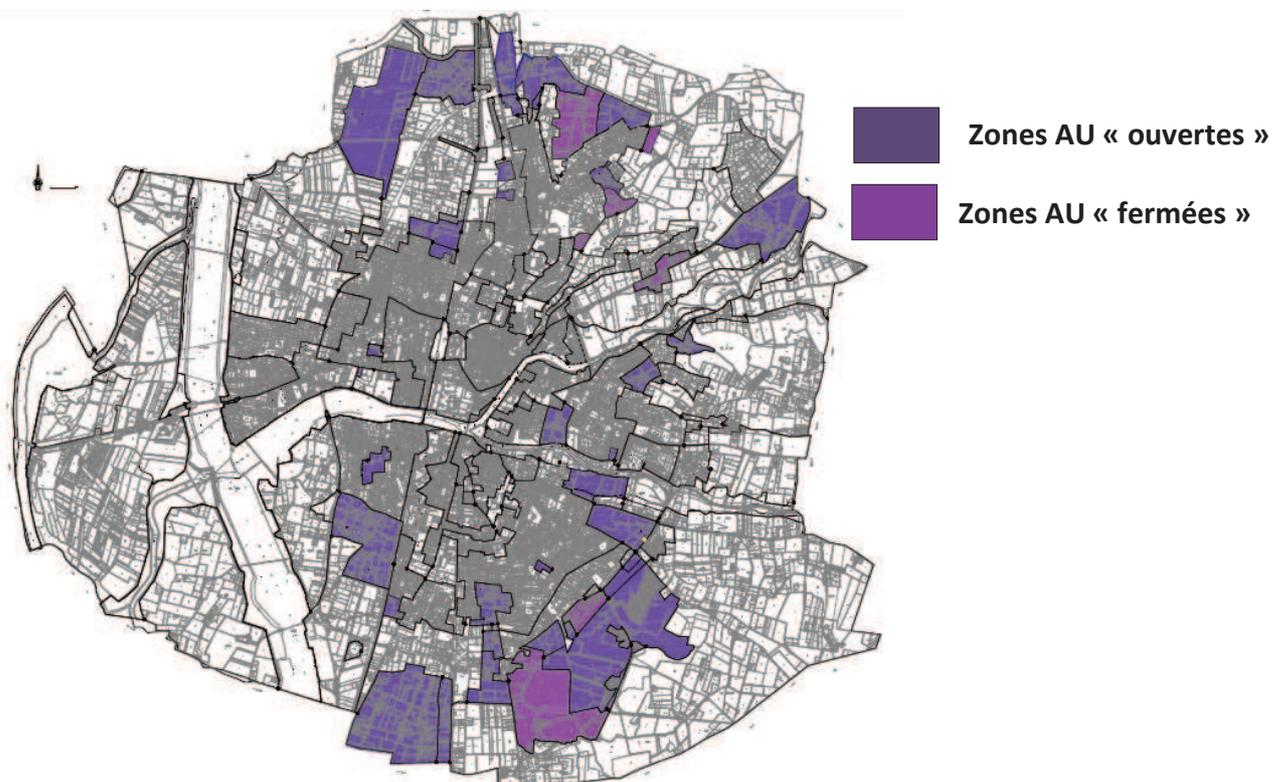
(509,4 ha en AU « ouvertes » + 107,8 hectares en AU « fermées »)

**Soit 13 % du territoire communal**

**Les surfaces restant disponibles à la construction sont détaillées ci-après pour chaque zone.**

### Spatialisation des zones A Urbaniser :

---



### **I-IV-1-Les zones AU dites « ouvertes »**

Ces zones correspondent :

- Aux secteurs dont l’urbanisation est inachevée (notamment en zones d’activités)
- Aux secteurs non urbanisés à la périphérie desquels les réseaux (voies publiques, réseaux d’eau, d’électricité, d’assainissement) ont une capacité suffisante pour desservir des constructions futures, et dont la Commune souhaite permettre l’urbanisation sous conditions.

#### **I-IV-1-2 : La zone AU1 :**

Cette zone est destinée principalement à de **l’habitat individuel ou collectif** et ses services liés, et à une urbanisation organisée en adéquation avec les objectifs communaux, notamment en matière de densité et de qualité urbaine.

**L’urbanisation y est donc autorisée uniquement sous forme d’opérations d’ensemble, et sous réserve de respecter :**

- **l’OAP habitat**
- **Les Orientations d’Aménagement de Secteur lorsqu’elles existent.**

La zone AU1 comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur AU1a d’une densité plus faible (équivalente à la zone UD). Il comprend un sous-secteur AU1ai où le commerce est encadré.
- Le secteur AU1b d’une densité plus importante (équivalente à la zone UC)
- Le secteur AU1ap où le respect du caractère traditionnel de l’urbanisation existante ou la prise en compte du paysage (présence de boisements, topographie particulière : zone de coteaux) entraîne une emprise au sol plus faible.

#### **Objectifs de la zone :**

- Compléter les tissus urbains constitués
- Porter une densification adaptée sur les fonciers disponibles
- Contrôler la cohérence d’ensemble des aménagements
- Permettre des extensions mesurées de l’urbanisation à densité maîtrisée, en continuité avec l’existant et en cohérence avec les objectifs de rééquilibrage du territoire.

### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Aménagement sous forme d’opérations d’ensemble
- Emprise au sol maximale autorisée : 50% en AU1a et AU1b, 20% en AU1ap. Zones inondables : 30%.
- Hauteur limitée à 9 mètres en AU1a et AU1b, 7 mètres en AU1ap.
- Qualité paysagère : au minimum 10% de la surface du terrain doit être réservée aux espaces verts.
- Règlementation des commerces : en secteurs AU1ai, les constructions à destination de commerce sont limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (commerces à vocation de proximité) afin d’équilibrer les pôles commerciaux (rééquilibrage territorial au nord) et de ne pas favoriser un développement du pôle sud entraînant une augmentation des flux de circulation,.

### **Principales évolutions du zonage AU1 :**

- Les secteurs dont l’urbanisation est achevée ont été intégrés aux zones U (*cf infra*)
- Dans la poursuite des objectifs affichés au PADD de rééquilibrage du territoire et de maîtrise du développement économique au Sud, une partie de l’ancienne zone AU1b (développement économique) du quartier des Blaches (sud de la Route de Saint Paul) a été requalifiée en zone AU1ai à destination principale d’habitat. Cette requalification permet en outre de porter le projet démographique communal, en optimisant du foncier situé dans un tissu déjà constitué. Environ 140 logements pourront y être édifiés à terme.
- Dans le même dessein, le quartier d’habitat des Abattoirs a été légèrement étendu au Sud (2,7 ha anciennement classés UI à destination d’activités), ce qui permet d’augmenter la capacité constructive de ce secteur d’environ 90 logements.
- Enfin, le projet de PLU anticipe l’extension raisonnée et progressive de l’urbanisation au Nord-Est. Ainsi des poches d’urbanisation AU1a sont dessinées au Nord-Est du territoire, en adéquation avec le projet de ville pour porter le développement résidentiel souhaité. Conformément aux objectifs affichés au PADD et confirmés à l’OAP « logements », la Commune se fixe comme objectif la réalisation de 35 logements à l’hectare en moyenne sur ces nouvelles zones (à apprécier en terme de foncier nu mobilisé pour l’habitat : hors respirations vertes, espaces nécessaires aux équipements d’infrastructure et de superstructure...) :
- Environ 1 ha en continuité avec la future ZAC du Plateau (secteur de la Rochelle). Il s’agit d’urbaniser les terrains situés entre la ZAC du Plateau

et le chemin de la Rochelle qui ne présentent pas d’enjeux agricoles ou naturels. Capacités nouvelles : environ 5 logements (terrains en pente).

- Environ 11,5 ha sur le secteur des Clées, en continuité avec le bâti existant desservis par la Voie de Liaison Nord-Est. Capacités nouvelles : environ 300 logements. Les secteurs A et B (cf. OAP de secteurs) constituent de entités foncières entourées de voiries.
- Le secteur des Catalins Sud a été fermé à l’urbanisation en raison de l’insuffisance du réseau électrique. L’ouverture à l’urbanisation se fera par modification lorsque les besoins en logements nécessiteront l’urbanisation de ce secteur. Les terrains agricoles pourront alors être exploités pendant plusieurs années, afin de valoriser l’agriculture réalisée sous label dans ce secteur.

**SURFACES CUMULEES EN AU1 : 69,5 hectares**

**Surfaces disponibles : 53,4 hectares**

#### **I-IV-1-2 : La zone AUE :**

Elle regroupe l’ensemble des zones destinées au développement des grands équipements de la commune. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur AUEh** : hôpital de Montélimar et les installations de santé annexes.

**Evolution** : pour que la totalité de la zone Natura 2000 montilienne soit préservée de toute possibilité d’urbanisation, ce secteur a été légèrement réduit (2ha) au profit de la zone N.

- **Le secteur AUEc**, partiellement équipé, à vocation d’accueillir des activités culturelles ou sportives.

**Evolution** : la poursuite des objectifs de protection des espaces naturels en bordure du Jabron a conduit la Commune à diminuer la zone AUEc au profit de la zone N où les possibilités d’aménagements sont plus strictes. La zone AUEc est désormais circonscrite à l’Emplacement Réserve n°22 (Terrain d’entraînement pour le rugby, parking du « stade de l’hippodrome »).

L’emprise de l’emplacement réservé a fait l’objet d’une Déclaration d’Utilité Publique par arrêté préfectoral du 12 avril 2012 dans le cadre du projet d’aménagement du site sportif de « Beaulieu ». Les terrains nécessaires au projet ont ainsi fait l’objet d’une procédure d’expropriation.

Le projet comprend des aménagements : la création d’un stade extérieur, d’un cheminement pour les joggeurs et d’un parking de 100 places. Il prévoit également la construction de vestiaires sur la partie non inondable des terrains.

- **Le secteur AUEa**, peu ou pas équipé, qui correspond au terrain d’aviation de l’aérodrome de Montélimar – Ancône, et aux activités déjà présentes sur le site.

**Evolution :** une parcelle agricole (classée A au PLU de 2005) d’un hectare, enclavée entre l’aérodrome et la zone d’activité du Meyrol, a été intégrée au zonage AUEa. Cette zone permettra d’accueillir de nouvelles activités en lien avec l’aéronautique.

**Enfin, l’ancien secteur AUEcp (superficie : 2ha), correspondant au théâtre de verdure communal, a été intégré à la zone N.**

**Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Constructions autorisées sous forme d’opérations d’ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux
- CES non règlementé excepté dans les zones inondables où il est limité à 30% de la surface du terrain
- Hauteur limitée à 15 mètres en AUEc et 13 mètres en AUEa, non règlementée en AUEh

**SURFACES CUMULEES EN AUE : 138 hectares :**

AUEh (hôpital) : 36 ha

AUEc (activités culturelles et sportives): 37 ha

AUEa (aérodrome): 65 ha

**I-IV-1-3: La zone AUI**

Il s’agit d’une zone à vocation d’activités dont l’urbanisation et le niveau d’équipements sont à compléter, urbanisable sous forme d’opérations d’ensemble.

La plus grande zone AUI de Montélimar est le secteur des « Portes de Provence », en cours d’achèvement.

La zone AUI comporte plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur AUIa qui autorise des hauteurs plus importantes. C’est notamment le cas sur Les Portes de Provence.
- Un secteur AUIb destiné à l’activité artisanale.

**SURFACES CUMULEES EN AUI : 162 hectares**

**Surfaces disponibles : 19,4 hectares**

**Objectifs de la zone :**

- Compléter les tissus urbains constitués
- Contrôler la cohérence d’ensemble des aménagements

**Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Aménagements sous forme d’opérations d’ensemble
- Constructions à usage d’habitation interdites
- Hauteur des constructions : 15 mètres en AUI, 20 mètres en AUIa
- Emprise au Sol : 2/3 de la surface de la propriété

**I-IV-1-4: La zone AUIp :**

Secteur situé au Nord de la Commune et où les équipements de viabilité sont actuellement insuffisants pour être urbanisés, cette nouvelle zone de PLU, d’une superficie de 28 hectares environ, est destinée à recevoir les aménagements de la ZAC du Plateau à destination d’activités notamment commerciales, d’hôtellerie, de services, d’activités tertiaires et des installations d’intérêt collectif.

**Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la ZAC, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au dossier de réalisation.** Au document PLU, la cohérence d’ensemble et l’harmonie du projet avec le site et son environnement seront également assurées par une Orientation d’Aménagement de Secteur qui lui est dédiée (*cf infra*).

La zone AUlp comprend un secteur AUlp1 où les constructions de plus grande hauteur sont admises sous conditions. Le règlement est complété d’une orientation d’aménagement de secteur.

**Objectifs de la zone :**

- Concrétiser le rééquilibrage économique en développant l’offre commerciale et de loisirs au Nord
- Produire un quartier d’entrée de ville Nord de qualité, redynamisant l’entrée de ville.
- Contrôler la cohérence d’ensemble des aménagements, profiter des qualités paysagères du site
- Autoriser des aménagements compatibles avec les qualités intrinsèques du château de Serres du Parc, classé monument historique.

**Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Aménagements et constructions autorisés dans le cadre de la ZAC du Plateau et dans le respect de l’Orientation d’Aménagement de Secteur
- Hauteur des constructions : 15 mètres en AUlp, 20 mètres en AUlp1 (plateau bas)
- Recul des constructions : 30 mètres par rapport à la RN7, 5 mètres par rapport aux autres voies ou emprises publiques
- Encadrement des matériaux utilisés et des enseignes
- Règles de stationnement différenciées selon les usages, en permettant la mutualisation
- Règles assurant des aménagements paysagers suffisants et de qualité (au moins 10% de la surface du terrain objet du PC, espaces de reculs plantés...)

**SURFACES CUMULEES EN AUlp: 28,8 hectares**

**Surfaces disponibles pour la construction : 24 hectares (voir page 163,  
déduction des emprises de la voie de contournement Nord-Est**

**I-IV-1-5: La zone AUM1 :**

Située au Sud de la commune, la zone AUM1 correspond aux tranches 1 et 2 de la ZAC des Terrasses de Maubec, nouveau quartier de ville prévu au développement urbain de Montélimar. Elle est ouverte à l’urbanisation dans le cadre de la ZAC, au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au

dossier de réalisation et sous réserve du respect de l’Orientation d’Aménagement de Secteur qui lui est dédiée.

Elle comprend un secteur AUM1i où le commerce est encadré, comme pour le reste du linéaire du Boulevard des Présidents.

**Objectifs de la zone :**

- Aménager un nouveau quartier de vie comprenant des logements individuels et collectifs, des activités commerciales et tertiaires, des équipements publics de superstructure (école, crèche, loisirs...)
- Offrir un cadre de vie de qualité au cœur d’un environnement préservé (espaces verts, boisements...)
- Répondre aux besoins commerciaux de proximité sans induire de flux de circulation supplémentaires traversant la ville.

**Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Aménagements dans le cadre de la ZAC
- Mixité dans l’utilisation des sols : logements, activités, équipements et services...
- Hauteur des constructions : 15 mètres pour les habitations, 12 mètres pour l’activité
- Emprise au Sol : 60 % de la surface de la propriété
- Réglementation du commerce de détail : en AUM1i (secteurs situés le long du boulevard des Présidents), le commerce est encadré.

**Evolution :** La modification n°5 du PLU de Montélimar, approuvée le 17 décembre 2012, a permis d’ouvrir à l’urbanisation (déclassement de AUM « stricte » vers AUM1 « règlementée ») la quasi-totalité du périmètre de deuxième tranche opérationnelle de la ZAC, qui prévoit la création de 700 logements sur la période 2014-2018. Afin de ne pas alourdir la procédure de modification n°5 par un passage en commission des sites (au titre de l’article L122-2 du code de l’urbanisme), trois petites poches résiduelles (surfaces cumulées 2,3 ha), dont l’urbanisation future n’était pas prévue au POS précédent, ont été maintenues en AUM « stricte » et leur classement en AUM1 différé à la révision générale du PLU.

C’est donc dans une continuité opérationnelle et procédurale que le présent PLU permet le classement en AUM1 des 2,3 ha restants pour achever la seconde tranche de la ZAC.

**SURFACES CUMULEES EN AUM1: 100 hectares, dont 39 ha déjà viabilisés (320 logements déjà livrés)**

**Capacités restantes : 1030 logements**

#### **I-IV-1-6: La zone AUM2 :**

La zone "AUM2" est une zone d'urbanisation future destinée principalement à de l'habitat individuel située en limite de la Zone d'Aménagement Concerté des Terrasses de Maubec et d'un patrimoine historique et culturel (Abbaye de Maubec notamment).

#### **Objectifs de la zone :**

- Permettre un complément d'urbanisation en exploitant ces espaces nouvellement desservis.
- Favoriser des caractéristiques urbaines compatibles avec l'environnement architectural (préservation des vues sur le patrimoine : limitation de la hauteur), aspect extérieur encadré avec les mêmes règles que la ZAC de Maubec.

#### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Hauteur des constructions : 7 mètres pour les habitations
- Emprise au Sol : 60 % de la surface de la propriété

**SURFACES CUMULEES EN AUM2 : 3,6 hectares**

**Surfaces disponibles : 0,6 hectares**

#### **I-IV-2-Les zones AU dites « fermées » :**

Ces zones, peu ou pas équipées sont susceptibles d'urbanisation à moyen et long terme. Elles sont principalement destinées à accueillir de l'habitat et les équipements de superstructure qui lui sont directement liés. **Leur urbanisation y est subordonnée à une modification ou révision préalable du P.L.U.**

#### **Objectifs des zone AU :**

- Constituer des réserves foncières indispensables au développement de la commune au regard de ses ambitions démographiques
- Anticiper l'extension raisonnée et progressive de l'urbanisation à long terme, dans une perspective de rééquilibrage du territoire
- Maîtriser le rythme de croissance communal

**Rappel : ces poches d'urbanisation future ont été définies dans une logique d'arbitrage et de conciliation entre plusieurs enjeux (cf justifications du PADD) :**

- Respecter les grands secteurs agricoles à forte valeur économique et/ou agronomique et/ou paysagère
- Epargner les espaces naturels
- Ne pas augmenter les risques, et ne pas inscrire les nouvelles extensions urbaines en zone inondable
- Rééquilibrer le territoire
- Dimensionner les espaces de développement potentiels en fonction des stricts besoins, pour limiter la consommation excessive de l’espace

**Dans le cadre d’une extension urbaine mesurée et planifiée, plusieurs secteurs sont donc délimités :**

**1) Plusieurs poches existantes au PLU de 2005 ont été maintenues:**

- Zone AUM correspondant à la tranche III de la ZAC des Terrasses de Maubec, dont le programme et le phasage sont déjà connus (650 logements, programme arrêté dans le dossier de réalisation de la ZAC, opération faisant l’objet d’une concession privée d’aménagement) . – 55ha

**+ 2 autres poches conservées bien que non prioritaires dans le schéma de développement communal (capacité 200 logements) :**

- Zone AU du quartier Saint-Anne déjà partiellement bâti – 9 ha, disponible 7 ha
- Petite poche quartier Maubec, déjà bâtie mais dont des détachements parcellaires engendreraient, à terme, des nouvelles capacités de constructions, disponible 0,4 ha

**2) Le secteur des Catalins Sud, classé AU1a au PLU de 2005, est fermé à l’urbanisation :**

Le secteur des Catalins Sud a été fermé à l’urbanisation en raison de l’insuffisance du réseau électrique. Les terrains agricoles, de qualité agronomique moyenne, pourront être exploités pendant plusieurs années, afin de valoriser l’agriculture réalisée sous label dans ce secteur.

**3) La poche correspondant au secteur de « La Chapellerie », existante au PLU de 2005, a été fortement réduite :**

Afin de pérenniser durablement l’activité agricole dans ce secteur, la Commune a décidé d’y réduire le développement envisagé, et de poursuivre celui-ci sur d’autres secteurs communaux : la Zone AU située de part et d’autres de cette route a été diminuée de 36 ha. Les 10 hectares restants (principalement au Nord de la route) apparaissent comme le dernier secteur à éventuellement ouvrir à l’urbanisation, si les besoins communaux l’exigent, dans le respect de l’OAP « habitat ». Une partie de la zone est déjà bâtie. 3,3 hectares sont complètement disponibles.

#### **4) De nouvelles poches d’urbanisation future sont dessinées au Nord-Est :**

Ces zones AU se situent en continuité avec les tissus urbains existants et leur urbanisation future contribuera à permettre le développement communal en s’appuyant sur le maillage d’équipements existants ou en projet (Voie de liaison Nord-Est).

- **Secteur des Clées : 25,1 hectares**

Il complètera le développement déjà engagé du secteur, en lien direct avec la Voie de Liaison Nord-Est (entre urbanisation existante et VLNE). Une partie est déjà bâtie ; disponible 24,6 hectares.

- **Secteur des Clées « C » : 2,4 hectares**

Le secteur « des Clées C » couvre une partie d’unité foncière. Le reste de l’unité foncière est constitué du Château de Ruas entouré de son bois et de trois espaces agricoles ; ces 4 espaces sont directement accessibles depuis le chemin des Catalins. Les espaces résiduels ne seront donc pas enclavés, les ilots agricoles restant de taille suffisante pour être exploités (de 1,3 ha -déjà exploités sur cette surface- à 2 hectares).

- **Secteur Bellevue : 4 hectares**

Secteur communal aux qualités paysagères remarquables et à la topographie marquée, deux petites poches de 2 hectares chacune, dans le prolongement du tissu existant et du secteur des « Catalins Sud », pourront permettre de compléter le développement communal au Nord-Est. Une partie est déjà bâtie, disponible 2,1 hectares.

#### **Principes réglementaires généraux de la zone :**

- Urbanisation différée et conditionnée par une procédure de révision ou de modification du PLU

- Dans l’attente des procédures d’urbanisme nécessaires à leurs développements, seuls seront autorisés sur ces secteurs :
  - Les affouillements et exhaussements de sols encadrés
  - Les ouvrages techniques de services publics et bassins de rétention
  - Les extensions limitées des constructions existantes à date d’approbation du PLU et leurs annexes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que les piscines et leurs installations connexes.

La Commune souhaite ainsi permettre aux habitations présentes de se développer dans une juste mesure sans hypothéquer les capacités d’aménagement de la zone.

**SURFACES CUMULEES EN AU: 107,8 hectares**

**Surfaces disponibles : 98 hectares**

**Grâce aux zones AU « fermées », la Commune se met en capacité d’assumer son projet démographique tout en maîtrisant son rythme de croissance et l’utilisation de l’espace.**

**Synthèse Programme-logements :**

	Surface disponible à la construction pour le logement	Nombre de logements	
Zones U (en 2005 et évolution autres zones) : dents creuses	13,8 ha	354	<b>Total logements 1752 + rénovation urbaine (OPAH) 70</b>
Zones U : renouvellement urbain	5 ha	370	
<i>Sous-total zones U</i>	<i>18,8 ha</i>	<i>724</i>	
Zones AU ouvertes déjà urbanisables en 2005	35,1 ha	779	=
Zones AU ouvertes par évolution d’autres zonages (économie, équipements), y compris par renouvellement urbain	5,9 ha	229	<b>1822 logements</b>  <b>Ramené à 1500 logements avec ~ 20 % de <u>réten</u> <u>tion</u> <u>foncière</u></b>
Ouverture à l’urbanisation de zones AU	0,6 ha	20	
Zones AUM1 : MAUBEC, partie ouverte à l’urbanisation	56 ha	1030	
Zones AU1 en extension nouvelles (Nord-Est)	12,4 ha	309	<b>Total nouvelles zones à urbaniser au nord-est :</b>  <b>Environ 1100 logements</b>
<i>Sous-total zones AU ouvertes</i>	<i>110 ha</i>	<i>2367</i>	
Zone AU fermées en extension au Nord Est	32,4 ha	783	
Zones AU fermées (ouvertes en 2005)	3,2 ha	45	<b>245</b>
Zones AU fermées depuis 2005 au sud	7,4 ha	200	
Zone AUM : MAUBEC, partie fermée	55 ha	650	<b>650</b>
<i>Sous-total zones AU fermées</i>	<i>98 ha</i>	<i>1678</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>226,8 ha</b>	<b>4769 logements</b>	<b>Env. 4500 logements</b>

## II- Les secteurs particuliers :

Le PLU intègre des dispositions et servitudes qui se superposent au zonage et dont les effets spécifiques se cumulent.

### II-I Les Espaces Boisés Classés (EBC):

Ce classement garantit la préservation du couvert végétal qui présente un intérêt naturel, paysager et patrimonial. Il fait l’objet d’une trame spécifique au plan de zonage et entraîne le rejet automatique de toute demande de défrichement, mais n’empêche pas les coupes d’exploitation et d’entretien qui sont simplement soumises à autorisation.

D’une manière générale, les EBC présents sur le territoire communal ont été maintenus, notamment ceux situés sur le plateau de Géry et les contreforts dominant Maubec. Le seul changement notable concerne les rives du Jabron, où la protection des boisements a été assouplie pour permettre les aménagements pour la promenade et la gestion des berges. Les boisements présents sur le site restent protégés au titre de l’article L123-1-5 III 2° du code de l’urbanisme (*cf infra*).

Les autres suppressions n’ont été que très ponctuelles (3 600m<sup>2</sup> supprimés), sur des espaces ne présentant pas d’enjeux de protection (jardins peu plantés, surfaces réduites isolées) :

- 1600 m<sup>2</sup> quartier Villeneuve
- 2 000 m<sup>2</sup> à l’extrême Ouest de la Commune, en bordure du Rhône

Par ailleurs, la Commune a créé 14 hectares de nouveaux EBC, principalement dans la vallée du Roubion, sur la ZAC de Maubec et au Nord-Est pour maintenir les continuités écologiques.

### II-II Les protections des boisements ou éléments de paysage

Le PLU instaure une nouvelle protection des boisements, au titre de l’article L123-1-5 III 2° du code de l’urbanisme qui permet au règlement du PLU « d’identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

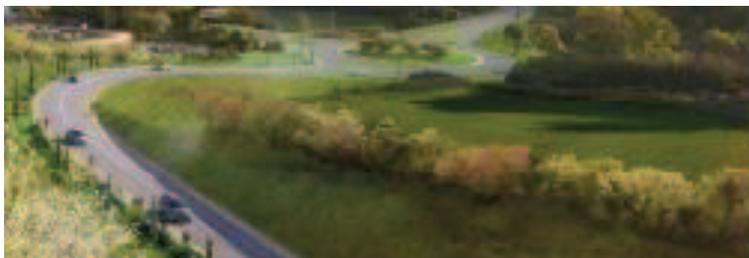
Sur ces secteurs identifiés au document graphique du PLU, seules les constructions assurant la protection des boisements sont autorisées : constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, pouvant entraîner des coupes et abattages d'arbres. La suppression partielle de ces espaces ou éléments de paysage doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En particulier, l'impact visuel dans le paysage devra être conservé.

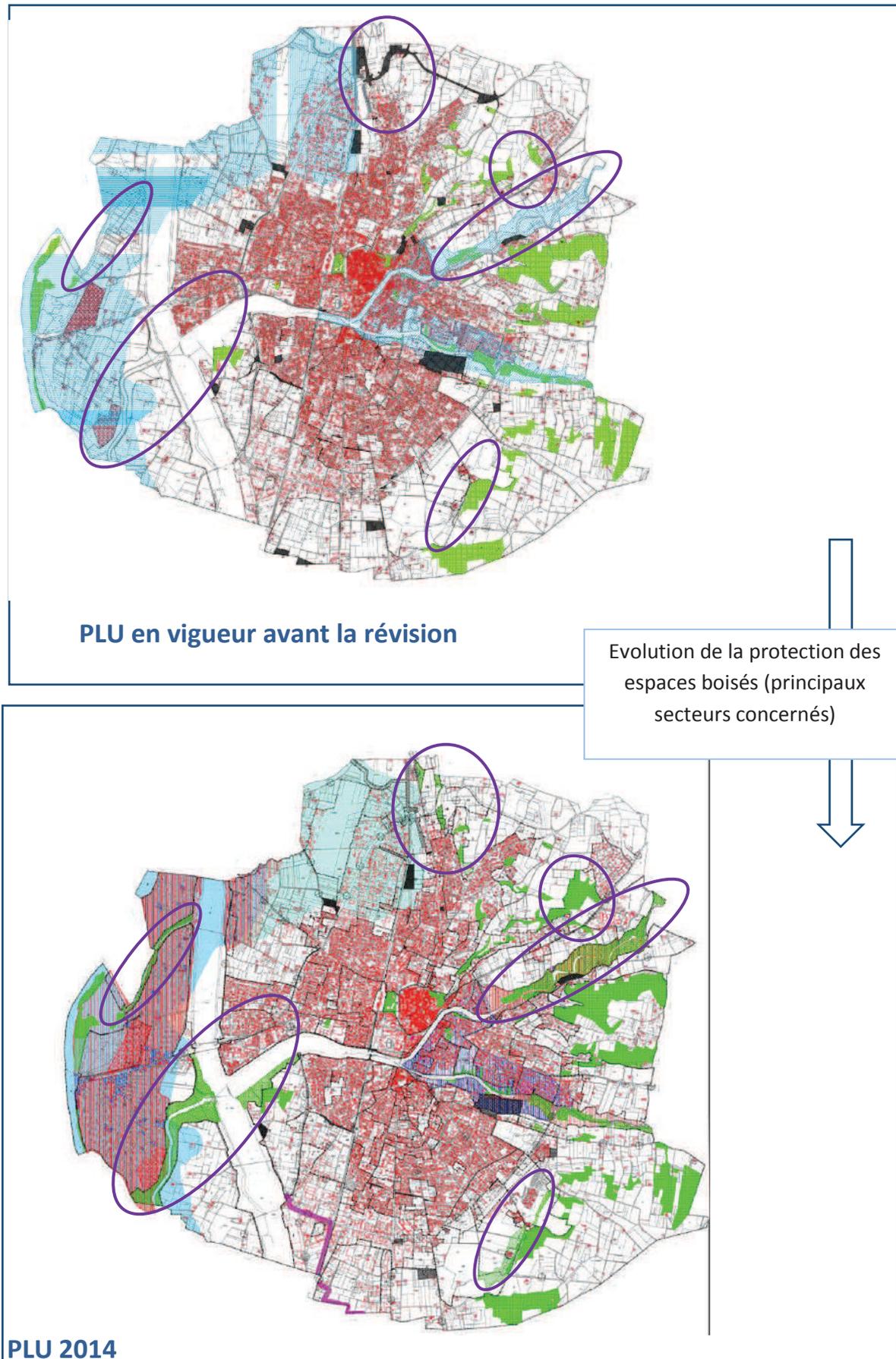
De vastes espaces verts et boisements sont ainsi protégés : 147,4 hectares au total (dont 20 ha anciennement classés en EBC le long du Jabron).

Ils sont principalement constitués par les zones rivulaires du Roubion, du Jabron et du Meyrol en dehors des secteurs urbanisés.

Au sein des opérations d’aménagement, des espaces boisés ont également été protégés afin d’assurer leur pérennité :

- Corridor écologique et continuités boisées de la ZAC de MAUBEC, en articulation avec les boisements situés à l’extérieur de la ZAC
- Espaces boisés paysagés sur le périmètre de la ZAC du PLATEAU : le long de la RN7 et sur le coteau. Au droit du Contournement Nord-Est, les travaux ont entraînés la suppression des arbres existants sur le coteau. L’autorisation de défrichage prévoyait la replantation sur site et sur des terrains communaux situés au Bois du Lion. Le long du Contournement, la protection vise le linéaire reconstitué par des plantations de haut jet et d’arbustes en haut de talus, en continuité du boisement préservé au nord. Le versant du talus fait l’objet d’un traitement paysagé mêlant herbacées et arbustes, milieux pour lesquels la protection au titre de l’article L 123-1-5 III 2° du code de l’urbanisme ne présente pas d’intérêt.





### **II-III Les Emplacements Réservés (ER) :**

Une liste des emplacements réservés figure en annexe du P.L.U. avec la destination, la superficie et le bénéficiaire de l’emplacement. Un certain nombre de changements ont été opérés, certains E.R. déjà réalisés ont été supprimés, (notamment pour les voiries ou aménagements), d’autres ont été remplacés par des obligations d’aménagement dans les Orientations d’Aménagement de Secteur (espaces verts boulevard des Présidents). L’emplacement réservé n°8 visant à créer une voie nouvelle en liaison avec la Route de Marseille a été supprimé, le tracé n’étant pas structurant contrairement au Chemin des Colonnes dont les acquisitions foncières communales ces dernières années permettront un réaménagement, notamment pour sécuriser les carrefours.

#### Créations d’Emplacements Réservés :

- Extension de l’école du Bouquet (900 m<sup>2</sup> au bénéfice de la Commune)
- Aménagement d’un parking-relais (7 300 m<sup>2</sup> au bénéfice de la Commune)

### **II-IV Les Servitudes d’Utilité Publique:**

L’ensemble des servitudes d’utilité publique grevant la commune est indiquée en annexes 6 du PLU. L’annexe comprend une liste exhaustive des servitudes et l’ensemble des pièces graphiques nécessaires à leurs localisations.

## TABLEAU DETAILLE DES SUPERFICIES :

### 1. Zones U

Nom de la Zone	Superficie en hectares (part du territoire communal)
UA	35,4
UAa	7,7
UAb	5,4
UAd	3
<b>TOTAL UA</b>	<b>51,5 (1%)</b>
UB	66,2
<b>TOTAL UB</b>	<b>66,2 (1,5 %)</b>
UC	140,1
UCa	123,6
UCc	5,2
UCef	4,2
<b>TOTAL UC</b>	<b>273,1 (5,80%)</b>
UD	736,7
UDc	61,9
UDd	52,6
UDi	48,2
UDp	14,2
<b>TOTAL UD</b>	<b>913,6(19,5%)</b>
UI	214,5
Uis	4,8
<b>TOTAL UI</b>	<b>219,3 (4,80%)</b>
UV	5,1
<b>TOTAL UV</b>	<b>5,1 (0,10%)</b>
<b>TOTAL U</b>	<b>1528,8 (32,6%)</b>

### 1. Zones AU « ouvertes »

AU1a	49,7
AU1ai	16,3
AU1b	3,5
AU1ap	7
AU1c	0
<b>TOTAL AU1</b>	<b>69,5 (1,5%)</b>
AUEh	35,9
AUEc	36,9
AUEa	65,6
<b>TOTAL AUE</b>	<b>138,4 (2,9%)</b>
AUI	64,1
AUIa	77
AUIb	21
<b>TOTAL AUI</b>	<b>162,1 (3,50%)</b>
AUIp	18,4
AUIp1	10,4
<b>TOTAL AUIp</b>	<b>28,8 (0,50%)</b>
AUM1	87,1
AUM1i	12,9
<b>TOTAL AUM1</b>	<b>100 (2%)</b>
AUM2	3,6
<b>TOTAL AUM2</b>	<b>3,6 (0,07%)</b>
<b>TOTAL AU "ouvert"</b>	<b>509,4 (10,8%)</b>

### 1. Zone AU « fermées »

<b>TOTAL AU « fermées »</b>	<b>107,8 (2,3%)</b>
-----------------------------	---------------------

### 2. Zone Agricole

A	1579,6
Ac	100,7
<b>TOTAL A</b>	<b>1680,3 (35,8%)</b>

### 3. Zone Naturelle

N	373
Nf	441,1
Nfa	0
Np	4,7
Na	47,5
<b>Total N</b>	<b>866,3 (18,5%)</b>