Montélimar Agglomération
RHÔNE & PROVENCE

Montélimar

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Rapport de présentation

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Montélimar

Version d'arrêt

SOMMAIRE

1. Introduction p.3

2. Synthèse du diagnostic p.7

3. Objectifs du PVAP p.18

4. Présentation et justification des secteurs p.19

5. Identification du patrimoine p.21

6. Objectifs par secteur et orientations p.23

1. INTRODUCTION

1.1 QU'EST-CE QU'UN PVAP?

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a créé un nouveau régime de protection dénommé « site patrimonial remarquable » (SPR).

Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager des sites dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

L'arrêté du Ministère de la Culture du 30 septembre 2024 a porté classement au titre de site patrimonial remarquable le site délimité sur le territoire de la commune de Montélimar.

La collectivité a fait le choix de sa gestion par l'intermédiaire d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), qui a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (Article L. 621-42 du code du patrimoine).

Le PVAP s'appuie sur un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager. Une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux (Article D. 631-12 du code du patrimoine).

1.2 PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PVAP

<u>Les acteurs de la mise à l'étude du PVAP</u>

- Création de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) par délibération du 12 décembre 2024, modifiée le 03 avril 2025, chargée de suivre l'élaboration puis l'application du document de gestion appelé « Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine » (PVAP). Elle est constituée de plusieurs collèges comprenant des membres de droit (DRAC, ABF, Préfecture, Président de l'EPCI et Maire de la commune), des élus de la collectivité, des représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine, des personnalités qualifiées.

- Le PVAP est réalisé avec l'appui de chargés d'études et avec l'aide et l'expertise de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

<u>Les étapes de l'élaboration d'un PVAP</u>

- Élaboration du projet s'accompagnant d'une démarche de concertation et d'information du public
- Validation par la commission locale puis délibération de l'autorité compétente en matière de PLU sur le projet de PVAP
- Présentation en Commission Régionale du Patrimoine et de l'architecture (CRPA)
- Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées
- Mise à l'enquête publique
- Accord du Préfet de région
- Adoption par le conseil communautaire

La délibération est affichée pendant un mois avec mention de cet affichage dans le journal diffusé dans tout le département et est publiée au recueil des actes administratifs.
La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de la dernière formalité de publicité.

1.3 DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU PVAP

Deux documents complémentaires composent cet outil de gestion :

- **Le rapport de présentation** explicitant les objectifs et les orientations retenues et permet de justifier les prescriptions qui sont énoncées dans le règlement. Il est fondé sur **un diagnostic,** annexé au rapport de présentation, qui permet d'identifier et d'analyser le patrimoine comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan (Article L 631-4 du code du patrimoine).

- **Le règlement** comprenant :
  a) des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;
  b) des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
  c) la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
  d) un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert (Article L 631-4 du code du patrimoine).

1.4 DÉMARCHE ET AMBITION DE LA COLLECTIVITÉ

Une stratégie de revitalisation fondée sur la valorisation du patrimoine

Montélimar, ville-centre d'une agglomération de 27 communes et deuxième pôle urbain du département de la Drôme, s'inscrit dans une dynamique de reconquête de son centre ancien. Le périmètre du futur Site patrimonial remarquable (SPR) constitue un outil central de cette politique. Il vise à encadrer, coordonner et accompagner les interventions sur le bâti ancien et les espaces publics, dans une logique de revitalisation urbaine, d'amélioration du cadre de vie et de valorisation du patrimoine architectural et paysager.

L'élaboration du SPR intervient dans la continuité de dispositifs déjà engagés : opérations façades depuis 2003, OPAH 2011-2016, Programme d'Intérêt Général départemental, puis OPAH-RU et programme Action Cœur de Ville. L'ensemble traduit la volonté de la collectivité d'agir simultanément sur le bâti, l'habitat, l'activité commerciale et les espaces publics, dans une approche transversale et intégrée.

Une politique urbaine à caractère global et opérationnel

L'action municipale se structure autour de plusieurs volets complémentaires :
- Habitat : mise en œuvre d'une OPAH-RU assortie de dispositifs incitatifs (aides à la rénovation, déductions fiscales) et coercitifs (préemptions, ravalements obligatoires). Des partenariats opérationnels sont conclus avec l'ANAH, EPORA et Action Logement pour favoriser la requalification du parc ancien et lutter contre la vacance.
- Commerce et économie de centre-ville : conventions avec le FISAC, création de la plateforme Hello Montélo, charte des devantures commerciales et politique de préemption ciblée.
- Espaces publics : requalification des axes structurants (liaison gare–centre–château, rues principales, places publiques), végétalisation des parcours, amélioration de l'accessibilité et du confort d'usage.
- Patrimoine bâti et monumental : projets structurants sur des ensembles à forte valeur identitaire – restitution des abords du Château des Adhémar, restauration du Chalet du Parc, restauration de la collégiale, requalification d'îlots dégradés,...

Ces interventions convergent vers un objectif commun : restaurer la fonction résidentielle, commerciale et symbolique du centre historique en assurant la compatibilité entre conservation du patrimoine, usages contemporains et performance environnementale.

Un outil de cohérence et de gestion qualitative du patrimoine

Le SPR permettra d'assurer une cohérence d'ensemble entre les politiques d'aménagement, d'habitat et de développement économique, tout en garantissant la qualité architecturale des interventions. Il constituera un référentiel partagé entre les services de l'État, la collectivité, les concepteurs et les propriétaires, en clarifiant les règles applicables et en sécurisant les projets.

Le document d'orientation et de gestion (DOG) du SPR précisera les principes d'intervention sur les typologies bâties, les matériaux, les abords et les espaces publics, en veillant à la conservation des structures urbaines anciennes et à la mise en valeur des perspectives et séquences paysagères.

La démarche s'inscrit également dans une perspective d'intégration environnementale : lutte contre l'artificialisation, prise en compte du confort d'été et de la végétalisation urbaine, amélioration énergétique du bâti ancien dans le respect de ses qualités architecturales.

Une gouvernance partenariale et une appropriation citoyenne

La mise en place du SPR repose sur un processus de concertation associant les habitants, les acteurs économiques et les services de l'État. Des réunions publiques d'information ont permis de présenter les enjeux du dispositif et de recueillir les observations des propriétaires et usagers du centre historique. Cette démarche de co-construction vise à favoriser une appropriation partagée du patrimoine et à encourager les démarches de restauration exemplaires.

Une ambition territoriale : faire du patrimoine un levier du développement durable

Le SPR de Montélimar s'inscrit dans une ambition territoriale plus large : renforcer l'attractivité du centre ancien, requalifier les espaces bâtis et publics, soutenir le commerce de proximité et valoriser les qualités identitaires de la ville.

Par la mise en œuvre de cet outil, la collectivité entend :

- préserver les composantes architecturales et urbaines historiques ;
- accompagner la reconversion et la densification qualitative du tissu ancien ;
- articuler les politiques patrimoniales avec celles de l'habitat, du tourisme et du développement économique ;
- promouvoir un modèle de ville moyenne durable, conciliant préservation, innovation et qualité d'usage.

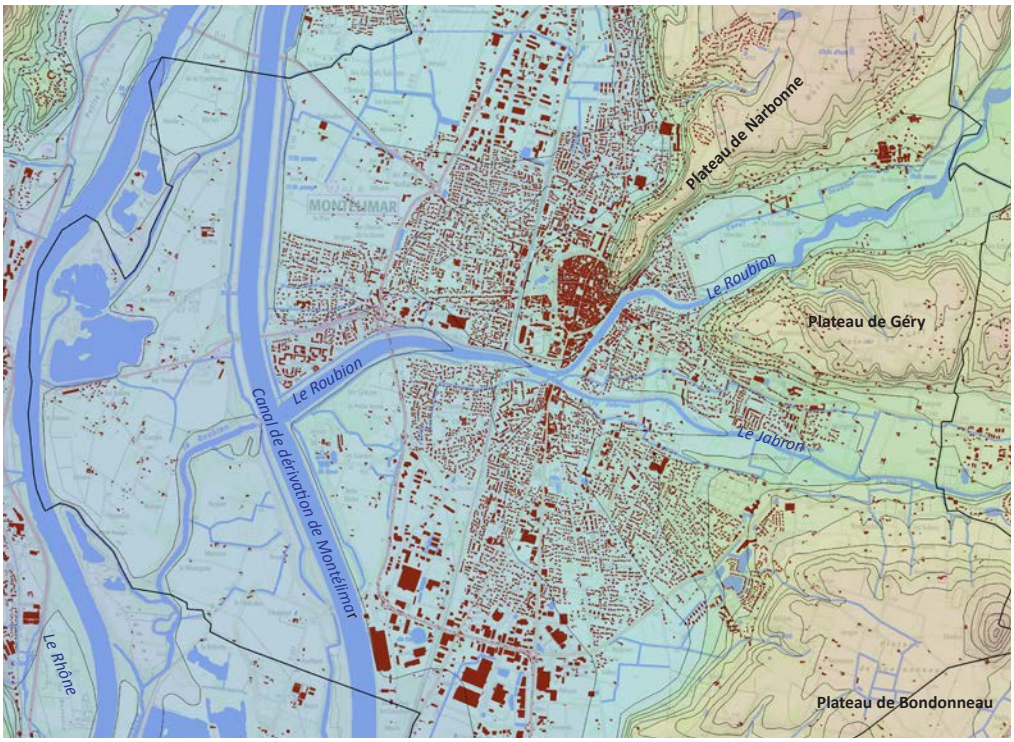
2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

2.1 ANALYSE PAYSAGÈRE

<u>Une implantation façonnée par une confluence et un promontoire</u>

La ville de Montélimar est implantée à la confluence du Roubion et du Jabron, au pied d'une éminence résultant de l'extrémité sud du plateau de la Garonne. Cette situation géographique singulière confère à Montélimar un caractère paysager fort, bordé par deux cours d'eau et un promontoire accueillant le château de Montélimar.

Le cœur historique s'est donc établi au pied du plateau de Narbonne, promontoire naturel dominant la plaine du Rhône. Sur cet éperon, le château de Montélimar offre à la fois un repère visuel depuis la ville et constitue un remarquable belvédère sur la ville et sur les collines ardéchoises à l'horizon.



À l'est et au sud de la ville, cheminent le Roubion et le Jabron, deux cours d'eau au régime torrentiel qui ont longtemps représenté une contrainte : leurs crues ont façonné l'histoire urbaine et imposé des aménagements de protection. Canalisés pour prévenir les inondations, le Roubion et le Jabron offrent désormais des espaces de nature et de respiration à proximité immédiate du centre ancien. Dans le lit majeur, des promenades et des zones végétalisées ont été aménagées, constituant de véritables îlots de fraîcheur, de biodiversité et d'aménités.

En surplomb du Roubion, le quai du Fust est partiellement transformé en «promenade belvédère» accompagné de remarquables alignements de platanes. Toutefois, les rehaussements successifs des quais et la forte présence de la circulation automobile ont progressivement atténué le lien entre la ville et la rivière.

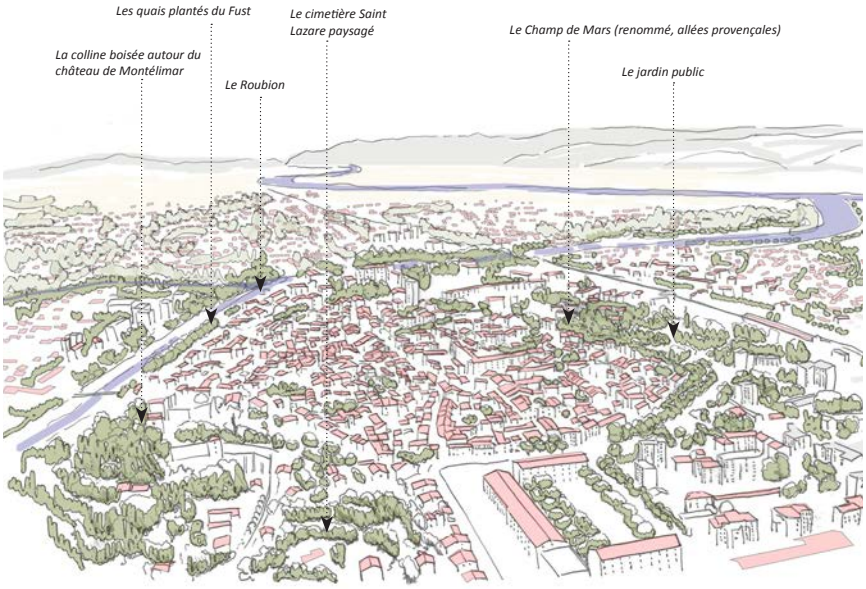
La confluence du Roubion et du Jabron

Le Roubion

Des espaces publics hérités du XIXe siècle

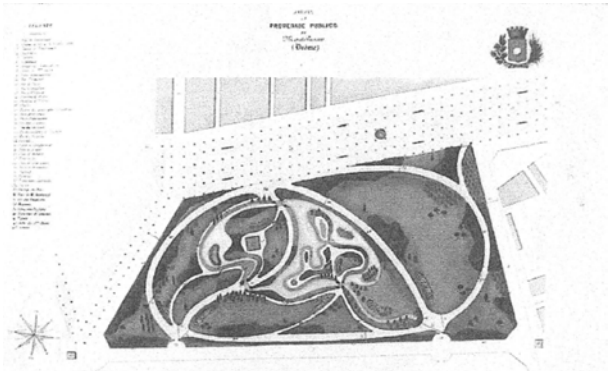
La démolition des remparts dans les années 1830-1840 marque un tournant décisif dans la structuration de la ville. En comblant les fossés et en libérant de vastes terrains autour du centre ancien, la municipalité a initié les premiers projets d'aménagement urbain planifié.

Le « tour de ville » est progressivement transformé en promenades plantées, suivant le modèle des cours provençaux. Malgré la pression automobile actuelle, la très forte présence des platanes permet de conserver de très belles qualités urbaines.



Dans la continuité de l'allée-promenade, le jardin public, conçu par l'architecte paysagiste François Durvilliers en 1856, prolonge l'ambition de constituer une ville plantée à l'extérieur des anciennes fortifications. Le dessin du parc sous la forme de prairies allongées ponctuées d'allées sinueuses et de quelques folies s'inscrit dans la tradition des jardins paysagers de la fin du XIXe siècle sous l'influence de l'art des jardins «à l'anglaise».

Par ailleurs, l'introduction d'essences exotiques – cèdres, ginkgos, savonniers traduit la volonté d'offrir à la ville, en plus d'un parc urbain, un véritable jardin d'acclimatation.



Plan du parc public dessiné par Durvilliers en 1856. Le plan sera remanié dans les années 1890 pour agrandir la pièce d'eau, créer le belvédère puis la construction du pavillon en 1907...

Le parc paysager de Montélimar

Autour du centre ancien, la générosité des espaces végétalisés (esplanade, parcs, colline boisée qui entoure le château de Montélimar, alignements d'arbres et berges plantée) constitue une ceinture verte essentielle pour la préservation des qualités urbaines de Montélimar.

Ces espaces assurent non seulement une continuité paysagère, mais aussi une fonction climatique en créant des îlots de fraîcheur.

Le parc de Montélimar qui permettait d'assurer la jonction entre la ville et la nouvelle gare

Ambiances urbaines de l'avenue de Rochemaure

A l'ouest du Site Patrimonial Remarquable, Les extensions du XIXe siècle et du début du XXe siècle s'organisent sous la forme de «faubourgs jardins », le long des rues de Rochemaure et du Teil.

Ces faubourgs sont constitués de villas implantées au milieu de vastes parcs paysagers.
L'interface avec les espaces publics est assurée par des murs de clôtures et des portails parfois monumentaux.
La qualité patrimoniale de ces quartiers repose sur l'association de villas, de parcs paysagers et de leur clôture.

La qualité urbaine des deux faubourgs ouest notamment grâce aux clôtures, portails et parcs paysagers aux frondaisons généreuses qui débordent sur l'espace public.

2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

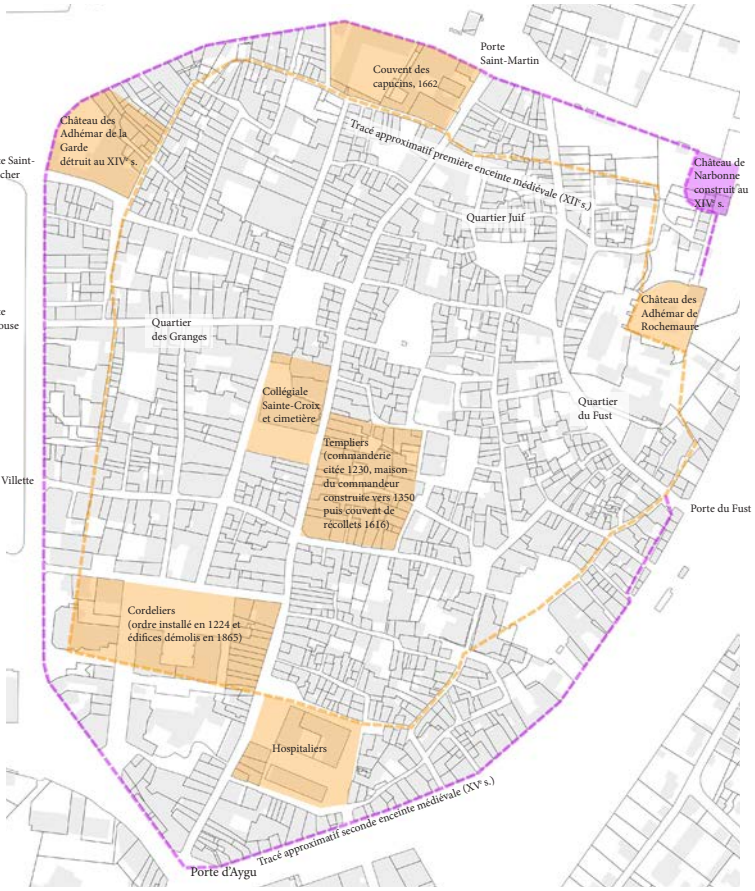
Le centre ancien et ses extensions faubouriennes

La ville de Montélimar s'est développée dans la vallée du Rhône, sur un site anciennement occupé dès le Néolithique puis structuré dès l'Antiquité autour de la Via Agrippa, qui constitue encore aujourd'hui l'axe majeur du centre (rue Pierre Julien). Le château des Adhémar, édifié sur l'éperon rocheux dominant le confluent du Roubion et du Jabron, a joué un rôle fondateur pour le développement de la ville. L'enceinte fortifiée, établie dès le XIIe siècle et remaniée jusqu'au XVe siècle, a délimité un vaste périmètre intra-muros d'environ trente hectares, au sein duquel se sont installés les principaux pouvoirs civils et religieux.

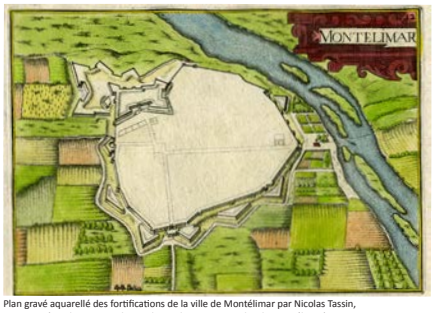
Le tissu urbain médiéval et moderne

Le centre ancien conserve une trame viaire régulière et hiérarchisée issue des grandes étapes de sa formation médiévale et de ses remaniements modernes. Le parcellaire laniéré, étroit et profond (3 à 6 m de large), demeure l'élément structurant de l'urbanisme montilien. Il s'organise autour d'îlots compacts formés d'un bâti continu à l'alignement sur rue et témoigne d'un haut degré de planification urbaine.
La permanence de cette structure foncière a assuré la stabilité du tracé urbain, malgré les nombreuses reconstructions, notamment au XIXe siècle lors des opérations d'alignement et de modernisation des façades.

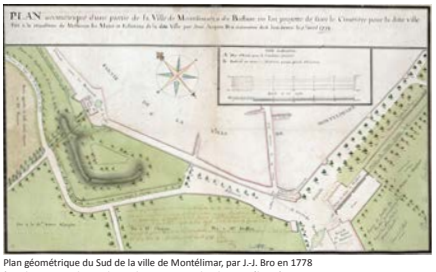
La ville se densifie progressivement, notamment dans les anciens enclos religieux. Le démantèlement des remparts au XIXe siècle donne naissance aux boulevards de ceinture, véritables « cours urbains » marqués par la construction d'immeubles de rapport et l'aménagement d'allées plantées.



Dessin à la plume de Jean de Beins, ingénieur militaire, vers 1610 (collection privée)



Plan gravé aquarellé des fortifications de la ville de Montélimar par Nicolas Tassin, vers 1636 (Fonds iconographique des Archives municipales de Montélimar)


Plan géométrique du Sud de la ville de Montélimar, par J.-J. Bro en 1778 (Fonds iconographique des Archives municipales de Montélimar)

Les faubourgs du XIXe siècle

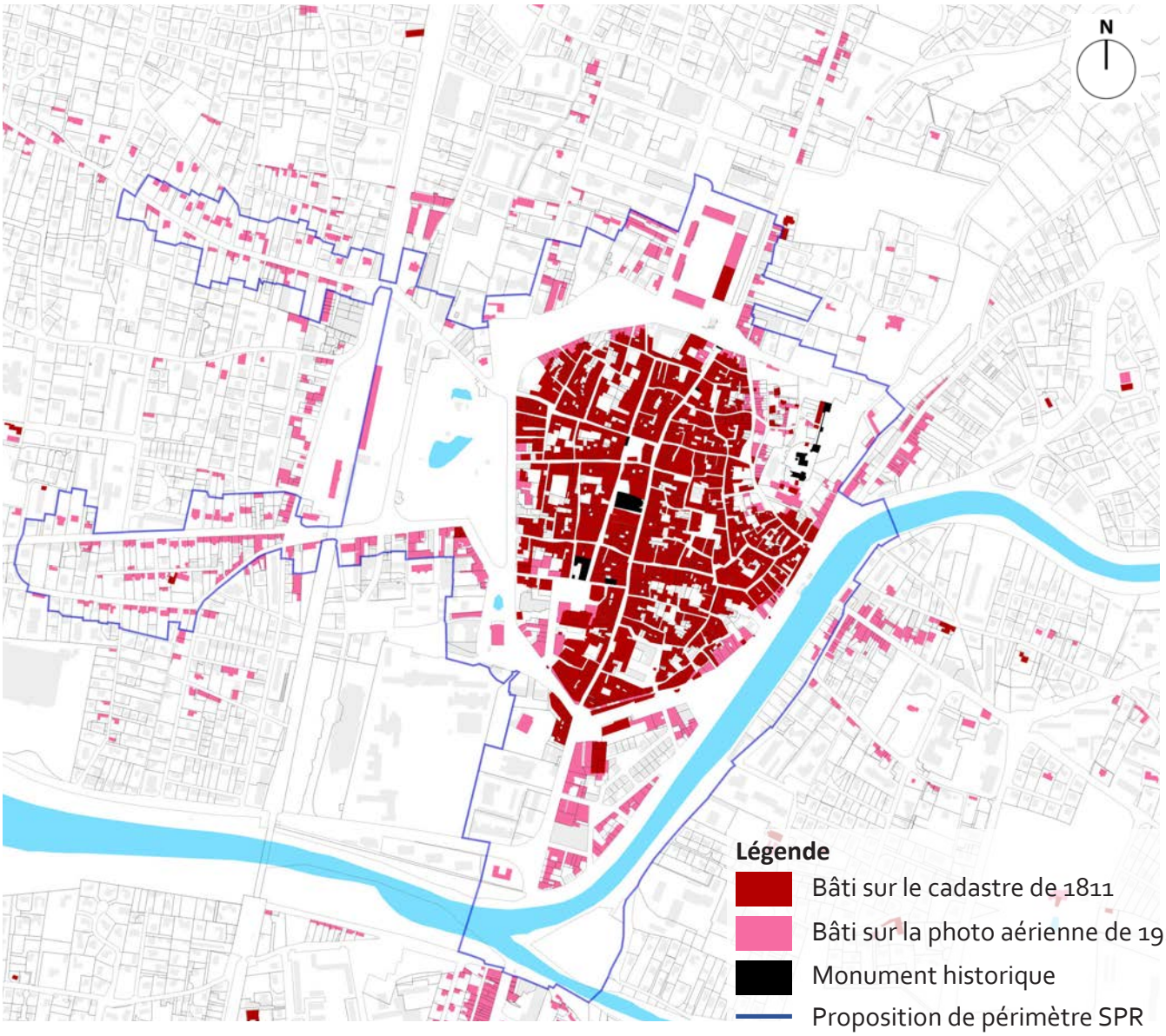
Les premières extensions faubouriennes apparaissent à partir du second quart du XIXe siècle.

Au nord, le faubourg Saint-Lazare se développe autour des casernes et du cimetière.

À l'ouest, le faubourg de la Gare s'organise après 1854 autour du nouveau pôle ferroviaire et du parc public de Durvilliers, offrant une urbanité « belle époque » ponctuée de villas et de maisons de maître bordées de jardins.

Au sud, le quartier d'Aygu témoigne d'une trame urbaine régulière et hiérarchisée autour de la place des Tilleuls et du Roubion, caractérisée par une mixité d'usages et des typologies variées.

Ces extensions, souvent implantées sur d'anciens terrains agricoles ou inondables, traduisent l'évolution de Montélimar vers une ville résidentielle et commerçante de la vallée du Rhône, où l'espace public planté et les façades ordonnancées deviennent les signes d'une modernité urbaine.



Les typologies architecturales

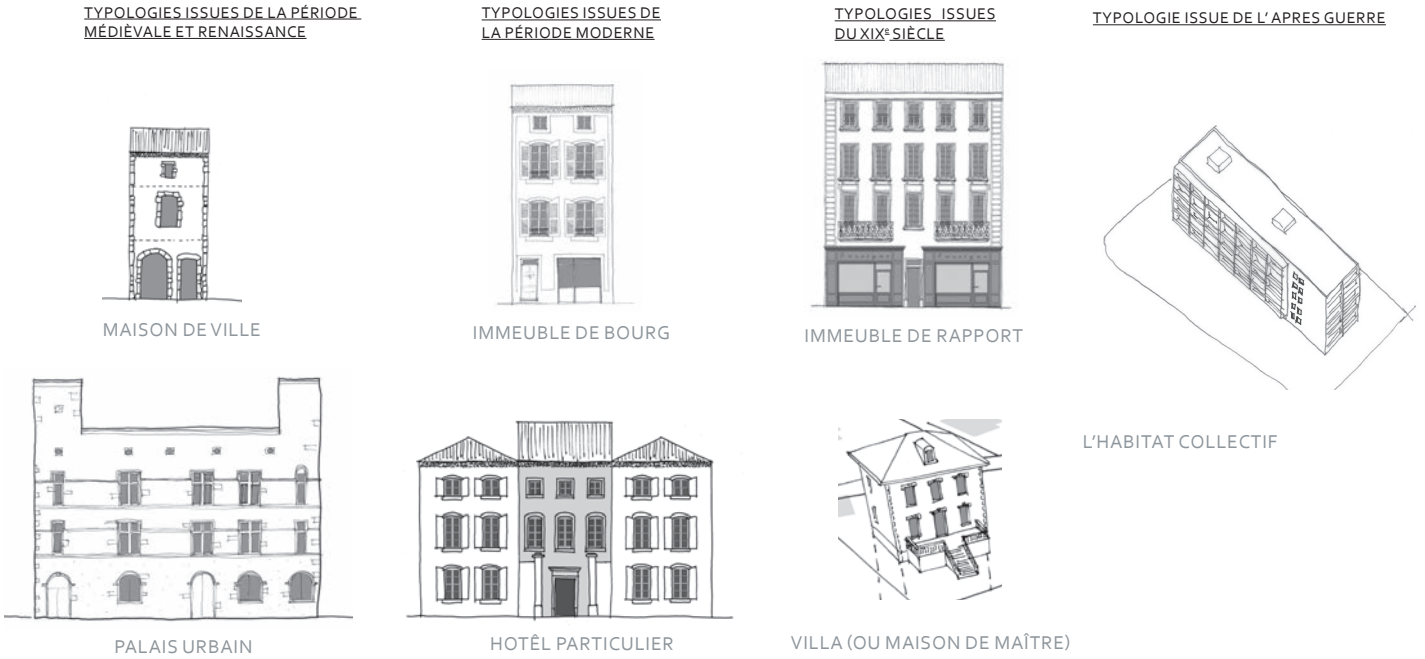
L'architecture domestique de Montélimar s'organise autour de quatre grandes périodes :

Période médiévale et Renaissance : maisons de ville étroites en moellons enduits, toitures à deux pans en tuiles canal, baies de petite dimension parfois à croisée ou géminées.

Période moderne (XVIIe–XVIIIe siècles) : hôtels particuliers et immeubles de bourg implantés sur des parcelles remembrées, présentant des façades ordonnancées et des décors soignés.

XIXe siècle : immeubles de rapport alignés sur les boulevards, caractérisés par une composition régulière, des corniches moulurées et une intégration de décors et matériaux industrialisés (ferronneries, menuiseries, briques) et des maisons de maître implantées au centre de parcs arborés.

Période contemporaine : habitat collectif et opérations de renouvellement urbain, parfois en rupture avec la trame parcellaire et la composition historique.



17 rue Baudina

Maison Rigot, 2 Rue Bouverie

15 rue des Quatres Alliances

16 avenue du Teil

> LES FONDEMENTS DU PATRIMOINE DU CENTRE-VILLE

La ville de Montélimar s'est maintenue à l'intérieur de ses remparts jusqu'au XIXe siècle, ce qui lui confère une forme urbaine particulièrement lisible et cohérente. Ce périmètre historique trouve son origine dans une profondeur temporelle marquée : dès l'Antiquité, Montélimar constitue un point d'étape majeur sur la Via Agrippa, position stratégique qui a fixé durablement un axe nord–sud dont la permanence structure encore aujourd'hui le cœur de ville. L'époque médiévale renforce cette organisation avec l'implantation du château des Adhémar et l'essor du bourg, organisé autour d'une trame viaire toujours perceptible. Cet héritage ancien explique la richesse des strates urbaines qui caractérisent le centre historique.

Le centre-ville présente ainsi un développement urbain spécifique :
• celui d'un noyau ancien de grande emprise, dont le tissu bâti s'est régulièrement renouvelé au fil des siècles et se compose aujourd'hui majoritairement d'immeubles de bourg des XVIIIe et XIXe siècles ;
• celui d'une périphérie immédiate transformée à partir de la seconde moitié du XIXe siècle par les principes urbanistiques de modernisation : percée des boulevards, création d'un parc public, construction d'immeubles de rapport et restructuration des accès à la ville ;
• celui, enfin, d'un développement progressif des quartiers en entrée de ville sur le tracé des routes anciennes, où se sont formés des faubourgs puis des secteurs résidentiels structurés par ces axes.

La diversité des typologies architecturales constitue l'un des fondements essentiels du patrimoine montilien. Le centre historique concentre en effet un ensemble représentatif de maisons anciennes remaniées, d'hôtels particuliers modernes, d'anciens édifices conventuels, d'immeubles de rapport du XIXe siècle et d'édifices publics issus de la modernisation municipale. Ces architectures témoignent des évolutions successives de la ville, de ses modes d'habiter et de la montée en puissance des fonctions administratives et urbaines.

La ceinture urbaine issue de la démolition des remparts structure encore nettement la lecture du centre-ville. Les boulevards, le jardin public et les séquences d'alignements plantés composent un écrin urbain cohérent, qui valorise la silhouette du centre ancien et en assure la transition vers les faubourgs résidentiels. Cette ceinture constitue aujourd'hui l'un des marqueurs d'identité les plus significatifs du périmètre.

Les permanences morphologiques jouent également un rôle déterminant dans la compréhension du patrimoine du centre-ville : continuité du tracé des anciennes enceintes dans les boulevards, maintien de la trame viaire médiévale, hiérarchisation ancienne des rues et des îlots, rôle dominant du plateau castral dans la composition urbaine. Ces constantes donnent au centre-ville une cohérence rare malgré les phases de renouvellement successives.

Enfin, la présence d'édifices majeurs — château des Adhémar, collégiale Sainte-Croix, anciens couvents, hôtels particuliers, casernes — confère au centre-ville une identité architecturale forte. Inscrits dans un tissu dense et évolutif, ces monuments constituent des repères structurants et contribuent pleinement aux fondements du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

> LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le Site Patrimonial Remarquable recoupe trois types de tissu urbain :

- le tissu dense d'origine médiévale et moderne du centre historique intramuros ;
- le tissu planifié des boulevards produit des aménagements urbains de la seconde moitié du XIXe siècle
- le tissu faubourien résidentiel très paysagé qui rassemble un nombre important de maisons de maîtres.

Ces éléments morphologiques constituent autant d'entités urbaines et paysagères ayant des caractéristiques propres en terme de structure urbaine, de typologie du bâti, de présence du végétal, de forme des espaces publics mais également de dynamique socio-économique, de performance énergétique, de potentiel d'évolution, etc.

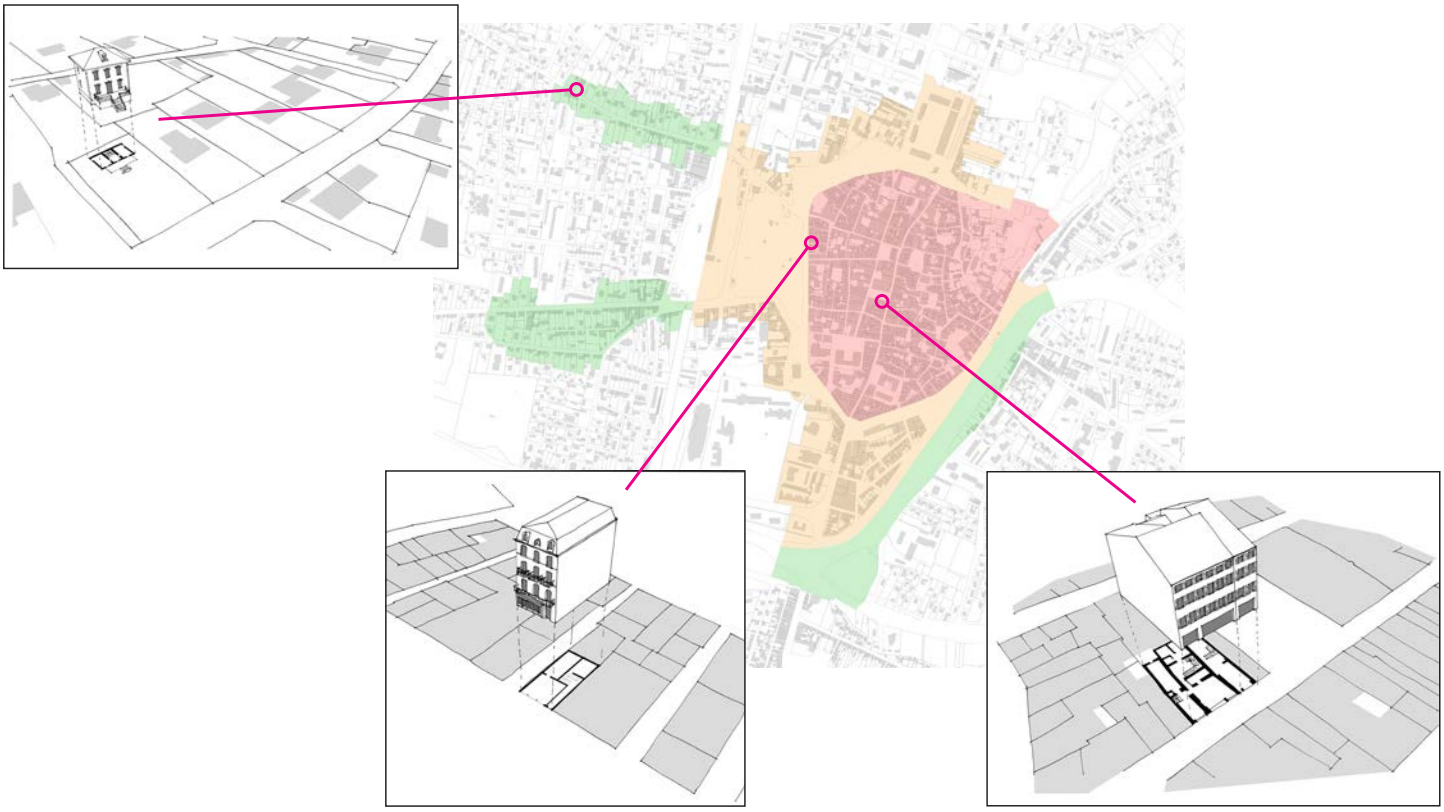
Les enjeux généraux du SPR sont de permettre une évolution adaptée de ces entités, dans l'affirmation de leurs principales caractéristiques. Elles offrent l'intérêt d'être homogènes, relativement bien préservées, encore parfaitement lisibles et délimitées.

Chacune de ces entités, de par ses caractéristiques spécifiques, offre un paysage urbain singulier, bien différencié qu'il s'agit d'analyser pour hiérarchiser les composantes à préserver, mettre en valeur. Il est également nécessaire d'accompagner leurs éventuelles transformations.

Les orientations réglementaires à la fois sur un objectif de préservation et d'évolution se déclinent selon plusieurs échelles :

- l'échelle du paysage
- l'échelle urbaine
- l'échelle architecturale

Compte tenu des caractéristiques du patrimoine du centre-ville de Montélimar, dont le tissu urbain a fortement été remanié et les immeubles essentiellement postérieurs au XVIIe siècle (peu de vestiges antérieurs) et malgré la présence d'une vingtaine intérieurs d'hôtels particulier d'intérêt, le document de gestion associé au SPR et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).



3. OBJECTIFS DU PVAP

3.1 PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE CŒUR HISTORIQUE

La ville de Montélimar conserve une structure urbaine héritée de son noyau médiéval, enrichie par les extensions du XIXe siècle liées à la démolition des remparts et à l'arrivée du chemin de fer.

- Mettre en valeur le paysage urbain caractéristique du centre ancien.
- Préserver la structure urbaine historique (parcellaire, réseau viaire, traces des fortifications).
- Conserver la densité bâtie et le gabarit sur rue, tout en autorisant ponctuellement des opérations de restructuration (aération en cœur d'îlot, de création d'espaces verts,...).
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien afin d'améliorer la qualité de l'habitat et le confort des logements, dans le respect des caractéristiques des typologies architecturales .
- Renforcer les liens visuels et urbains avec le château, repère majeur du paysage de Montélimar.

3.2 CONSERVER ET VALORISER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Le patrimoine montilien se compose d'immeubles bourgeois, de maisons de faubourgs, de remparts, d'édifices publics et d'ensembles homogènes représentatifs des XVIIIe et XIXe siècles.

- Préserver le bâti d'intérêt et ses singularités selon les époques de construction.
- Restaurer et entretenir les immeubles protégés en utilisant les techniques et matériaux traditionnels.
- Mettre en valeur les façades, toitures, ferronneries, menuiseries et devantures caractéristiques du patrimoine bâti.
- Intégrer de manière discrète les équipements techniques et réseaux aux bâtiments existants.

3.3 ENCADRER LES MUTATIONS URBAINES ET LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions neuves et les opérations de renouvellement urbain doivent s'intégrer à l'armature et au paysage du centre-ville de Montélimar.

- Assurer la cohérence des hauteurs, des rythmes de façades et des volumes avec les gabarits existants.
- Favoriser la continuité du tissu bâti tout en garantissant la lisibilité du patrimoine environnant.
- Permettre une architecture contemporaine sobre et respectueuse du contexte urbain.
- Prendre en compte les vues lointaines depuis le château et les perspectives sur le paysage urbain.

3.4 VALORISER LES ESPACES NON BÂTIS ET LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

Le patrimoine végétal constitue un élément essentiel de l'identité montilienne, notamment dans les jardins de pleine terre, les alignements d'arbres et les espaces publics.

- Préserver et entretenir les parcs, jardins et arbres remarquables.
- Maintenir les séquences végétales structurantes et les espaces libres à dominante naturelle.
- Favoriser la création et la continuité de cheminements piétons doux.
- Intégrer le végétal dans les aménagements d'espaces publics pour améliorer le cadre de vie et renforcer l'identité paysagère.
- Rendre possible la création d'espaces verts en cœur d'îlot ou sur les espaces publics.

3.5 FAVORISER UNE VALORISATION GLOBALE ET DURABLE

Promouvoir une approche globale de la mise en valeur architecturale, urbaine et paysagère.

- Favoriser la durabilité des interventions (matériaux, réemploi, efficacité énergétique).
- Garantir une évolution harmonieuse du tissu bâti et paysager, conciliant préservation patrimoniale et usages contemporains.

4. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES SECTEURS

Le SPR se décompose en trois secteurs distincts sont les limites sont fondées sur les développements successifs de la ville et des morphologies urbaines et paysagères très identifiables.

Le Secteur S1 : Le cœur historique (écusson)

Le secteur S1 correspond à la ville intra-muros d'origine médiévale sur laquelle demeurent lisibles de nombreuses strates historiques. Il est formé par un parcellaire étroit et lanièré. La trame parcellaire est plus ou moins régulière selon qu'elle résulte d'un développement planifié (lotissement) ou plus progressif. Le tissu urbain que l'on retrouve le long des principaux axes du centre de Montélimar correspond à la période Moderne même s'il s'inscrit sur une trame plus ancienne.

Dans une logique de cohérence historique, le secteur S1 inclut également le château de Montélimar et le parc qui l'entoure.

Le bâti a été largement remanié aux XVIIe et XVIIIe siècles, périodes de grandes transformations urbaines. Les parcelles plus larges et plus régulières sont le résultat d'un remembrement du foncier pour l'édification d'immeubles plus grands et plus hauts.

A partir du XIXe siècle, ce tissu urbain a partiellement évolué avec les opérations d'alignement et par un urbanisme planifié qui se traduit par un ordonnancement géométrique des îlots.

Le centre historique présente une grande homogénéité : les fronts de rue sont principalement rectilignes et bordés de façades ordonnancées.

Le Secteur S2 : Les allées provençales et grands équipements

Ce secteur correspond aux développements du XIXe siècle rendu possible par la démolition des remparts.

Autour de la gare et du parc s'organisent des faubourgs bordés d'immeubles de rapport et de quelques ateliers.

Au nord, de la porte Saint-Martin, le site est occupé par l'emprise importante des casernes et par un développement faubourien assez modeste.

Enfin, au sud,la ville s'est développée de manière relativement dense, sous la forme d'îlots bâtis dans le quartier Aygu.

Le Secteur S3 : Les quartiers résidentiels et les berges du Roubion

Les deux faubourgs principaux du Teil et Rochemaure se sont développés après l'arrivée du train à l'ouest de la voie ferrée. Il présente, tous deux, une densité de villas organisées en lotissement. Cette expansion significative est également contemporaine d'une brève vocation de ville thermale. Dans ce secteur, les villas, leurs parcs et les clôtures offrent un ensemble patrimonial de très grande qualité.

Le secteur S3 couvre également les rives du Roubion et sa confluence avec le Jabron permettant d'inclure la frange de villas en surplomb du cours d'eau situé sur le quartier d'Espoulette.

Les 3 secteurs du PVAP

5. L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

5.1 LE PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Le patrimoine bâti du SPR de Montélimar se caractérise par une diversité de typologies architecturales héritées de différentes époques mais qui pour l'essentiel résulte de reconstructions et transformations successives du XVIIIe au début du XXe siècle, mêlant maisons de ville, immeubles de bourg, hôtels particuliers, anciens édifices conventuels et architecture publique de la période moderne. Les faubourgs immédiats, structurés par les tracés des routes historiques, présentent quant à eux des typologies de maisons de maître et d'immeubles de rapport du XIXe siècle qui accompagnent et prolongent le tissu urbain du centre historique.

Ainsi, les immeubles dont les parties extérieures sont protégées correspondent aux typologies représentatives de l'histoire urbaine montilienne, qu'il s'agisse d'ensembles anciens caractéristiques du noyau médiéval et moderne ou de constructions du XIXe siècle ayant marqué l'évolution des quartiers d'entrée de ville. Ils forment un patrimoine d'accompagnement déterminant pour la qualité du site et pour la lecture des grandes permanences morphologiques du centre-ville. Cette approche par typologie et représentativité du bâti constitue le critère essentiel de la protection.

Un premier état des lieux a été établi à partir du diagnostic : analyse des cadastres historiques, des séries photographiques anciennes, des données de datation du bâti et de l'évolution morphologique des îlots. Cette étude a permis de différencier les grandes périodes de construction (bâti ancien, bâti moderne, bâti contemporain) et de qualifier leur degré de contribution à la valeur patrimoniale du site.

Au travers de ce classement typologique, on retrouve principalement :

- le bâti ancien et vernaculaire du centre historique, dont les formes, la hauteur et l'organisation parcellaire contribuent fortement à la valeur d'ensemble du cœur ancien ;
- les hôtels particuliers et bâtiments des élites urbaines des XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles, témoins de l'affirmation des fonctions administratives, religieuses et résidentielles ;
- les immeubles de bourg et immeubles de rapport XIXe début XXe siècle, très représentatifs du tissu montilien et essentiels à la cohésion des fronts bâtis ;
- les maisons de faubourg implantées le long des axes d'entrée de ville, qui matérialisent le développement urbain du XIXe siècle ;
- certains édifices publics ou équipements urbains caractéristiques de la modernisation de la ville.

Un travail d'inventaire de terrain a permis d'affiner cette sélection sur la base d'un critère d'authenticité : les bâtiments dont les transformations ont altéré la typologie d'origine ou rendu difficile la lecture de leurs caractéristiques ont été exclus. À l'inverse, quelques édifices plus récents ont été retenus lorsque leur qualité architecturale, leur représentativité ou leur bon état de préservation justifiaient leur intégration.

Les bâtiments protégés sont représentés en gris foncé sur le plan des protections. Ce niveau de protection concerne les immeubles ou parties d'immeubles bâtis (façades, toitures, second œuvre visible) dont la conservation, la restauration ou la mise en valeur est requise selon la légende nationale.

Il impose des exigences supérieures à celles applicables aux immeubles repérés en gris clair, qui peuvent être modifiés, améliorés ou remplacés sous conditions, tout en demeurant soumis aux règles générales de qualité architecturale, urbaine et paysagère. En cas de démolition, des prescriptions spécifiques encadrent la reconstruction.

La méthodologie adoptée permet ainsi de garantir une protection cohérente, proportionnée et étroitement fondée sur la compréhension historique et morphologique du centre-ville de Montélimar, afin d'assurer la préservation de ses continuités patrimoniales tout en accompagnant son évolution.

5.2 LE PATRIMOINE PAYSAGER À PROTÉGER

A la suite du diagnostic et des enjeux identifiés, le patrimoine paysager à préserver est constitué de:

- **La trame des jardins ornementaux** situés en coeur de ville mais également sur les faubourgs du Teil et de Rochemaure, les abords du château de Montélimar et le remarquable parc de la gare.

- **Les espaces libres à dominante végétale** permettent de repérer et de préserver les grands ensembles végétaux qui coiffent les abords du château de Montélimar, les berges du Roubion et la plaine de la confluence tout en permettant une ouverture au public et un usage de ces espaces.

- **L'ensemble des murs de clôtures** essentiellement présents en interface des parcs paysagers et des voies publiques. Ces murs sont essentiellement présents sur les faubourgs du Teil et de Rochemaure. Ils assurent une interface de très grande qualité et participent largement aux qualités urbaines et spatiales de ces deux faubourgs.

- **Les principaux alignements d'arbres et arbres remarquables** qui ponctuent le paysage urbain de Montélimar. Ces séquences seront repérées comme «séquence, composition ou ordonnace végétale d'ensemble» ou comme arbre remarquable si la notion de «sujet» prévot. Ces arbres isolés ou en alignement, présents en très grand nombre aux abords du centre ville accompagnent les boulevards et avenues et ponctuent les grands parcs paysagers.

- **Les principales échappées visuelles** sont identifiées notamment depuis le château, depuis les berges du Roubion ou depuis le pont d'entrée sud de la ville. Ces points de vue seront repérés comme «point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur.

- **Les principales continuités piétonnes** existantes ou à renforcer sont mentionnées sur le reglement graphique avec l'outil liaisons piétonnes. Ces cheminements sont particulièrement essentiels le long des cours d'eau et aux abords du château de Montélimar.

6. OBJECTIFS PAR SECTEUR ET ORIENTATIONS

Le règlement du PVAP est le document de référence lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable de travaux) et autres autorisations de travaux au titre du code du patrimoine. Il constitue également une aide pour les pétitionnaires, afin de leur permettre d'anticiper les exigences et les orienter dans le choix des travaux envisagés. Le règlement se veut pour cela précis, compréhensible et adapté à chaque secteur.

SECTEUR S1 : LE CŒUR HISTORIQUE (ÉCUSSON)

Description du secteur

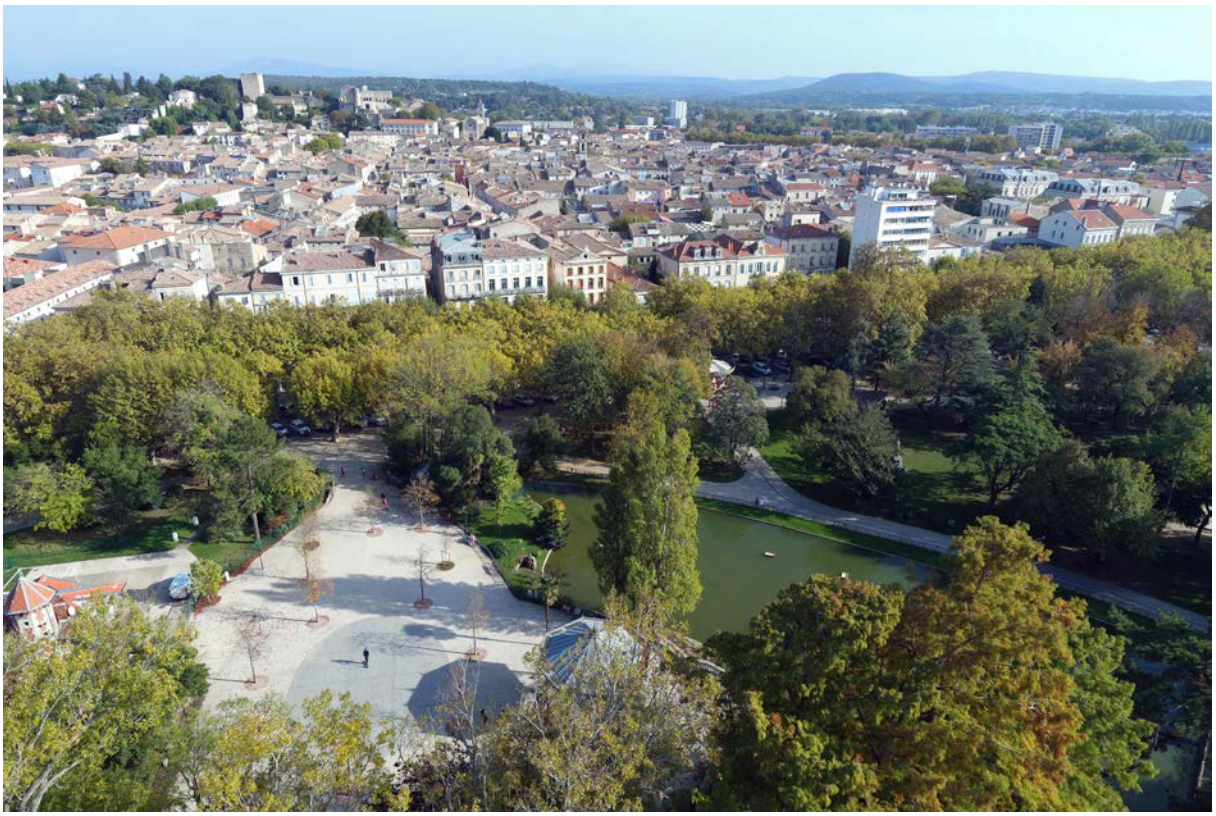
La ville resta contenue dans une vaste enceinte fortifiée jusqu'au XIXe siècle. La démolition des remparts a donné lieu a des extensions urbaines en lien avec l'arrivée du chemin de fer notamment. Les époques de développement de la ville sont bien lisibles dans la trame urbaine dense, les édifices majeurs ponctuent la ville et le patrimoine architectural d'accompagnement est d'une grande homogénéïté (dominante d'immeubles de bourgs datant des XVIIIe et XIXe siècles).

Les principaux objectifs

- Mettre en valeur le paysage urbain caractéristique de la ville ;
- Préserver le bâti d'intérêt avec la prise en compte des différentes époques de construction et de leur singularité ;
- Préserver la structure urbaine (parcellaire, réseau viaire, trace des fortifications,...) tout en autorisant quelques opérations de restruration ciblées et circonscrites ;
- Maintenir le caractère dense, compact du centre historique avec ses constructions à l'alignement sur rue, ses places, l'épannelages des bâtiments. Ce paysage de rues denses peut être soutenu par des surélévations ponctuelles tout en permettant l'aération des coeurs d'ilôts : démolition de bâtis annexes ou secondaires non visibles de la rue, création d'espaces de pleine terre et végégalisés ;
- Favoriser la rénovation voire la restructuration du bâti pour améliorer la qualité de l'habitat du centre ancien et le confort des logements en permettant leur mise aux normes dans le respect de leur caractéristiques urbaines, architecturales et constructives ;
- Intégrer les équipements techniques et les réseaux ;
- Favoriser les liens visuels et urbains avec le château ;
- Protéger le patrimoine végétal.

Objectifs de mise en valeur	Traduction réglementaire
Mettre en valeur le paysage urbain caractéristique de la ville	Préserver les gabarits, les alignements sur rue et la continuité du front bâti
	Maintenir la cohérence des volumes, hauteurs et rythmes de façades
	Encadrer les interventions sur les façades (notamment l'ordonnancement) et les toitures pour assurer la sobriété des compositions
	Conserver les éléments d'architecture d'intérêt (portes, décors peints, ferronneries, devantures)
	Définir un aménagement des espaces publics en accord avec la hiérarchie et les caractéristiques des voiries
Préserver le bâti d'intérêt avec la prise en compte des différentes époques de construction et de leur singularité	Identifier et protéger les immeubles dont les parties extérieures sont repérées comme protégées
	Encadrer les interventions afin de garantir la conservation ou la restitution de l'état d'origine connu
	Interdire les démolitions sauf pour supprimer des adjonctions parasites, ou bâtiments "annexes" ou "secondaires" situés coté cour, sans visibilité de la rue, et sans valeur architecturale ou patrimoniale
	Reprendre les éléments d'architecture caractéristiques (avant-toit, menuiseries, enduit, devantures,...)
Préserver la structure urbaine (parcellaire, réseau viaire, trace des fortifications...) tout en autorisant quelques opérations de restructuration ciblées et circonscrites	Encadrer les reconstructions pour maintenir la lecture du tissu ancien
	Préserver la trame urbaine, le parcellaire et la hiérarchie des voies existantes
	Encadrer les extensions et les opérations de restructuration pour qu'elles s'inscrivent dans les gabarits, alignements et hauteurs existants
Maintenir le caractère dense et compact du centre historique avec ses constructions à l'alignement sur rue, ses places et l'épannelage des bâtiments. Ce paysage de rues denses peut être soutenu par des surélévations ponctuelles tout en permettant l'aération des coeurs d'ilôts : démolition de bâtis annexes ou secondaires non visibles de la rue, création d'espaces de pleine terre et végégalisés	Encadrer les possibilités de surélévation
	Permettre ponctuellement des extensions ou annexes de gabarit limité, implantées hors des jardins de pleine terre
	Préserver les épannelages et le rapport hauteur/largeur des rues
Favoriser la rénovation voire la restructuration du bâti pour améliorer la qualité de l'habitat du centre ancien et le confort des logements dans le respect de leurs caractéristiques urbaines, architecturales et constructives	Encadrer les travaux de rénovation énergétique (enduits isolants à la chaux)
	Permettre l'amélioration du confort intérieur sans altérer les caractéristiques extérieures (composition des façades, ouvertures, décors)
	Autoriser des dispositifs techniques discrets intégrés dans le bâti (ventilation, chauffage, terrasses non visibles)
Intégrer les équipements techniques et les réseaux	Dissimuler ou encastrer les coffrets, réseaux équipements
	Employer des matériaux traditionnels (zinc, cuivre, fonte) pour les descentes et évacuations
Favoriser les liens visuels et urbains avec le château	Préserver les cônes de vue et les perspectives vers et depuis le château
	Contrôler les hauteurs et les nouvelles constructions pour ne pas altérer la silhouette urbaine
	Autoriser les terrasses tropéziennes uniquement sur les toitures ou terrasses non visibles depuis l'espace public
	Garantir la cohérence des toitures (pente, matériaux, orientation du faîtage, ouvertures)
Protéger le patrimoine végétal	Préserver les arbres remarquables et les jardins de pleine terre

SECTEUR S2 : Les allées provençales et grands équipements



Description du secteur

Le tracé des anciens remparts, les bords de rivières et les principales routes d'accès au centre-ville ont structuré le développement urbain à la fin du XIXe siècle. Ce tour de ville a été façonné par les principes urbanistiques de l'époque, guidés par l'hygiénisme et la tradition académique d'embellissement des villes (boulevards plantés, parc, immeubles de rapport). Le secteur S2 correspond à ces secteurs très paysagers formant une ceinture verte autour du centre-ville comprenant :
• au sud, l'avenue et le quartier Aygu ainsi que l'ancien parc de la villa Chabaud loti par de grandes opérations immobilières d'après-guerre ;
• à l'ouest, les allées provençales et le jardin de la gare enserrent la ville médiévale (écusson) ;
• au nord, les casernes et des implantations de villas plus ponctuelles, proches des boulevards, dont les parcs ont généralement été largement lotis et urbanisés.

Les principaux objectifs

- Préserver le bâti d'intérêt avec la prise en compte des différentes époques de construction et de leur singularité (immeubles de faubourg, villas et grandes opérations ou équipements) ;
- Préserver le paysage urbain et végétalisé des boulevards ;
- Préserver les grands équipements avec la prise en compte de leur impact dans le paysage urbain ;
- Favoriser la transformation du bâti pour améliorer le confort et permettre sa mise aux normes dans le respect de leur caractéristiques urbaines, architecturales et constructives ;
- Intégrer les réseaux et les équipements techniques ;
- Assurer l'insertion des constructions neuves dans le paysage urbain ;
- Encadrer l'aménagement des espaces publics.

Objectifs de mise en valeur	Traduction réglementaire
Préserver le bâti d'intérêt avec la prise en compte des différentes époques de construction et de leur singularité (immeubles de faubourg, villas et grandes opérations ou équipements)	Identifier et protéger les immeubles dont les parties extérieures sont repérées comme protégées. Prévoir des règles adaptées pour certains types d'édifices indicés
	Conserver les éléments d'architecture remarquables (portes, décors peints, ferroneries, devantures)
	Préserver les retraits d'alignements, les hauteurs, les volumes, les jardins d'agréments
	Préserver l'ordonnancement régulier des façades
Préserver le paysage urbain et végétalisé des boulevards	Préserver les gabarits et les alignements sur rue des boulevards
	Protégrer les alignements d'arbres structurants
	Reprendre les éléments d'architecture caractéristiques participant au paysage urbain (ordonnancement, décors,...).
Préserver les grands équipements avec la prise en compte de leur impact dans le paysage urbain	Fiches immeubles pour les grandes opérations et équipements
Favoriser la transformation du bâti pour améliorer le confort et permettre sa mise aux normes dans le respect de leur caractéristiques urbaines, architecturales et constructives	Encadrer les possibilités de surélévation
	Permettre ponctuellement des extensions ou annexes de gabarit limité, implantées hors des jardins de pleine terre
	Préserver les épannelages et le rapport hauteur/largeur des rues
Favoriser la rénovation voire la restructuration du bâti pour améliorer la qualité de l'habitat du centre ancien et le confort des logements dans le respect de leurs caractéristiques urbaines, architecturales et constructives	Encadrer les travaux de rénovation énergétique (enduits isolants à la chaux)
	Permettre l'amélioration du confort intérieur sans altérer les caractéristiques extérieures (composition des façades, ouvertures, décors)
	Autoriser des dispositifs techniques discrets intégrés dans le bâti (ventilation, chauffage, terrasses non visibles)
Intégrer les réseaux et les équipements techniques	Dissimuler ou encastrer les coffrets, réseaux équipements
	Employer des matériaux traditionnels (zinc, cuivre, fonte) pour les descentes et évacuations
Assurer l'insertion des constructions neuves dans le paysage urbain	Etablir les conditions d'intégration des nouvelles constructions en référence au bâti environnant
	Assurer la sobriété des volumes et des compositions de façades ainsi qu'une limitation de la hauteur
Encadrer l'aménagement des espaces publics et de l'interface public/privé	Ces clôtures participent à la tenue de ces quartiers. Les clôtures "patrimoniales" ont été repérees sur le plan permettant d'assurer leur conservation et d'orienter la restauration ou restitution dans le respect des caractéristiques d'origine
	Définir un aménagement des espaces publics en accord avec la hiérarchie et les caractéristiques des voiries

SECTEUR S3 : Les quartiers résidentiels et les berges du Roubion

Description du secteur

Le tracé des anciens remparts, les bords de rivières et les principales routes d'accès au centre-ville ont structuré le développement urbain à la fin du XIXe siècle. Le secteur S2 correspond à ces secteurs très paysagers formant une ceinture verte autour du centre-ville comprenant :
• à l'est et au sud, le Roubion accueille dans son lit majeur un vaste espace public naturel, des villas sur sa rive gauche ;
• à l'ouest, les avenues du Teil et de Rochemaure forment des quartiers de villégiature.

Les principaux objectifs

- Préserver les villas : leur composition, les détails, leur gabarit et implantation qui marquent leur caractère architectural hérité du XIXe siècle
- Préserver le paysage de ces rues largement impactées par les parcs, leur richesse botanique, les clôtures ouvragées ;
- Conserver une lecture forte et qualitative des entrées de ville ;
- Maintenir le caractère paysager avec les constructions implantées au sein de parcs arborés en limitant fortement la densification tout en permettant ponctuellement des extensions ;
- Encadrer la rénovation du bâti pour améliorer le confort et permettre sa mise aux normes dans le respect de leur caractéristiques urbaines, architecturales et constructives ;
- Intégrer les réseaux et les équipements techniques ;
- Assurer l'insertion des constructions neuves dans le paysage urbain ;
- Encadrer l'aménagement des espaces publics et de l'interface public/privé.

Objectifs de mise en valeur	Traduction réglementaire
Préserver les villas, leur composition, les détails, leur gabarit et implantation qui marque leur caractère architectural hérité du XIXème	Identifier et protéger les immeubles dont les parties extérieures sont repérées comme protégées
	Conserver les éléments d'architecture remarquables (portes, décors peints, ferroneries, devantures)
	Préserver les retraits d'alignements, les hauteurs, les volumes, les jardins d'agréments
Préserver le paysage de ces rues largement impactées par les parcs, leur richesse botanique, les clôtures ouvragées	Protéger les parcs (jardins de pleine terre) et favoriser leur restitution lorsqu'ils ont été supprimés.
Conserver une lecture forte et qualitative des entrées de ville	Préserver les alignements sur rue des entrées de faubourg avec l'outil alignement imposé.
	Protégrer les alignements d'arbres structurants
	Reprendre les éléments d'architecture caractéristiques participant au paysage urbain (ordonnancement, décors,...).
Maintenir le caractère paysager avec les constructions implantées au sein de parcs arborés en limitant fortement la densification tout en permettant ponctuellement des extensions	Préserver les parcs et jardins qui participent de la composition urbaine par l'outil jardin de pleine terre ou jardin à recréer si les jardins sont trop altérés (imperméabilisation)
	Limiter les possibilités d'extension
	Encadrer les extensions et les opérations de restructuration pour qu'elles s'inscrivent dans les gabarits, alignements et hauteurs existants
Encadrer la rénovation du bâti pour améliorer le confort et permettre sa mise aux normes dans le respect de leur caractéristiques urbaines, architecturales et constructives	Maintenir les gabarits existants
	Permettre ponctuellement des extensions ou annexes de gabarit limité, implantées hors des jardins de pleine terre
	Préserver les épannelages et le rapport hauteur/largeur des rues
Intégrer les réseaux et équipements techniques	Dissimuler ou encastrer les coffrets, réseaux équipements
	Autoriser les dispositifs d'énergie renouvelable non visibles depuis l'espace public
Assurer l'insertion des constructions neuves dans le paysage urbain	Etablir les conditions d'intégration des nouvelles constructions en référence au bâti environnant
	Assurer la sobriété des volumes et des compositions de façades ainsi qu'une limitation de la hauteur
Encadrer l'aménagement des espaces publics et de l'interface public/privé	Ces clôtures participent à la tenue de ces quartiers. Les clôtures "patrimoniales" ont été repérees sur le plan permettant d'assurer leur conservation et d'orienter la restauration ou restitution dans le respect des caractéristiques d'origine
	Définir un aménagement des espaces publics en accord avec la hiérarchie et les caractéristiques des voiries