Montélimar Agglomération
RHÔNE & PROVENCE

Montélimar

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Notice de présentation

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

Décembre 2025

I. LES ENJEUX D'UN SPR POUR MONTÉLIMAR

Traversée par un **axe de circulation majeur et extrêmement ancien**, la ville de Montélimar est mentionnée depuis l'Antiquité comme **station routière** puis elle s'affirme comme **fief seigneurial prépondérant** au cours du Moyen Âge. La période contemporaine correspond à un certain **«âge d'or» de la ville**, associé à la figure d'Emile Loubet, maire modernisateur de la ville, qui sera président de la République de 1899 à 1906.

La ville resta longtemps contenue dans son enceinte fortifiée du fait notamment des zones inondables du Rhône et du Roubion et **s'organisa au pied du château** castral, transformé en citadelle, léguant un patrimoine urbain et architectural remarquable. La démolition des remparts a donné lieu a des **extensions urbaines en lien avec l'arrivée du chemin de fer** puis une urbanisation diffuse à partir des années 50. L'après-guerre est également synonyme pour la commune d'une **nouvelle notoriété** avec la RN7, route des vacances, et la production du nougat.

Montélimar, avec près de 40 000 habitants, constitue aujourd'hui la **ville principale du Sud du Département**, centre d'un important bassin de vie entre Drôme et Ardèche. Bien que restant dynamique d'un point de vue économique et démographique, **le centre historique a perdu en attractivité** avec une dégradation du bâti. Malgré les interventions publiques notamment sur l'habitat ancien (OPAH 2011-2016 conduite par la Ville de Montélimar, Programme d'Intérêt Général départemental animé par Montélimar Agglomération, opération façades depuis 2003), le centre historique connaît des problématiques importantes de vacance commerciale et résidentielle, d'insalubrité et de dégradation des immeubles, de paupérisation des ménages, …

Aujourd'hui, dans le cadre du **programme Action Cœur de Ville** et d'une stratégie globale et transversale, **plusieurs études et actions ont été engagées** dans une perspective de nouvel élan et d'attractivité renforcée : la requalification de plusieurs espaces publics est en cours, différentes études habitat, foncier, économique, urbaine accompagnent une volonté politique de redynamisation du centre-ville après plusieurs décennies de développement et d'investissements sur la périphérie. **Le patrimoine fait partie intégrante de cette ambition** avec une opération façades initiée depuis plusieurs années ainsi que la restauration de la collégiale Sainte Croix et la mise en valeur des abords du château, les deux édifices emblématiques de la ville. Une attention particulière sur les abords du centre historique, de grand qualité patrimoniale à Montélimar (parc, boulevards plantés, équipements publics du XIXe siècle, quartiers de villégiature) oriente également les actions de la collectivité.

La commune comprend **dix édifices protégés au titre des monuments historiques** dont le château des Adhémar, l'ensemble thermal gallo-romain des Catalins, la galerie à arcades de la place du Marché et les hôtels de Chabrillan ou du Puy-Montbrun. Le régime actuel de protection des abords couvre l'intégralité du noyau urbain médiéval et des abords immédiats. Il a permis une bonne préservation générale du tissu, des requalifications qualitatives d'espaces publics (opération des allées provençales) ou de bâtiments (ZAC des casernes Saint-Martin). Toutefois, la reconnaissance de **l'intérêt patrimonial de Montélimar reste trop limitée** malgré l'investissement de la collectivité et d'associations locales : les déviations des axes de circulation font éviter le centre, la ville est peu lisible dans le grand paysage du fait du faible relief, de la canalisation des cours d'eau et de l'étalement urbain. Le site est malgré tout remarquable : la stratification des époques de développement de la ville est bien lisible, les édifices majeurs ponctuent la ville et le patrimoine architectural d'accompagnement est d'une grande homogénéïté.

Le SPR constitue une **véritable opportunité** pour révéler la richesse patrimoniale du centre-ville et en faire un levier supplémentaire d'attractivité. Associant le dispositif fiscal, la reconnaissance nationale et le document de gestion comme outil de cadrage et de prescription des transformations de la ville, le SPR serait un **appui majeur du réinvestissement du centre pour les montiliens.**

2. LE PATRIMOINE REMARQUABLE DE MONTÉLIMAR

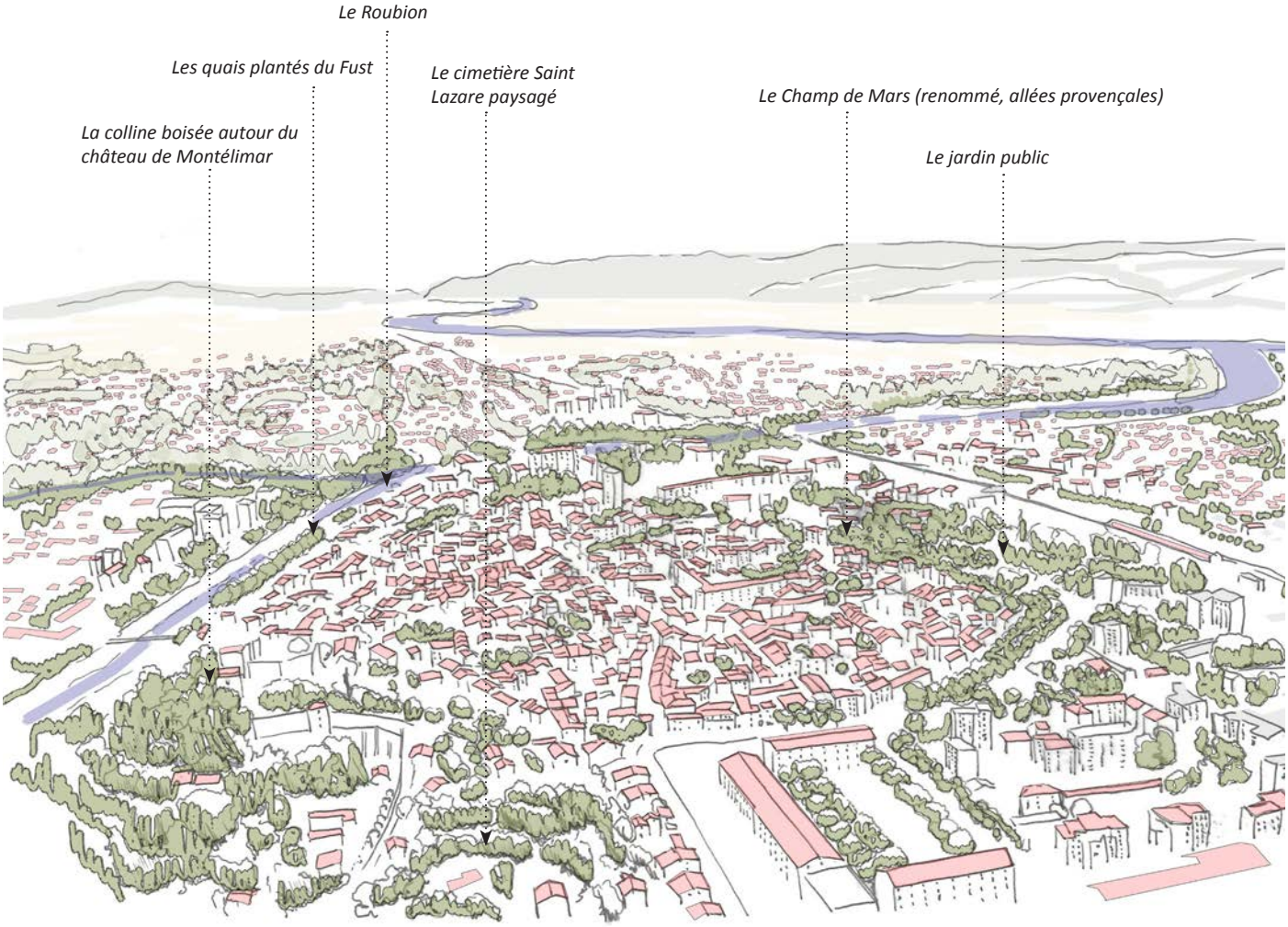
La ville de Montélimar s'est maintenue à l'intérieur de ses remparts très tardivement, présentant un développement urbain particulier :

- celui d'un centre historique d'une emprise importante, avec un tissu bâti fortement renouvelé au cours des siècles et présentant une dominante d'immeubles de bourgs datant des XVIIIe et XIXe siècles ;
- une proche périphérie façonnée à partir de la seconde moitié du XIXe siècle 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) ;
- au-delà, le tracé des principales routes anciennes a structuré le développement tardif de quartiers faubouriens (routes bordées de maisons de faubourg) ou de quartiers résidentiels (routes bordées de maisons de maître) ;

La ceinture constituée d'éléments paysagers entourant la ville de Montélimar permet de conserver une lecture forte de l'unité urbaine :

- à l'est et au sud le cheminement du Roubion accueillant, dans son lit majeur, un vaste espace public naturel surmonté par les quais du Fust soulignés par un alignement de platanes denses ;
- à l'ouest, l'esplanade Marre Desmarais prolongée par le jardin de la gare qui enserre la ville dans une trame végétale relativement dense ;
- au nord la colline d'arrière-plan qui «ferme» la ville et lui donne son échelle.

Ces éléments paysagers structurent et tiennent fortement la ville malgré une urbanisation souvent chaotique de la plaine. En effet, aux quatre points cardinaux, la ville confronte encore des espaces à dominante végétale permettant de mettre à distance les extensions urbaines très importantes opérées dans la plaine.



3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

3.1 CONTEXTE BIOGÉOGRAPHIQUE

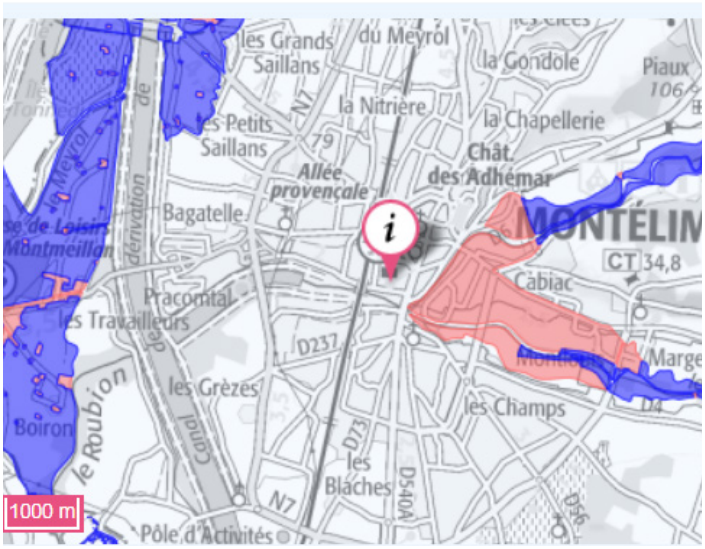
A mi-distance entre Lyon et Marseille, la commune de Montélimar est implantée le long du Rhône, au carrefour entre le fleuve acheminé par le canal de dérivation et les rivières du Roubion et du Jabron. La proximité avec ce réseau hydrographique contribue à la qualité de vie et et constitue un patrimoine naturel de grande qualité.

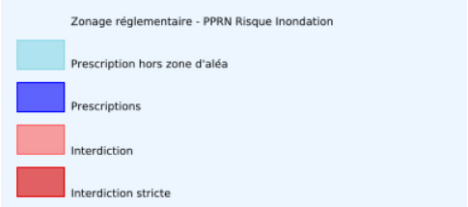
Les vallées de ces deux rivières ont des altitudes de 85 à 100 m.

Par ailleurs, des riques importants d'inondations sont identifiés sur la commune, cette dernière est soumise à un Plan de prévention des risques inondation (PPRI).
Le territoire de Montélimar est riche en reliefs, présence de la plaine alluviale du Rhône, de plateaux (plateau de Narbonne, de Géry et de Bondonneau) et de collines. Ainsi les altitudes sont variables : en moyenne 70 mètres d'altitude pour la plaine du Rhône et 160 m. d'altitude pour les trois plateaux.

La commune est aussi bordée par des espaces ruraux et agricoles où les cultures dominantes sont des céréales et des espèces fourragères. On trouve aussi des vignes, des champs de lavande, des pépinières et des vergers.

La commune est traversée par de grands axes de communication : la RN7, l'autoroute A7 et la ligne de chemin de fer.





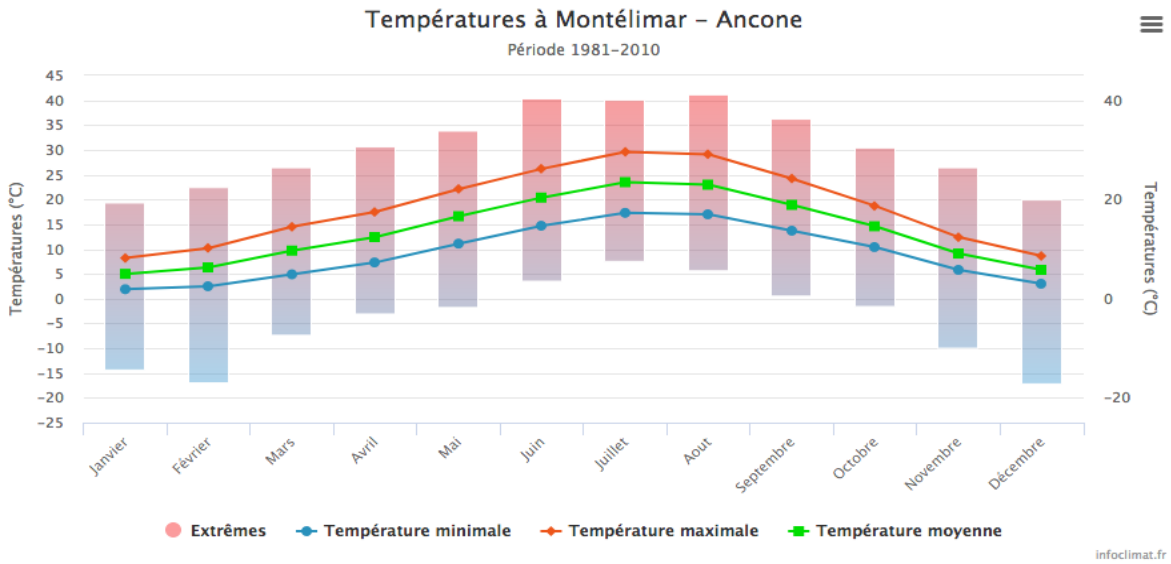
3.2 CARACTÉRISATION MICROCLIMATIQUE

Si historiquement, la commune de Montélimar bénéficie d'un climat tempéré sub-méditerranéen, les études sur l'analyse du climat des dernières décennies montre une avancée du climat méditerrannéen (cf carte ci-dessous) le long de la valée de Rhône. Au regard des tendances climatiques des dernières décennies, le climat de Montélimar est maintenant considéré comme méditerrannéen sub-humide, caractérisé par des étés chauds et des hivers doux, avec peu de gel ou de grands froids.

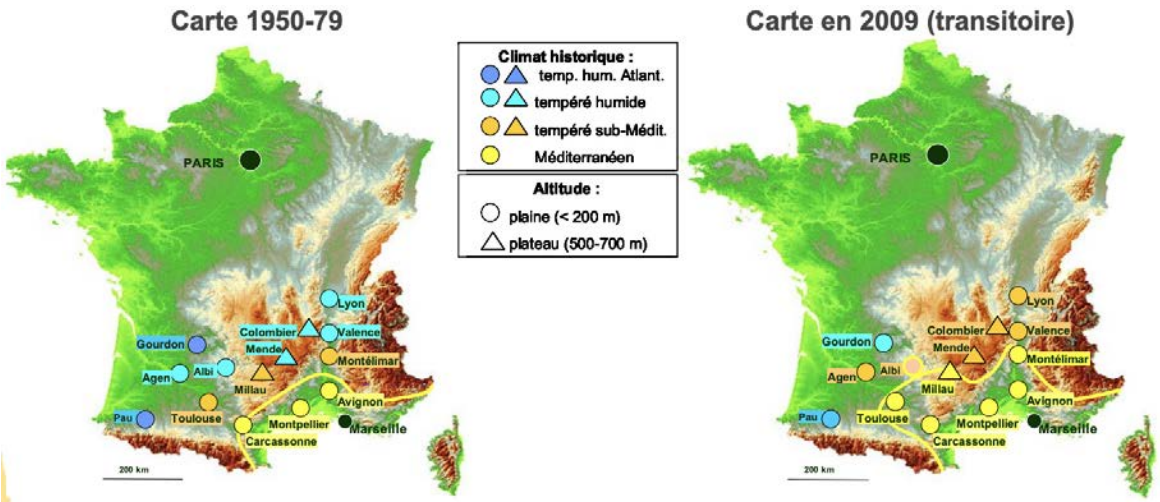
En période estivale, les températures moyennes relevées sont de 20°C, avec des températures qui atteignent 29°C au plus chaud de la journée et qui descendent à 16°C la nuit. Des épisodes de canicules sont toutefois de plus en plus récurrent, avec des températures pouvant atteindre 41°C (mesurée le 13 août lors de la canicule de 2003).

En période hivernale, les températures sont en moyenne comprise entre 2°C et 10°C au cours de la journée. Les extrêmes relevés s'échelonnent de -17°C le 22 décembre 1938, à l'inverse le pic le plus chaud a été de 22°C en février 1990.

Situé dans le couloir rhodanien, le climat de Montélimar est également marqué par la présence forte du Mistral, vent dominant provenant du Nord.



Evolution des températures moyennes annuelles (Source : Info Climat)



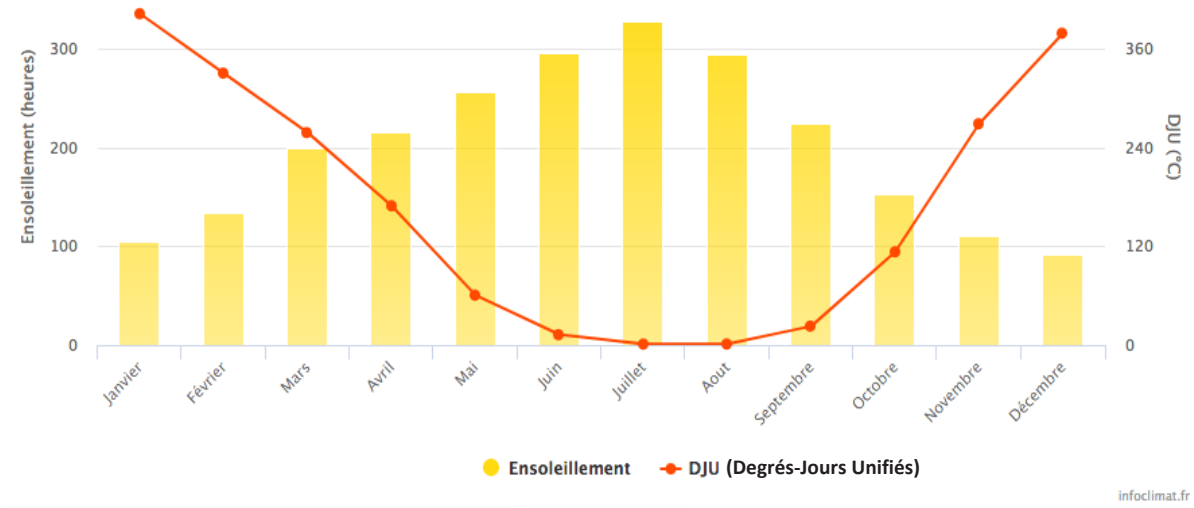
Evolution climatique (Source : INRA, projet CLIMFOUREL, «évolution du climat du Sud de la France 1950-2009»)

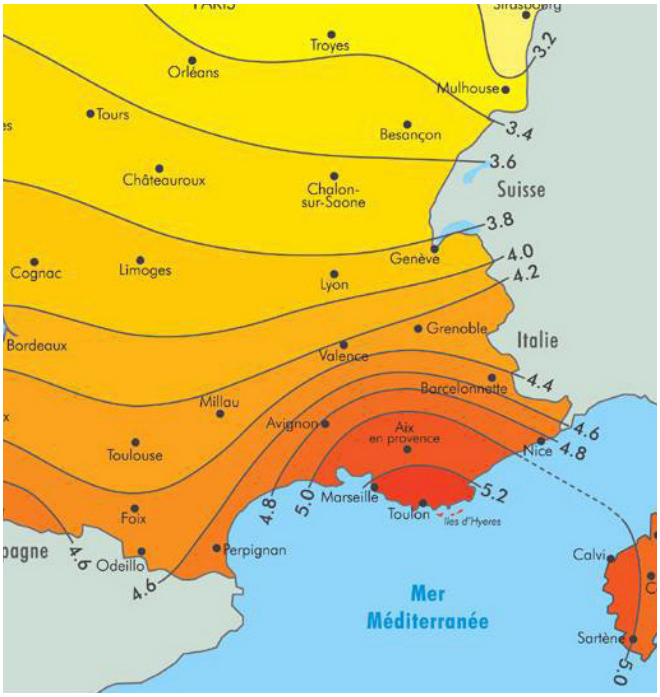
Les précipitations varient d'un mois à un autre. Les taux pluviométriques les plus importants se situent entre septembre et novembre où il est comptabilisé en moyenne 130 mm de précipitation par mois. A contrario, le mois d'août et le mois de février sont les plus secs de l'année avec 50 mm de pluies cumulées sur le mois.

La région est marquée par des pluies torrentielles, la plus forte pluie ayant été observée en mai 1978 avec une hauteur de 252 mm cumulée en seulement 24h. A titre comparatif, la ville de Nancy située en climat semi-continental, où la hauteur de précipitation cumulée moyenne sur l'année est bien plus élevée qu'à Montélimar (environ 775 mm), la plus forte pluie recensée s'élève à 103 mm en 24h, bien inférieure aux pluies torrentielles observables à Montélimar. Ces pluies extrêmes doivent être anticipées dans les projets d'aménagement.

L'ensoleillement sur Montélimar est important, en moyenne sur l'année il avoisine les 2 443 heures, étant ainsi plus important que la moyenne nationale qui est de 2 000 heures. En été, l'ensoleillement à Montélimar est environ de 310 heures par mois et en hiver de 120 heures par mois.

Les données de Tecsol présentées sur la carte jointe, indique que l'énergie reçue sur une surface orientée sud à Montélimar sont de 4,8 kWh/m2.jour (moyenne annuelle).





L'ensoleillement selon les régions. (source Tecsol)

3.3 TENDANCES DES ÉVOLUTIONS DU CLIMAT AU XXIe SIÈCLE

Les évolutions climatiques présentées sont tirées de la synthèse fournie par MétéoFrance, établie sur la base des travaux des climatologues et du GIEC (Groupe d'expert Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat). A l'échelle de la région Rhône Alpes, l'analyse du climat sur les 50 dernières années amène à constater l'évolution suivante :

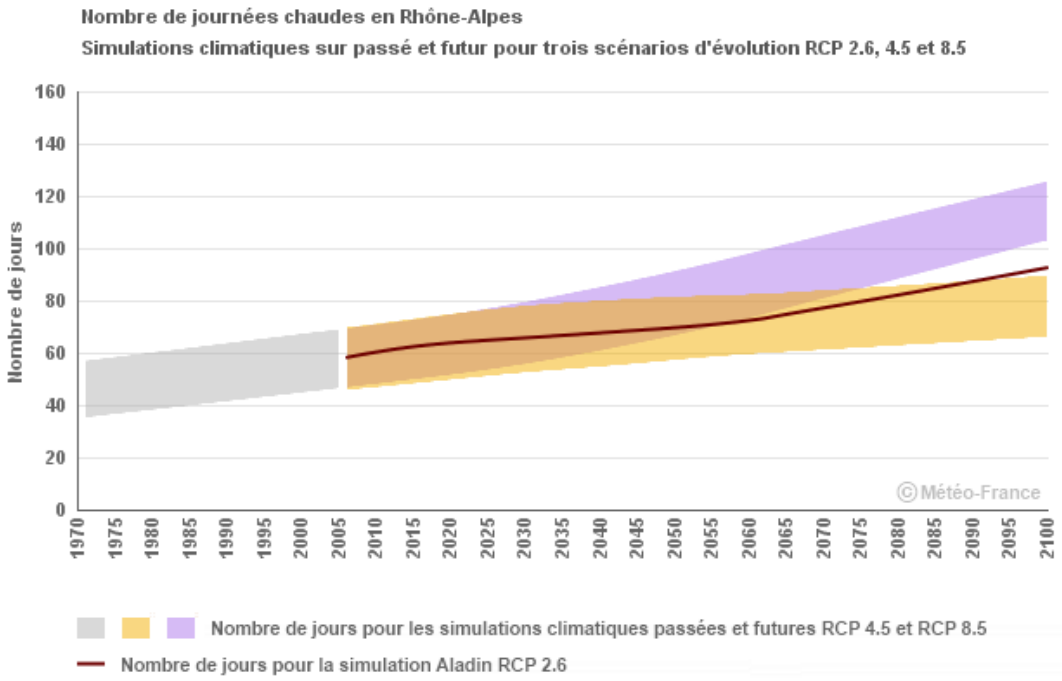
- Hausse des températures moyennes en Rhône-Alpes de 0,3 à 0,4°C par décennie sur la période 1959-2009,
- Accentuation du réchauffement depuis les années 1980, plus marqué au printemps et en été,
- Des sécheresses en progression.

Sur la base des scénarios prévisionnels du GIEC, la tendance d'évolution du climat pour la Région Rhône-Alpes va se traduire par :

- Une poursuite du réchauffement climatique, quel que soit le scénario. Selon le scénario «sans politique climatique», le réchauffement pourrait dépasser 4°C à l'horizon 2071-2100.

- Une poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario.

- Assèchement des sols de plus en plus marqué.



Evolution climatique (Source : MeteoFrance)

Representative Concentration Pathway (RCP) 2,6, RCP 4.5 et RCP 8.5 sont des scénarios de l'évolution des températures selon le degré de mesures prises par les politiques pour ralentir les hausses de températures.

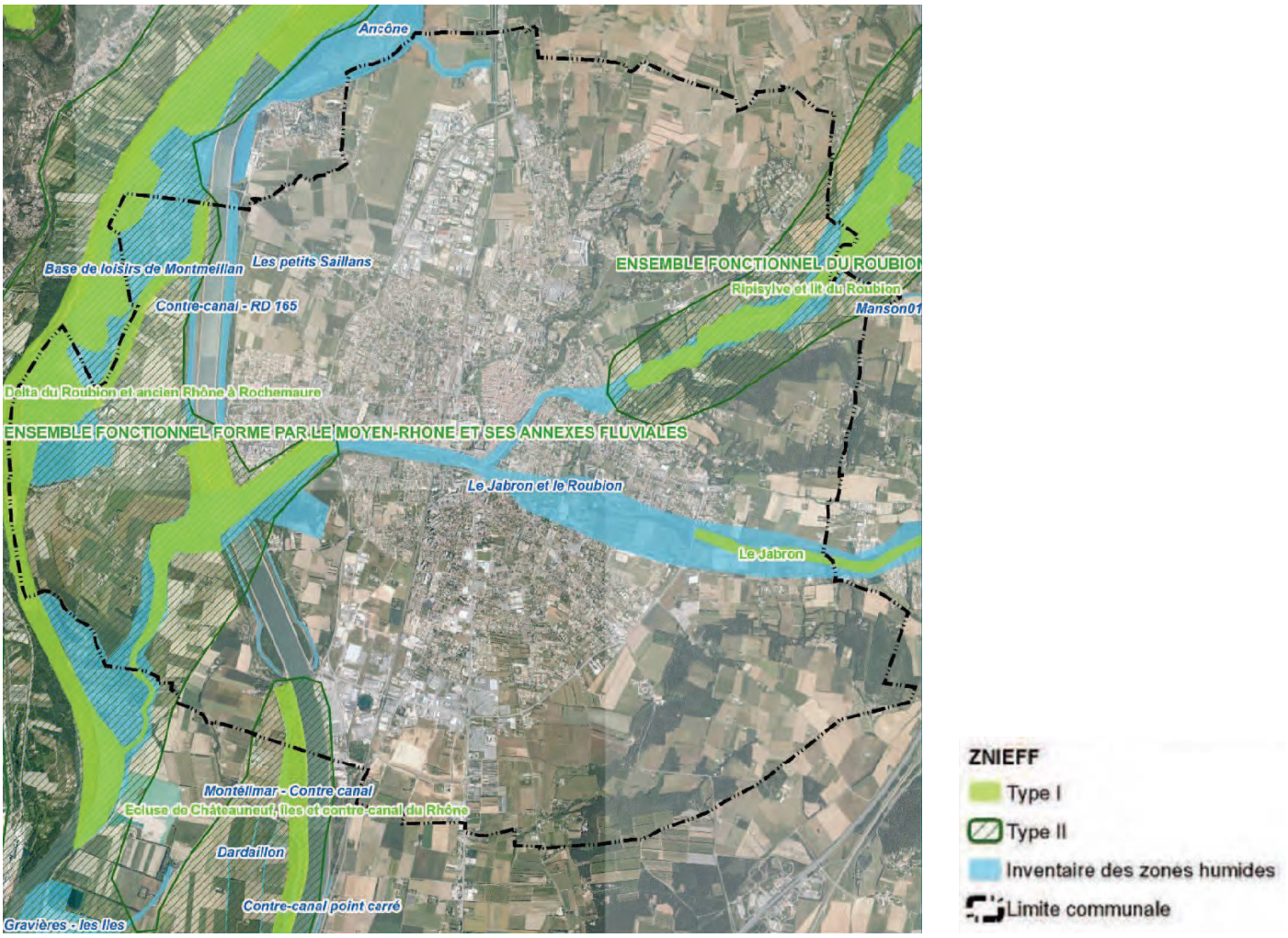
3.4 CARACTÉRISATION ÉCOLOGIQUE

A Montélimar, différentes zones naturelles, référencées au niveau national pour leurs valeurs écologiques, sont présentes :
> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I : 6% du terrioire de la commune
> ZNIEFF de type II : 21% du territoire
> Zones humides : 12% du territoire
> Site Natura 2000 : 1% du territoire (l'ensemble fonctionnel du Roubion au Nord-Est de la commune)

Ces zones sont de véritables niches de biodiversité, fondamental à préserver. C'est pourquoi certaines sont des zonages réglementaires qui peuvent s'opposer, le cas échéant, à un projet d'aménagement. Il est donc important d'en connaitre les frontières lorsque l'on souhaite réaliser un nouveau projet.

Il se révèle que les espaces à forts enjeux écologiques sont :
- le Roubion, le Jabron et leurs ripisylves
- l'ensemble fonctionnel des zones humides près de la base de Montélimar, le Rhône, le canal de dérivation, le Roubion et le Meyrol.

> Le détail en lien avec le SPR figure dans le formulaire d'examen au cas par cas.



Zones naturelles de la commune (Source : PLU de Montélimar)

3.5 CARACTÉRISATION BIOCLIMATIQUE DES ESPACES NON BÂTIS

Les espaces végétalisés se concentrent principalement en périphérie du centre ancien. Le jardin public, le parc du château, les bords du Roubion et du Jabron sont les principaux espaces où trouver des îlots pour se rafraichir en été.
La voie routière qui trace les limites de la vieille-ville bénéficie de plusieurs alignements de platanes.

Dans le centre-même, il y a seulement quelques places et placettes plantées d'arbres. Montélimar est une ville fortement minéralisée. Sur une surface globale de 240 000 m², on dénombre seulement une dizaine d'îlots publics arborés. Les autres zones repérées en vert claire appartiennent au domaine privé.

Parc

Arbres sur placette publique
(non représentatif à l'unité)

Arbres sur l'espace privé

Le Roubion

Espaces minéralisés dans
le centre

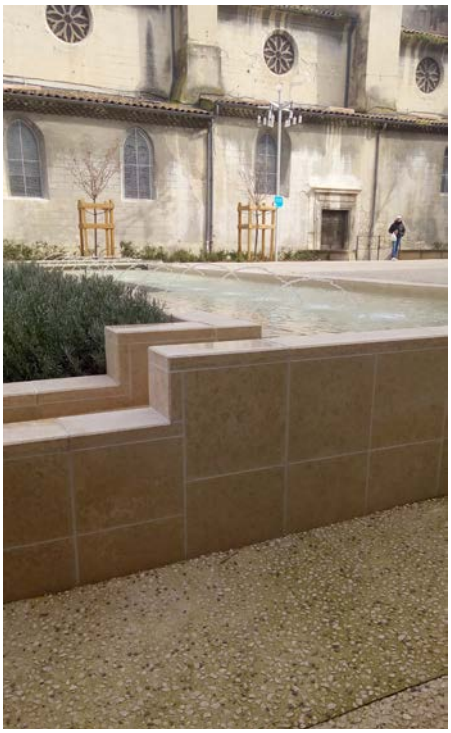
La commune compte environ 100 ha d'espaces verts sur 4 700 ha.

Les berges des cours d'eau sont bien entretenues. Elles présentent un fort potentiel comme espace de fraicheur et de convivialité pour les riverains et les visiteurs. C'est aussi un espace à enjeu climatique : biodiversité, régulation thermique, ambiances acoustiques, paysagères, olfactives.

Crédit : DOMENE

Le centre est marqué par une végétation ponctuelle, disséminée au travers de la ville et aucune trame verte ne permet vraiment aux espèces végétales et animales de se déplacer aisément.
Des aménagements récents ont initié une démarche de revétalisation.

Le centre ancien de Montélimar compte plusieurs fontaines et est bordé de cours d'eau. Cette forte présence de l'eau permet d'apporter de la fraicheur en été. Pour autant, certains de ces espaces restent à aménager pour mieux les valoriser.



Crédit : DOMENE

Crédit : Julien Cornillet facebook

Cas 1 : Maison de ville médiévale

1- Caractéristiques :

Ce cas correspond à une maison de ville en R+2, non traversante, et mitoyenne sur deux côtés. Nous avons considéré des proportions de composition bâtie moyenne à partir de différents ouvrages observés et, en l'absence de plans précis, avons considéré les caractéristiques et proportions suivantes :
- largeur moyenne de travées : 5 m
- Profondeur moyenne : 10m
- hauteur du RDC et 1er étage : 3 m
- hauteur du dernier étage : 2,8 m
- Taux de percement en façade : 18%

Les caractéristiques thermiques suivantes ont été définies sur la base d'un bâtiment avec les compositions d'origine, sans travaux de réhabilitation :
- Murs de façade en moellon pierre, épaisseur moyenne de 60cm (U = 1,2 W/m2.K), enduit à la chaud côté extérieur,
- Menuiseries anciennes à simple vitrage sur huisserie en bois dur (Uw = 4,2 W/m2.K)
- Combles non ventilées et couverture en petites tuiles (U=1,6W/m2.K)
- Plancher bas sur terre plein (U=0,4 W/m2.K)

2- Indicateurs :

Déperditions totales : 4,4 kW, soit 100 W/m2
Indice de compacité : 0,85
Taux de percement : 18%

3- Point forts :

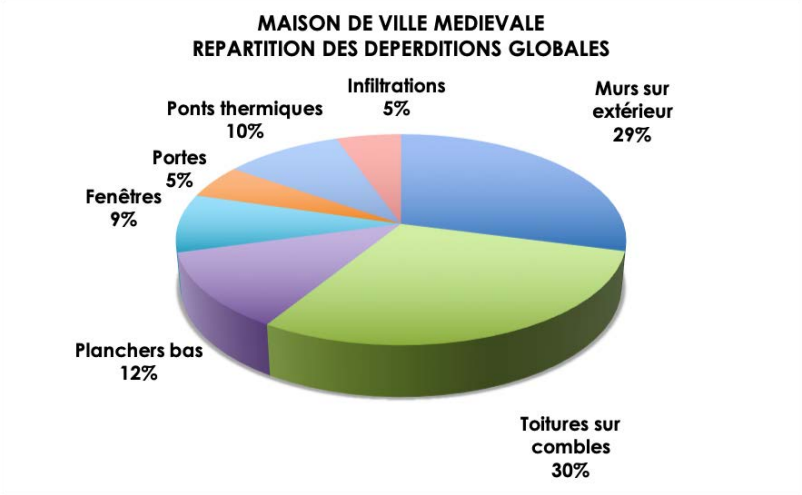
Globalement l'indice de compacité du bâtiment ainsi que le taux de percement indiquent qu'après mise en oeuvre d'un programme d'isolation valorisant avant tout les qualités bioclimatiques (notamment par la conservation de l'inertie des murs pierre), le niveau de performance pourrait être élevé.

Des protections solaires (volets pleins ou persiennes) sont présentes devant chaque fenêtre et permettent de limiter les surchauffes par apports solaires en période estivale .

4- Points faibles :

L'absence d'isolation des parois opaques et claires.
Un taux d'infiltration (étanchéité à l'air des menuiseries notamment) relativement important par rapport aux normes actuelles.

Le faible percement de la façade des logements, dans le cas où ceux-ci sont mono-orientés, ne permet pas d'apporter un éclairement suffisant en fond de bâti



Cas 2 : Immeuble de rapport

1- Caractéristiques :

Ce deuxième cas correspond à un immeuble de rapport, dont les caractéristiques volumétriques suivantes ont été définies, au regard des ouvrages observés :
- Bâtiment en R+3, mitoyen sur deux côtés,
- Surface habitable estimée à 360 m^2,
- Hauteur sous plafond de 3 m,

Ce sont des immeubles dont le rez-de-chaussée est généralement à usage commercial. Cet espace n'est ici pas décompté dans le volume chauffé et est considéré ici comme un local non chauffé (situation défavorable thermiquement).

Les caractéristiques thermiques sont définies sur la base de la construction à son origine, sans prise en compte des éventuelles travaux de réhabilitation :
- Murs de façade et refend en moellon pierre, épaisseur moyenne de 50 cm (U = 1,4 W/m^2.K)
- Menuiseries anciennes à simple vitrage sur huisserie en bois dur (Uw = 4,2 W/m^2.K).
- Combles non ventilées, non isolés et couverture en tuiles plates (U=2,1 W/m^2.K)
- Plancher bas en bois non isolé sur locaux non chauffés (U=1,9 W/m^2.K)

2- Indicateurs :

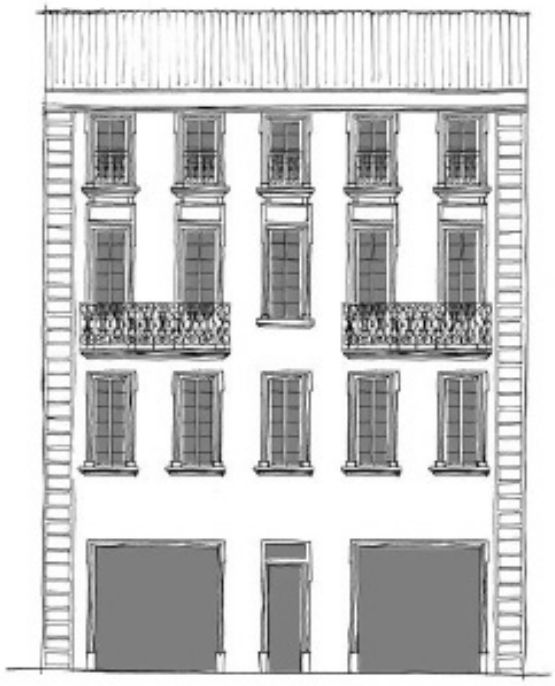
Total des déperditions : 23 kW, soit 80 W/m^2.
Indice de compacité : 1,15
Taux de percement façade principale : 27% (hors vitrine commerciale).

3- Point forts :

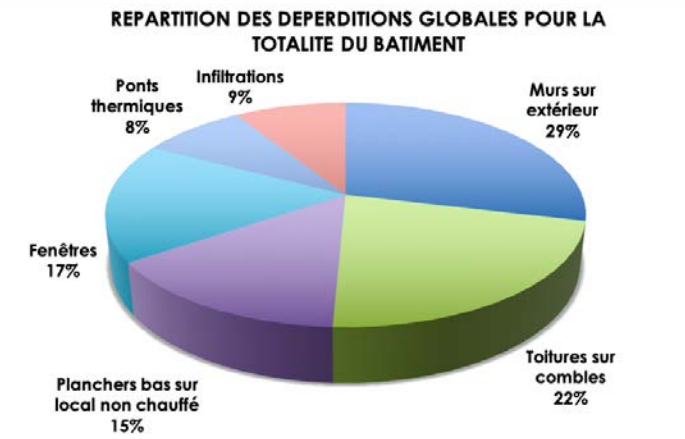
La mitoyenneté limite fortement les déperditions du bâti.
La régularité et la hauteur des menuiseries permettent une pénétration efficace de la lumière naturelle jusqu'en fond de pièce.
Des protections solaires (volets pleins ou persiennes) sont présentes devant chaque fenêtre et permettent de limiter les surchauffes par apports solaires en période estivale .
Forte inertie induite par les murs en pierre.

4- Points faibles :

L'absence d'isolation des parois.
Le taux d'infiltration, induit par un manque d'étanchéité des menuiseries, est non négligeable.



IMMEUBLE DE RAPPORT



Cas 3 : Immeuble de bourg

1- Caractéristiques :

Ce cas correspond à un immeuble de bourg, dont les caractéristiques volumétriques suivantes ont été définies au regard des ouvrages observés :
- Bâtiment en R+4, mitoyen sur deux côtés,
- Largeur et profondeur moyenne de travée : 8m
- Hauteur sous plafond de 2,6 m,

Ce sont des immeubles dont le rez-de-chaussée est généralement à usage commercial. Cet espace n'est ici pas décompté dans le volume chauffé et est considéré ici comme un local non chauffé (situation défavorable thermiquement).

Les caractéristiques thermiques sont définies sur la base de la construction à son origine, sans prise en compte des éventuelles travaux de réhabilitation :
- Murs de façade et refend en moellon pierre, épaisseur moyenne de 50 cm (U = 1,4 W/m^2.K)
- Menuiseries anciennes à simple vitrage sur huisserie en bois dur (Uw = 4,2 W/m^2.K).
- Combles non ventilées, non isolés et couverture en tuiles plates (U=2,1 W/m^2.K)
- Plancher bas en bois non isolé sur locaux non chauffés (U=1,9 W/m^2.K)

2- Indicateurs :

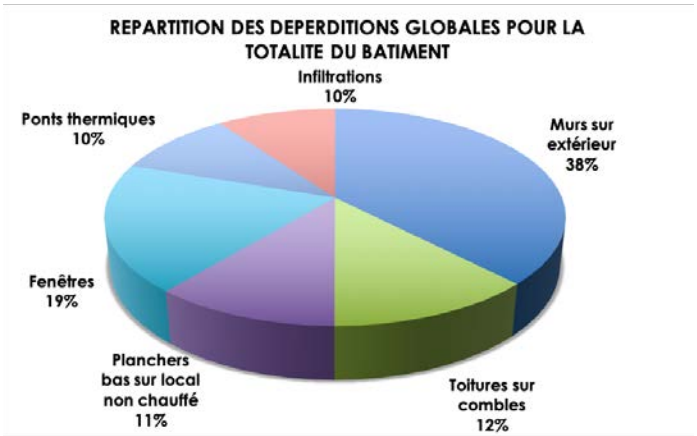
Total des déperditions : 22,5 kW, soit 80 W/m^2.
Indice de compacité : 0,95
Taux de percement façade principale : 22% (hors vitrine commerciale).

3- Point forts :

La mitoyenneté limite fortement les déperditions du bâti.
La régularité et la hauteur des menuiseries permettent une pénétration efficace de la lumière naturelle jusqu'en fond de pièce.
Des protections solaires (volets pleins ou persiennes) sont présentes devant chaque fenêtre et permettent de limiter les surchauffes par apports solaires en période estivale .
Forte inertie induite par les murs en pierre.

4- Points faibles :

L'absence d'isolation des parois.
Le taux d'infiltration, induit par un manque d'étanchéité des menuiseries, est non négligeable.



3.7 HABITAT DU CENTRE ANCIEN ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les projections climatiques prévoyant une augmentation des températures moyennes, mais aussi une récurrence des épisodes caniculaires, les réflexions doivent être menées pour assurer autant un confort d'été que le confort d'hiver lors de la réhabilitation du bâti mais aussi à l'échelle urbaine, dans les choix d'aménagements.

La composition bioclimatique du bâti historique présente des qualités intrinsèques vis-à-vis du **confort thermique d'été**, qu'il parait primordial de conserver lors d'une réhabilitation :
- **Forte inertie** apportée par les murs en pierre,
- Des **protections solaires** systématiques devant les ouvrants,
- Composition souvent traversante, permettant une ventilation naturelle nocturne.

Par ailleurs, de nombreuses unités extérieures de climatisation ont été observées sur le périmètre, notamment pour les locaux commerciaux. Bien que permettant d'améliorer le confort estival au sein des locaux, ces systèmes ne font que déplacer les calories de l'intérieur du bâtiment vers l'extérieur, impactant le confort des voisins proches et, à plus grande échelle, accentuant le phénomène d'ilôt de chaleur en milieu urbain.

A noter que ces systèmes présentent aussi un impact négatif d'un point de vue visuel et sonore, mais peuvent aussi être néfastes pour l'environnement en cas de fuite du fluide frigorigène ou de défaut d'entretien relativement courant (à l'heure actuelle 85% des unités de climatisation présentent un défaut d'entretien).

Enfin, concernant les espaces non bâtis dans le centre ancien, publics ou privés, le végétal est peu présent, alors qu'il pourrait constituer autant un réservoir de biodiversité, un **stock permanent de carbone** qu'un **apport de fraîcheur en période estivale**.

4. LE DOCUMENT DE GESTION (PVAP)

4.1 ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le règlement du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) de Montélimar est structuré de manière hiérarchique et progressive, afin d'adapter le niveau d'exigence patrimoniale à la valeur des espaces et du bâti concernés :

- **par secteur :** adaptation aux spécificités urbaines et paysagères ;
- **par catégorie d'immeubles :** gradation des exigences (protection maximale pour le patrimoine, ouverture maîtrisée à l'évolution du bâti, notamment pour l'amélioration de l'habitat, principe d'intégration pour le neuf) ;
- **par type et localisation des espaces non bâtis :** niveau d'exigence variable selon la valorisation paysagère attendue ;
- **par l'articulation des règlements écrit et graphique :** Le graphique localise et visualise les prescriptions, l'écrit formule et détaille les règles opposables.

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) de Montélimar s'articule autour de deux documents principaux complémentaires :

- **un règlement écrit :** constitue le document prescriptif de référence du plan de gestion, traduisant les objectifs de protection et de mise en valeur du site patrimonial remarquable à travers des règles opposables encadrant les interventions sur le bâti et les espaces non bâtis.
- **un document graphique :** constitue le support spatial du règlement, identifiant les éléments de patrimooine auxquels s'appliquent les prescriptions du règlement écrit.

Le fonctionnement du PVAP repose sur une lecture combinée :

1. localisation de la parcelle sur le document graphique (secteur, statut du bâti, éléments repérés),
2. application des prescriptions écrites correspondant :

- au secteur,
- à la catégorie d'immeuble,
- aux types de travaux envisagés.

> Une lecture croisée indispensable : le règlement écrit ne peut être correctement interprété sans référence constante au document graphique, qui spatialise les élements patrimoniaux. **Ce dispositif permet d'encadrer les projets au cas par cas, tout en offrant un cadre lisible et cohérent pour la transformation du tissu urbain historique.**

4.2 CONTENU ET PORTÉE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique a une valeur réglementaire et conditionne directement l'application des règles écrites. Il s'appuie sur une légende normalisée (conforme à l'arrêté ministériel) qui clarifie la signification des couleurs, aplats, symboles et lignes utilisés.

Le plan :

1. délimite le périmètre du SPR et les secteurs S1, S2, S3,
2. identifie :

- les immeubles protégés,
- les immeubles non protégés,
- les éléments à préserver (étoiles, clôtures, liaisons piétonnes),
- les espaces végétalisés (parcs, jardins, alignements, arbres)
- certaines prescriptions (hauteurs maximales ou alignements).

4.3 STRUCTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit définit les règles applicables à chaque secteur et catégorie d'immeubles, organisées en titres et sous-parties thématiques.

Il se structure de la manière suivante :
- titre 1 : Dispositions générales (cadre juridique, objectifs, procédures, secteurs) ;
- titre 2 : Dispositions réglementaires (règles par secteur S1, S2, S3, et par catégorie d'immeubles : protégés, non protégés, constructions neuves) ;
- annexes : fiches immeubles, nuanciers, etc.

Une organisation par secteur

Le périmètre du SPR est divisé en trois secteurs, correspondant à des contextes urbains et patrimoniaux distincts :
- S1 : Cœur historique (Écusson) : protection maximale du patrimoine médiéval et des alignements urbains.
- S2 : Allées provençales et grands équipements : préservation des paysages urbains et des aménagements plantés.
- S3 : Quartiers résidentiels et berges du Roubion : maintien du caractère paysager et des villas du XIXe siècle.

Chaque secteur fait l'objet :
- d'une description et d'objectifs spécifiques ;
- puis d'un règlement structuré selon la même logique interne.

Modulation des règles selon les secteurs

Les prescriptions varient selon le secteur, en fonction de la sensibilité patrimoniale et paysagère.

Secteur S1 – Cœur historique

Le secteur S1 du PVAP de Montélimar vise à mettre en valeur le paysage urbain caractéristique de la ville, préserver le bâti d'intérêt et la structure urbaine historique (parcellaire, réseau viaire, traces des fortifications), tout en maintenant le caractère dense et compact du centre ancien, en favorisant la rénovation du bâti pour améliorer l'habitat, en intégrant discrètement les équipements techniques, en renforçant les liens visuels avec le château, et en protégeant le patrimoine végétal.

Exemples de portée réglementaire :
- surélévations très encadrées, souvent conditionnées à des hauteurs maximales indiquées au document graphique ;
- préservation des compositions de façade, des modénatures et des éléments décoratifs d'origine.
- matériaux traditionnels imposés pour les façades et les toitures (tuiles canal, enduits à la chaux, menuiseries bois peint) ;
- intégration stricte des réseaux et équipements techniques dans le volume bâti, avec interdiction de toute saillie en façade ;
- interdiction des panneaux solaires et, plus largement, des équipements techniques visibles depuis l'espace public.

2.2 Secteur S2 – Allées provençales et grands équipements (secteur plus ouvert et monumental).

Les prescriptions sont ponctuellement moins détaillées, avec une place plus importante laissée à la cohérence d'ensemble et aux séquences urbaines.

Le secteur S2 du PVAP de Montélimar a pour objectifs de préserver le bâti d'intérêt et le paysage urbain des allées provençales et grands équipements, en conservant les caractéristiques architecturales des immeubles et villas, en maintenant la qualité paysagère des boulevards et parcs, en intégrant harmonieusement les réseaux et équipements techniques, en encadrant les constructions neuves pour assurer leur insertion dans le paysage, et en valorisant les espaces publics et leur aménagement.

Exemples de portée réglementaire :

- volumétrie et gabarits encadrés afin de préserver les perspectives, les séquences urbaines et le caractère structurant des allées.
- préservation des compositions de façade, des modénatures et des éléments décoratifs d'origine.
- réglementation des matériaux visant à maintenir une image urbaine homogène à l'échelle des grands axes.
- intégration encadrée des constructions neuves et des équipements, avec une attention particulière portée à leur insertion dans l'espace public.
- prise en compte spécifique des espaces publics, des alignements végétaux et des continuités paysagères associées aux allées.

Secteur S3 – Quartiers résidentiels et berges du Roubion

Les objectifs du secteur S3 visent à accompagner l'évolution du tissu résidentiel dans le respect de ses caractéristiques urbaines et paysagères, à préserver et valoriser les berges du Roubion et les espaces végétalisés, et à assurer une insertion maîtrisée des constructions et aménagements dans leur environnement naturel et bâti

Exemples de portée réglementaire :

- encadrement des extensions et annexes afin de maîtriser l'évolution du tissu résidentiel existant ;
- règles d'implantation et de volumétrie adaptées au contexte urbain et paysager, avec une attention portée aux vues et aux transitions bâti/nature ;
- prescriptions spécifiques relatives aux espaces non bâtis, aux clôtures et aux murs de soutènement ;
- protection et valorisation des espaces végétalisés, des parcs, jardins et arbres remarquables, notamment le long des berges du Roubion ;
- intégration des constructions et équipements techniques recherchée prioritairement hors des vues sensibles et des espaces publics.

Modulation des règles selon les catégories d'immeubles

Au sein de chaque secteur, le règlement distingue trois catégories d'immeubles, auxquels correspondent des niveaux de protection et de contraintes différents :

- immeubles protégés (parties extérieures protégées, repérés en gris foncé sur le document graphique) ;
- immeubles non protégés (repérés en gris clair) ;
- constructions neuves.

Immeubles dont les parties extérieures sont protégées

Ces immeubles, repérés au document graphique (aplats foncés), correspondent au bâti patrimonial à préserver en priorité et font l'objet d'un encadrement renforcé.

Principes généraux sont la conservation, restauration ou restitution d'un état historique connu, recours aux matériaux et techniques traditionnels, démolition interdite (sauf suppression d'éléments parasites ou annexes secondaires).

D'un point de vue urbain, les prescriptions ont pour objectif de maintenir la structure et la lecture du tissu

bâti ancien, en protégeant les alignements, les gabarits et la continuité des fronts bâtis.

D'un point de vue architectural, elles visent la conservation des dispositions d'origine des édifices, la restitution des éléments disparus le cas échéant, et la préservation des matériaux, modénatures et compositions de façade.

Immeubles existants non protégés

Ces immeubles (aplats gris clair) peuvent être conservés, améliorés ou démolis et reconstruits sous conditions. Ils font l'objet d'un encadrement visant à accompagner leur évolution tout en maîtrisant leurs effets sur le tissu urbain.

D'un point de vue urbain, les prescriptions cherchent à préserver la cohérence des alignements, des gabarits et des rythmes bâtis, et à éviter les ruptures susceptibles d'altérer la lecture du paysage urbain et des silhouettes.

D'un point de vue architectural, elles autorisent des transformations et des adaptations plus larges, sous réserve du respect de principes de qualité architecturale, de composition des façades, de choix de matériaux et d'insertion harmonieuse dans l'environnement existant.

Constructions neuves

Les constructions neuves sont autorisées dans tous les secteurs, mais leur volumétrie, leur implantation, leur écriture architecturale doivent s'inscrire dans la trame urbaine existante. Les constructions neuves sont encadrées afin d'assurer leur insertion harmonieuse dans le tissu urbain et patrimonial existant.

D'un point de vue urbain, les prescriptions visent à garantir la continuité de la trame urbaine, le respect des alignements, des gabarits et de l'épannelage des constructions, ainsi que la cohérence des séquences bâties et des silhouettes urbaines.

D'un point de vue architectural, elles autorisent une écriture contemporaine, sous réserve du respect des principes de composition, de volumétrie, de matériaux et de teintes, et de la capacité du projet à dialoguer avec les architectures environnantes sans en altérer la lecture.

5. INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CLIMATIQUES DANS LE PVAP

5.1 RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX ET SOBRIÉTÉ DES RESSOURCES

Le PVAP de Montélimar, en privilégiant la conservation, la restauration et la réhabilitation du bâti existant, participe indirectement mais structurellement aux principes du réemploi des matériaux et de la sobriété en ressources.

En limitant fortement les démolitions, notamment pour les immeubles dont les parties extérieures sont protégées et, plus largement, en encadrant strictement les opérations de remplacement du bâti dans le centre ancien, il préserve l'énergie grise incorporée dans les matériaux traditionnels (pierre, bois, terre cuite, chaux), dont la durée de vie est généralement longue et compatible avec des cycles successifs de réparation et de réutilisation. Le règlement encourage ainsi des pratiques de restauration fondées sur la réparation, la réfection plutôt que leur remplacement systématique par des produits neufs.

Ainsi, sans prescrire explicitement des dispositifs de réemploi au sens opérationnel, le PVAP crée un cadre réglementaire favorable au réemploi et à la valorisation du bâti existant, en cohérence avec les enjeux environnementaux, climatiques et patrimoniaux du territoire.

5.2 PRISE EN COMPTE DU CONFORT THERMIQUE ET DE LA RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Le règlement du PVAP contribue indirectement à l'adaptation au changement climatique en favorisant la conservation des caractéristiques bioclimatiques intrinsèques du bâti ancien, reconnues pour leur efficacité en matière de confort d'été notamment.

Conservation de l'inertie thermique du bâti

Le règlement impose, pour les immeubles dont les parties extérieures sont protégées :
- la conservation des murs en maçonnerie et planchers traditionnels ;
- l'interdiction des ITE rapportées et des systèmes susceptibles d'altérer le comportement hygrothermique des parois ;
- le recours à des enduits à base de chaux, compatibles avec la respiration des murs anciens.

> Ces prescriptions permettent de maintenir la forte inertie thermique des structures tout en autorisant une meilleure isolation.

Maintien des dispositifs de protection solaire traditionnels

Le règlement prévoit :
- la conservation des volets battants, persiennes et jalousies ;
- l'interdiction des volets roulants et des dispositifs extérieurs inadaptés ;
- le respect des dimensions, retraits et proportions des baies.

> Ces éléments constituent des protections solaires passives efficaces, limitant les apports solaires directs.

Préservation des dispositions favorisant la ventilation naturelle

Les prescriptions relatives :
- à la limitation des transformations lourdes ;
- à la préservation des verrières traditionnelles ;
- à maintenir et accentuer la végétalisation des cœurs d'îlots.

> contribuent à lutter contre les îlots de chaleur et à préserver la configuration traversante de nombreux logements, favorable à la ventilation naturelle nocturne, élément clé du confort d'été en climat méditerranéen.

5.3 ENCADREMENT STRICT DES SYSTÈMES DE CLIMATISATION ET DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Le règlement du PVAP répond de manière explicite aux enjeux liés à la prolifération des unités de climatisation, tant sur le plan climatique que paysager.

Limitation des unités extérieures de climatisation

Le règlement :
- interdit les unités extérieures de climatisation et de pompes à chaleur en façade ;
- impose leur intégration dans le volume bâti ou leur implantation hors de toute visibilité depuis l'espace public ;
- privilégie les solutions alternatives (unités intérieures monoblocs, intégration en combles ventilés, niches techniques).

> Ces prescriptions permettent de limiter les rejets de calories dans l'espace public, d'éviter l'aggravation des îlots de chaleur urbains et de réduire les impacts visuels et sonores sur le voisinage.

Réduction des impacts environnementaux indirects

En limitant le recours visible et massif aux systèmes de climatisation, le PVAP contribue indirectement à :
- limiter les risques environnementaux liés aux fuites de fluides frigorigènes ;
- encourager des solutions de confort plus passives et plus sobres.

5.4 RÔLE DES ESPACES NON BÂTIS ET DU VÉGÉTAL DANS L'ADAPTATION CLIMATIQUE

Protection et valorisation des espaces non bâtis

Le règlement comprend, dans chaque secteur, des dispositions relatives :
- aux cœurs d'îlots ;
- aux parcs et jardins ;
- aux espaces de pleine terre ;
- aux arbres remarquables et alignements végétaux.

Dans le secteur S1, il autorise notamment :
- la démolition ciblée de bâtis annexes ou secondaires non visibles depuis la rue,
- la création d'espaces de pleine terre végétalisés en cœur d'îlot.

> Ces dispositions favorisent la désimperméabilisation des sols, l'infiltration des eaux pluviales, la création d'îlots de fraîcheur, le maintien ou le développement de micro-réservoirs de biodiversité.

Contribution à la lutte contre les îlots de chaleur urbains

Le règlement encadre fortement :
- les surfaces minérales ;
- les clôtures ;
- les aménagements des espaces libres ;
- en protégeant le patrimoine végétal existant

> Le PVAP agit comme un outil de régulation microclimatique, particulièrement pertinent dans un contexte de hausse des températures et de récurrence des épisodes caniculaires.

5.5 SYNTHÈSE – APPORT DU PVAP FACE AUX ENJEUX CLIMATIQUES

Sans constituer un document de planification climatique à proprement parler, le PVAP de Montélimar :
- valorise les qualités bioclimatiques du bâti ancien ;
- encadre strictement les solutions techniques susceptibles d'aggraver les phénomènes de surchauffe urbaine ;
- favorise des stratégies passives de confort thermique ;
- protège et développe les espaces végétalisés, supports de fraîcheur, de biodiversité et de stockage carbone.

> À ce titre, il contribue positivement à l'adaptation du centre ancien au changement climatique, tout en améliorant durablement la qualité de l'habitat, avec des incidences environnementales globalement limitées et favorables, appréciées au cas par cas lors de l'instruction des projets.