Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION

LA BÂTIE ROLLAND

Plan Local d'Urbanisme

I_Rapport de présentation

CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE - PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT 1

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI 1

II. LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE ... 2

A. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2

B. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 3

C. Le SDAGE 4

D. Le schéma Climat Air Energie Rhône Alpes (SRCAE) 5

III. CONTENU GENERAL DU DOCUMENT 6

DIAGNOSTIC TERRITORIAL 7

I. CONTEXTE GLOBAL 7

II. PROFIL GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE 13

III. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE LOCAL 15

A. Préambule à l'étude des chiffres 15

B. La progression démographique et la croissance du parc de logements permanents des communes de l'agglomération 15

C. Evolution du nombre d'habitants et soldes migratoires et naturels 23
La population totale 23
Taux de variations annuels et facteurs d'évolutions 25

D. Synthèse et enjeux démographiques 28

E. Age de la population 30

F. Synthèse et enjeux pour la pyramide des âges 32

G. La population active et les trajets domicile-travail 33

H. La population active et les trajets domicile-travail : synthèse et enjeux 34

IV. LE LOGEMENT 35

A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction 35

B. Les facteurs d'évolution 39
Les résidences principales 39

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Les résidences secondaires 40
Les logements vacants 40

C. Synthèse et enjeux 40

D. Taille des logements (résidences principales) 42

E. Les principales formes de logements 43

F. Le parc de logements (propriété/locatif/locatif aidé) 46

G. Les objectifs du P.L.H. 50

V. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES 51

A. Le profil économique de la commune 51

B. Démographie des entreprises en emploi 55
La répartition des emplois salariés par taille des entreprises 55
Les entreprises de la commune au sein de l'agglomération 56
Synthèse et enjeux 56

C. Le commerce 58
Situation du commerce et enjeux 58

VI. LE TOURISME 59

A. Situation 59

B. Atouts touristiques propres à la commune 61
L'espace rural 61
La voie verte 62
L'Arboretum 62

C. L'hébergement 63
Lits marchands 65
Lits non marchands 66

D. Potentiel et hébergement 66

E. Synthèse et enjeux 67

VII. LE RESEAU DE VOIRIE 69

A. Contexte 69

B. Caractéristiques du réseau de voirie 72
La R.D.540 72
La R.D.126 76
Les voies communales 77
Synthèse 79

C. Les déplacements doux 80
Le village 80
La véloroute 82
Le PDIPR 83

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

D. Le stationnement automobile 84

E. Les transports en commun 85

VIII. L'ASSAINISSEMENT 86

A. L'assainissement collectif 86
Le réseau d'assainissement des eaux usées 86
L'ouvrage de traitement 87

B. L'assainissement non collectif 90
L'état de l'assainissement non collectif 90
Conditions pour la mise en place d'un assainissement autonome 90
Aptitude des sols à l'assainissement autonome 90
Remarques importantes 94
Organisation du service d'assainissement non collectif 94

IX. L'EAU POTABLE 96

A. Le syndicat intercommunal 96

B. Données de cadrage sur l'eau potable 100
La consommation à l'échelle du syndicat 100
Les indicateurs 100
Qualité de l'eau distribuée 102
Les volumes consommés par commune hors VEG 102

X. L'ELIMINATION DES DECHETS 103

A. La communauté d'agglomération 103

B. Les points de collecte 103

C. Les déchetteries 104

D. Plan Interdépartemental d'Elimination des Déchets 105

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 106

I. L'ENVIRONNEMENT NATUREL 106

A. Espaces naturels remarquables 107
Préambule et méthode 107
Périmètres d'inventaires et de protection du patrimoine naturel 108
Les zones humides officielles 111
Les cours d'eau classés et les zones de frayères 113
Mise en conformité avec les documents directeurs (SDAGE, SAGE et contrats de milieux) 115
Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) 116
En synthèse 118

B. Occupation du sol et biodiversité 121
Préambule et méthode 121
La nature ordinaire 121
Découpage du territoire communal des points de vue écologique et paysager 122

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

C. Fonctionnalité écologique sur le territoire communal et ses environs 140
Préambule et méthode 140
Mise en cohérence avec les documents réglementaires 141

D. La trame verte et bleue du territoire communal 144
Le réservoir de biodiversité de la vallée du Jabron 144
Le ruisseau du Vermenon et les boisements riverains associés 144
La trame agricole 144
Les zones urbanisées et artificialisées et le réseau routier 145

E. Risques à éviter et recommandations par grands types de milieux 147
Les milieux naturels et semi-naturels, boisés et semi-ouverts 147
Les milieux aquatiques et les zones humides 149
Les milieux agricoles 150
Les milieux urbanisés 151

F. Récapitulatif général 153
Rappel des principaux enjeux 153

G. Bibliographie 155

II. L'AGRICULTURE 156

A. Secteurs géographiques de l'activité agricole et économie agricole 156

B. Les cultures 160

C. La production de semences 166

D. SAU communale et exploitations 168

E. Les sièges exploitations 170

F. La Zone Agricole Protégée (ZAP) 172

G. L'élevage 174

H. Les Appellations d'Origine Contrôlées et les Indications Géographiques Protégées 176

I. Bilan et perspectives 177

J. Urbanisation et agriculture 177

III. LES PAYSAGES 180

A. Situation générale et caractéristiques du paysage 180

B. Les unités agricoles et naturelles / principaux enjeux paysagers 182
La plaine alluviale 182
La « plaine vallonnée » au Nord du Vermenon 185

C. Paysages urbains 187

IV. LES SITES ARCHEOLOGIQUES 201

A. Repérage des sites 201

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

B. Rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal 201

C. Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme 202

V. LES RISQUES 203

A. Les arrêtés de catastrophes naturelles 203

B. Risque sismique 203

C. Risque d'incendie 208
Protection de la forêt 208
Carte des aléas de feux de forêt 208
Caractérisation du risque 209
Défense contre l'incendie 211

D. Le risque de retrait-gonflement d'argiles 213

E. Risque d'inondation 216
Détermination des règles applicables dans les zones inondables 216

VI. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 218

A. Les canalisations de matières dangereuses 218

B. Sites pollués 221

C. Installations classées pour la protection de l'environnement 222

D. Les travaux miniers 223

VII. BILAN DU P.L.U. ET CONSOMMATION D'ESPACE 224

A. La démographie 224

B. Les activités économiques 224
La carrière des Bruges 225
L'extension de Top Semence 226
Bilan des actions économiques 227

C. La consommation d'espaces naturels et agricoles 227
La consommation d'espaces naturels 227
La consommation d'espaces agricoles en vue de la création de logements 228

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT 229

I. HYPOTHESES ET CONTEXTE 229

II. PREVISIONS 232

III. INVERSION DE L'APPROCHE PAR UN AUTRE MODE DE CALCUL : COMBIEN DE LOGEMENTS A PRODUIRE POUR 130 HABITANTS EN PLUS ? 233

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

A. Evaluation de l'impact de la décohabitation 233

B. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation 234

C. Capacité d'accueil du PLU actuel 235

MOTIVATIONS DES CHOIX DES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD ET DELIMITER LES ZONES 238

I. LE CONTEXTE LOCAL 238

A. Une commune porteuse d'enjeux pluriels 238

B. Les besoins de production de logements et de diversification de l'offre 238

C. Préserver l'identité rurale 238

D. S'inscrire dans le schéma fonctionnel de la commune 239

E. La traduction de ces grands axes dans le territoire 240

II. CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES 242

A. Orientations générales des politiques d'urbanisme d'aménagement et d'équipement 242

B. Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat 242
L'évolution Démographique 242
La diversification de L'offre en logements 242

C. Les politiques de développement économique et commercial 243

D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements 243

E. Les politiques de développement des loisirs 243

F. Les politiques de protection des paysages 243

G. Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels, forestiers et de préservation des continuités écologiques 244

H. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 244

III. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT 244

IV. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES RELATIVES A LA DEMOGRAPHIE ET A L'HABITAT 246

A. La démographie et les logements à produire 246

B. Diversifier l'offre en logements et renforcer la mixité 248

C. La compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 249

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

V. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENT 251

A. L'eau potable / adéquation ressource et besoins projetés 251

B. Situation de l'assainissement et adéquation avec le projet de développement 251

VI. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS 252

VII. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL (HORS AGRICULTURE) 256

A. L'activité industrielle et artisanale 256

B. Le commerce 257

C. Le tourisme 259

D. L'exploitation de la carrière des Bruges 261

VIII. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS 262

IX. LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES PAYSAGES 264

A. Le grand paysage 264

B. Les paysages urbains 268

X. PRESERVER L'AGRICULTURE – PROTEGER LES ESPACES DE PRODUCTION 270

XI. L'INTEGRATION DES RISQUES 275

INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 276

I. LES GRANDES MESURES POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL 276

II. LA ZN.I.E.F.F. DE TYPE 1 N° 26000028 "LE JABRON" 280

III. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER 283

A. Méthode d'évaluation 283

C. Fiches « Sites » des zones concernées par les OAP 284

B. Autres secteurs concernés par un changement d'affectation du sol 290

C. Conclusion quant à la suffisance des OAP pour le volet « Milieux naturels » 291

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

IV. LA COMPATIBILITE AVEC LE SRCE 292

V. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET GESTION DES EAUX (SDAGE) 294

A. Le SDAGE 294

B. Prise en compte du SDAGE dans le P.L.U. 295

VI. L'ENVIRONNEMENT TRAITE PAR LE PLU DANS UNE NOTION ELARGIE (PRENANT EN COMPTE A DIVERS DEGRES LES OBJECTIFS DU SDAGE, DU SAGE, DU SRCAE, DU SRCE) 296

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET OBJECTIFS 299

I. SURFACE DES TERRAINS CONSOMMES ET OCCUPATION DU SOL INITIALE 299

A. La consommation d'espace 2007 – 2017 pour la construction de logements 299

B. La consommation d'espace 2007 – 2017 pour l'activité économique 300

C. Bilan 2007 – 2017 300

II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 304

A. Justification et définition de l'objectif 304

B. Inventaire des terrains prélevés pour construire des logements 305

A. Inventaire des terrains prélevés pour la carrière des Bruges 305

B. Inventaire des terrains prélevés pour des équipements et la construction de commerces et le camping 306

C. Terrains agricoles et naturels consommés en extension de l'enveloppe urbaine 307

III. TABLEAU DES SURFACES 310

MOTIFS DES CHOIX RELATIFS AUX REGLEMENTS 311

I. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET DE SERVICES, DE COMMERCE, NON NUISANTS POUR L'HABITAT (UA, UB, UB1, UC) 311

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 311
Articles 1 et 2 311

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 312

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Hauteurs, Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, emprise au sol des constructions 312
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 317
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 318
Stationnement 318

D. Section 3 : équipement et réseaux 319
Articles 8 et 9 319

II. LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES UI, UIA, UIA1 ET UJ 320

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 320
Articles 1 et 2 320

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 320
Hauteurs, Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, emprise au sol des constructions 320
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 322
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 325
Stationnement 325

C. Section 3 : équipement et réseaux 325
Articles 8 et 9 325

LA ZONE UL 326

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 326
Les Articles 1 et 2 326

B. Section 3 : équipement et réseaux 326
Articles 8 et 9 326

III. LES ZONES AUH 327

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 327
Les Articles 1 et 2 327

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 327
Hauteurs, Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, emprise au sol des constructions 327
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 330
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 330
Stationnement 330

C. Section 3 : équipement et réseaux 331
Articles 8 et 9 331

IV. LA ZONE AGRICOLE (A) 332

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 332
Les Articles 1 et 2 332

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 332
Hauteurs, Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, emprise au sol des constructions 332
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 332

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 333

C. Section 3 : équipement et réseaux 333
Articles 8 et 9 333

D. L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme 333
Principe et rapport à l'exploitation agricole 333
Bâtiment repéré 334

I. LA ZONE NATURELLE (N) 335

II. LES POSSIBILITES D'EXTENSION DES HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE 336

III. LE SECTEUR NH 338

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités 338
Les Articles 1 et 2 338

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 338
Hauteurs, Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, emprise au sol des constructions 338
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 339
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 339

C. Section 3 : équipement et réseaux 339
Articles 8 et 9 339

IV. LES REGLES RELATIVES AUX ZONES HUMIDES 339

V. LES REGLES RELATIVES A LA TRAME VERTE 340

VI. LES ZONES INONDABLES ET LES ZONES SOUMISES AUX ALEAS DE FEUX DE FORET 340

VII. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER (EBC) 340

VIII. LES EMPLACEMENTS RESERVES 340

A. Les emplacements réservés destinés à la voirie 343

B. L'emplacement réservé destiné à la création d'un espace public / parking 343

C. L'emplacement réservé destiné à l'extension des installations sportives 344

MOTIFS DES CHOIX RELATIFS AUX OAP 345

I. LES ZONES AUH 345

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

II. LA ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE ET L'ETUDE « LOI BARNIER » ASSOCIEE 347

INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLU 363

I. CONTEXTE LEGISLATIF 363

II. IDENTIFICATION DES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 363

A. Le logement 363

B. L'activité économique 363

C. La protection de l'agriculture, des paysages et de l'environnement naturel 364

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : carte de localisation de la commune 8
Figure 2 : carte de situation 10
Figure 3: carte géologique 11
Figure 4 : carte du relief 12
Figure 5 : carte des poids démographiques des communes de l'agglomération 18
Figure 6 : carte des croissances démographiques des communes de l'agglomération 19
Figure 7 : carte des croissances du nombre de résidences principales des communes de l'agglomération 20
Figure 8 : carte des principales entreprises de la commune 52
Figure 9 : carte des enjeux touristiques 68
Figure 10 : les niveaux de trafic des voies départementales 70
Figure 11 : le réseau de voirie : fonctionnement global 71
Figure 12 : le réseau de voirie communal 73
Figure 13 : niveaux de desserte par la voirie selon les quartiers 78
Figure 14 : réseau de voirie du village et déplacements doux 81
Figure 15 : PDIPR 83
Figure 16 : plan du réseau d'eaux usées 89
Figure 17 : carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif planche 1 91
Figure 18 : carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif planche 2 92
Figure 19 : carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif planche 3 93
Figure 20 : plan du réseau d'eau potable 97
Figure 21 : plan du réseau d'eau potable / zoom sur le village 98
Figure 22 : synoptique du réseau d'eau potable du syndicat 99
Figure 23 : périmètres d'inventaires naturels 110
Figure 24 : réseau hydrographique et zones humides 112
Figure 25 : inventaire des cours d'eau classés et des zones de frayères 114
Figure 26 : zones d'actions renforcées et secteurs sensibles à l'eutrophisation 117
Figure 27 : carte de synthèse des espaces naturels remarquables de la commune 120
Figure 28 : découpage de la commune des points de vues écologique et paysager 123
Figure 29 : milieux naturels et semi-naturels, boisés et semi ouverts 128
Figure 30 : carte des milieux humides 129
Figure 31 : carte des milieux agricoles 133
Figure 32 : carte des milieux urbanisés 139
Figure 33 : fonctionnalités écologiques sur le territoire communal - SRCE Rhône-Alpes 143
Figure 34 : fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire communal 146
Figure 35 : la surface agricole dans la commune 158
Figure 36 : le terroir de la commune 159
Figure 37 : géographie des cultures principales 162
Figure 38 : les cultures en agriculture biologique 163
Figure 39 : le réseau d'irrigation 165
Figure 40 : carte des sièges d'exploitations agricoles 171
Figure 41 : la zone agricole protégée (ZAP) 173
Figure 42 : urbanisation et enjeux agricoles 179
Figure 43 : carte des grandes entités paysagères 181
Figure 44 : organisation du bâti et architecture / les vestiges du château et le village médiéval planche 1 189
Figure 45 : organisation du bâti et architecture / les vestiges du château et le village médiéval planche 2 190
Figure 46 : organisation du bâti et architecture / les vestiges du château et le village médiéval planche 3 191
Figure 47 : organisation du bâti et architecture / les faubourgs historiques planche 1 192
Figure 48 : organisation du bâti et architecture / les faubourgs historiques planche 2 193
Figure 49 : organisation du bâti et architecture / les fermes isolées 194
Figure 50 : organisation du bâti et architecture / le bâti collectif & intermédiaire planche 1 195
Figure 51 : organisation du bâti et architecture / le bâti collectif & intermédiaire planche 2 196
Figure 52 : organisation du bâti et architecture / l'habitat pavillonnaire planche 1 197
Figure 53 : organisation du bâti et architecture / l'habitat pavillonnaire planche 2 198
Figure 54 : organisation du bâti et architecture / l'urbanisation industrielle planche 1 199
Figure 55 : organisation du bâti et architecture / l'urbanisation industrielle planche 2 200
Figure 56 : document de sensibilisation sur les risques sismiques / planche 1 205
Figure 57 : document de sensibilisation sur les risques sismiques / planche 2 206
Figure 58 : document de sensibilisation sur les risques sismiques / planche 3 207

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Figure 59 : carte des aléas de feux de forêt 210
Figure 60 : carte des aléas de retrait - gonflement d'argiles 214
Figure 61 : carte des zones inondables 217
Figure 62 : les zones de danger de l'oléoduc de défense commune 220
Figure 63 : carte d'inventaire des terrains urbanisables du PLU actuel 237
Figure 64 : Carte "urbanisation et organisation du territoire" 241
Figure 65 : carte de stratégie de développement de la commune 245
Figure 66 : urbanisation et déplacements / carte 1 253
Figure 67 : urbanisation et déplacements / carte 2 254
Figure 68 : carte de synthèse de la politique de développement du tourisme 260
Figure 69 : carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage 267
Figure 70 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole 274
Figure 71 : carte de justification des choix au regard de l'environnement naturel et de la Z.N.I.E.F.F. du Jabron 278
Figure 72 : carte d'intégration dans le projet des fonctionnalités écologiques 279
Figure 73 : Le Jabron et l'usine Top Semence 281
Figure 74 : le Jabron et le projet de camping 282
Figure 75 : carte de justification des choix au regard du SRCE 293
Figure 76 : carte de la consommation d'espace 2007-2017 301
Figure 77 carte de la consommation d'espace 2007 - 2017 / Zoom sur le village 302
Figure 78 : la consommation d'espace induite par le PLU / planche 1 308
Figure 79 : la consommation d'espace induite par le PLU zoom sur le village / planche 2 309
Figure 80 : carte des emplacements réservés / vue d'ensemble 341
Figure 81 carte des emplacements réservés / zoom sur la village 342

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

PREAMBULE - PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine, d'aménagement et de développement durables, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités de La Bâtie Rolland et des enjeux définis par la loi, notamment ceux établis aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, en assurant *(extraits ci-après)* :

1° L'équilibre entre :

- *a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- *d) Les besoins en matière de mobilité.*

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

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

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

Le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

II. LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Outre les grandes orientations définies par la loi, le P.L.U. doit aussi respecter les documents de planification d'échelle supra communale :

A. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune devra respecter, sous le régime de la compatibilité, les orientations du Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Le P.L.H. est un outil d'analyse des besoins en logements et de programmation d'actions à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins mis en évidence à l'échelle de l'agglomération :

- sur un plan quantitatif (combien de logements à produire pour quelle croissance démographique attendue ?)
- et qualitatif (quels types de logements faut-il créer pour satisfaire quels types de besoins?).

Le dernier P.L.H. opposable a été établi à 6 ans et s'est achevé fin 2016. Pour cette raison, sont présentées ci-après les orientations du PLH en cours de réalisation. Ces dernières sont donc susceptibles d'évoluer en cours d'étude. Pour l'instant, ces orientations ne font pas état de quantités de logements à produire, mais d'une densité globale à respecter et de répartitions des logements produits selon des typologies :

PLH actuel	*Ville centre*	*Polarités et continuités urbaines*	*Première couronne (catégorie de La Bâtie Rolland)*	*Deuxième couronne*
Individuel pur	*2% 1100 m²*	*15% 1350 m²*	*15% 1350 m²*	*35% 1500 m²*
Individuel en lotissement	*8% 650 m²*	*30% 650 m²*	*30% 700 m²*	*30% 1100 m²*
Individuel groupé	*35% 450 m²*	*20% 500 m²*	*35% 500 m²*	*35% 550 m²*
Collectif	*55 % 170 m²*	*35 % 200 m²*	*20 % 250 m²*	*0 %*
Densité	*30,8 log./ha*	*17,6 log./ha*	*15,7 log./ha*	*9,5 log./ha*

PLH 2017-2023	*Ville centre*	*Continuités urbaines et pôles d'appuis*	*Rural (catégorie de La Bâtie Rolland)*
Individuel pur	*2% 1000 m²*	*10% 1000 m²*	*35% 1000 m²*
Individuel en lotissement	*8% 650 m²*	*35% 650 m²*	*40% 700 m²*
Individuel groupé	*35% 450 m²*	*20% 500 m²*	*25% 400 m²*
Collectif	*55 % 170 m²*	*35 % 200 m²*	*0 %*
Densité	*30,8 log./ha*	*20,1 log./ha*	*13,7 log./ha*

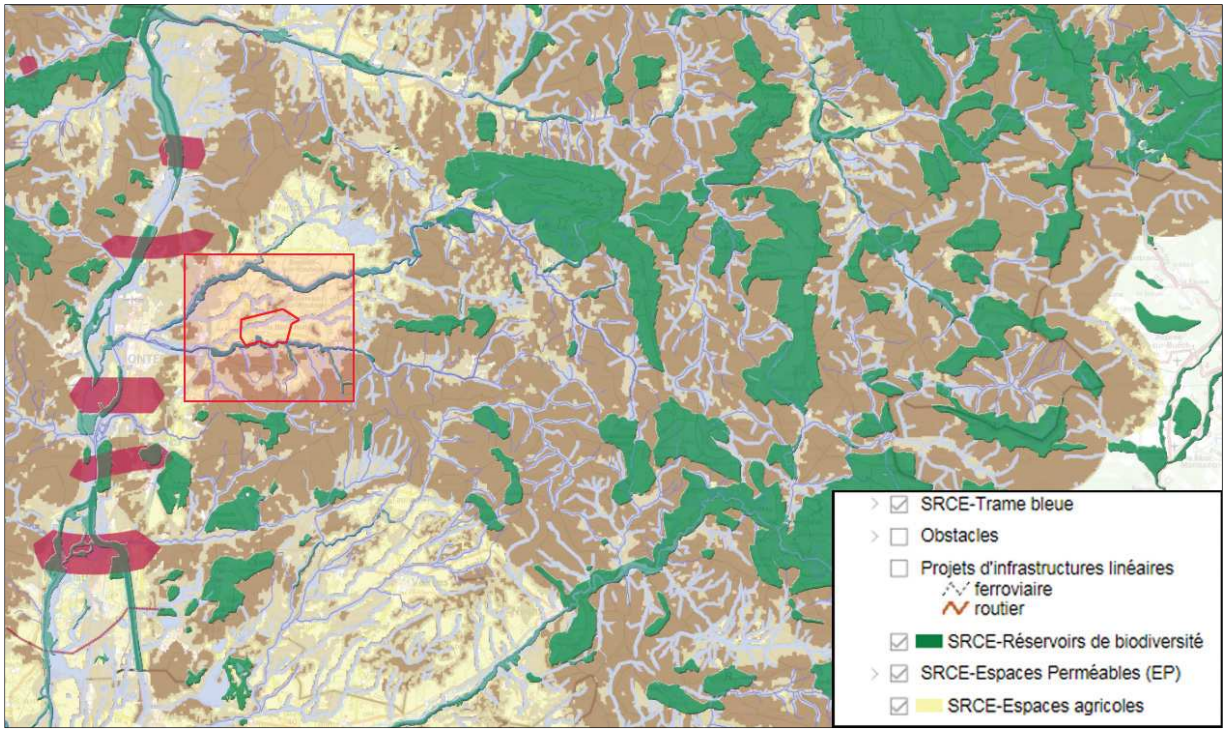
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

B. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Nouvel outil de planification au service de la biodiversité issu des lois Grenelle, le SRCE est élaboré conjointement par l'Etat (DREAL) et la région Auvergne Rhône Alpes. L'actuelle érosion de la biodiversité nécessite une politique active de mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB). Celle-ci a pour ambition première d'enrayer la perte de biodiversité au travers de la préservation et la remise en état des sites à forte qualité écologique, riches en biodiversité (les réservoirs)

Par le maintien et la restauration des espaces qui relient les réservoirs de biodiversité (les corridors), la trame verte et bleue vise aussi à favoriser les déplacements et les capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes, notamment dans le contexte de changement climatique.

La Trame Verte et Bleue se veut également un véritable outil d'aménagement du territoire, selon les termes mêmes de la Loi Grenelle 1. Ce schéma d'aménagement a une portée juridique et constitue un document dans la hiérarchie des outils de planification territoriale (retranscription dans les SCOT, PLU, SDAGE et les projets d'aménagement).



Le SRCE dans et autour de La Bâtie Rolland.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

C. Le SDAGE

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 a fixé pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021

Le SDAGE et les régions qu'il couvre. Source : SDAGE.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Le SDAGE décline un programme de mesures. Ses orientations fondamentales sont les suivantes :

OF 0	**S'adapter aux effets du changement climatique**	
OF 1	**Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité**	
OF 2	**Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques**	
OF 3	**Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement**	
OF 4	**Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau**	
OF 5	**Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé**	
	OF 5A	Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
	OF 5B	Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
	OF 5C	Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
	OF 5D	Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
	OF 5E	Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
OF 6	**Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides**	
	OF 6A	Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
	OF 6B	Préserver, restaurer et gérer les zones humides
	OF 6C	Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
OF 7	**Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir**	
OF 8	**Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques**	

D. Le schéma Climat Air Energie Rhône Alpes (SRCAE)

Source : SRCAE

La stratégie climatique régionale, formulée dans le Schéma Régional Climat, Air, Energie, doit permettre de garantir la performance des politiques publiques au regard de leurs impacts sur le climat, l'air et l'énergie et, plus largement en terme environnemental et social. Pour cela elle doit être à la fois ambitieuse, réaliste et s'appuyer sur l'intelligence collective, dans le respect des compétences et des responsabilités de chacun. Pour l'atteinte des objectifs du SRCAE le PLU fait partie des leviers réglementaires : la réglementation est un moyen d'accompagnement de certaines des orientations du SRCAE. Elle peut s'entendre à différents niveaux. Les règlements d'urbanisme sont ainsi un levier fort sur l'aménagement du territoire dans une perspective de moyen terme. Mais c'est sans doute à d'autres niveaux d'intervention que le levier réglementaire pourrait engendrer des effets plus immédiats, comme par exemple pour garantir le rythme et le niveau de rénovation thermique des bâtiments existants. Enfin, au-delà de la mise en place règlementation, le contrôle de son respect constitue la garantie indispensable à l'efficacité de ce levier.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

III. CONTENU GENERAL DU DOCUMENT

Le présent rapport :

- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

- Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

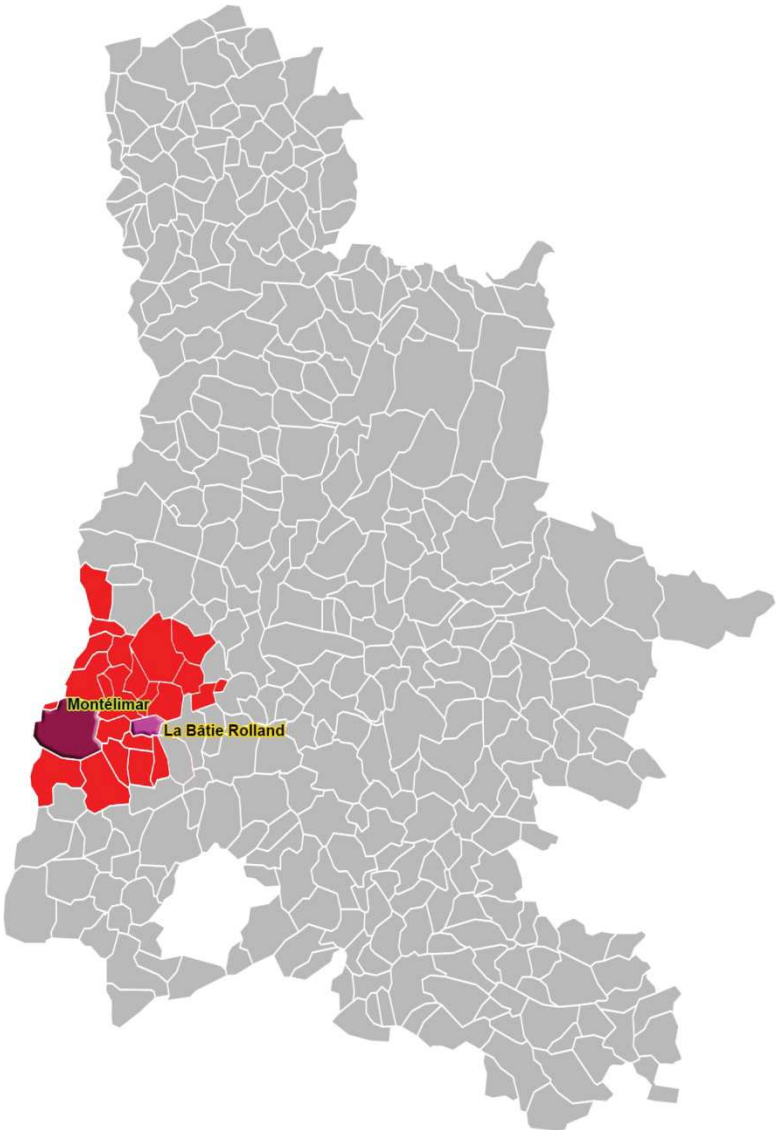
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. CONTEXTE GLOBAL

La Bâtie Rolland se situe en rive gauche du Rhône, à la frange Est de l'agglomération de Montélimar.

La commune est proche de Montélimar (pôle d'accès aux commerces et aux services). Elle est aussi proche de grands pôles industriels de l'axe rhodanien (notamment les sites nucléaires de Cruas au Nord et du Tricastin au Sud). Cette géographie a induit une croissance démographique assez importante dès les années quatre vingt, associée à une production de logements assez soutenue au regard du caractère très rural à l'époque, de La Bâtie Rolland.



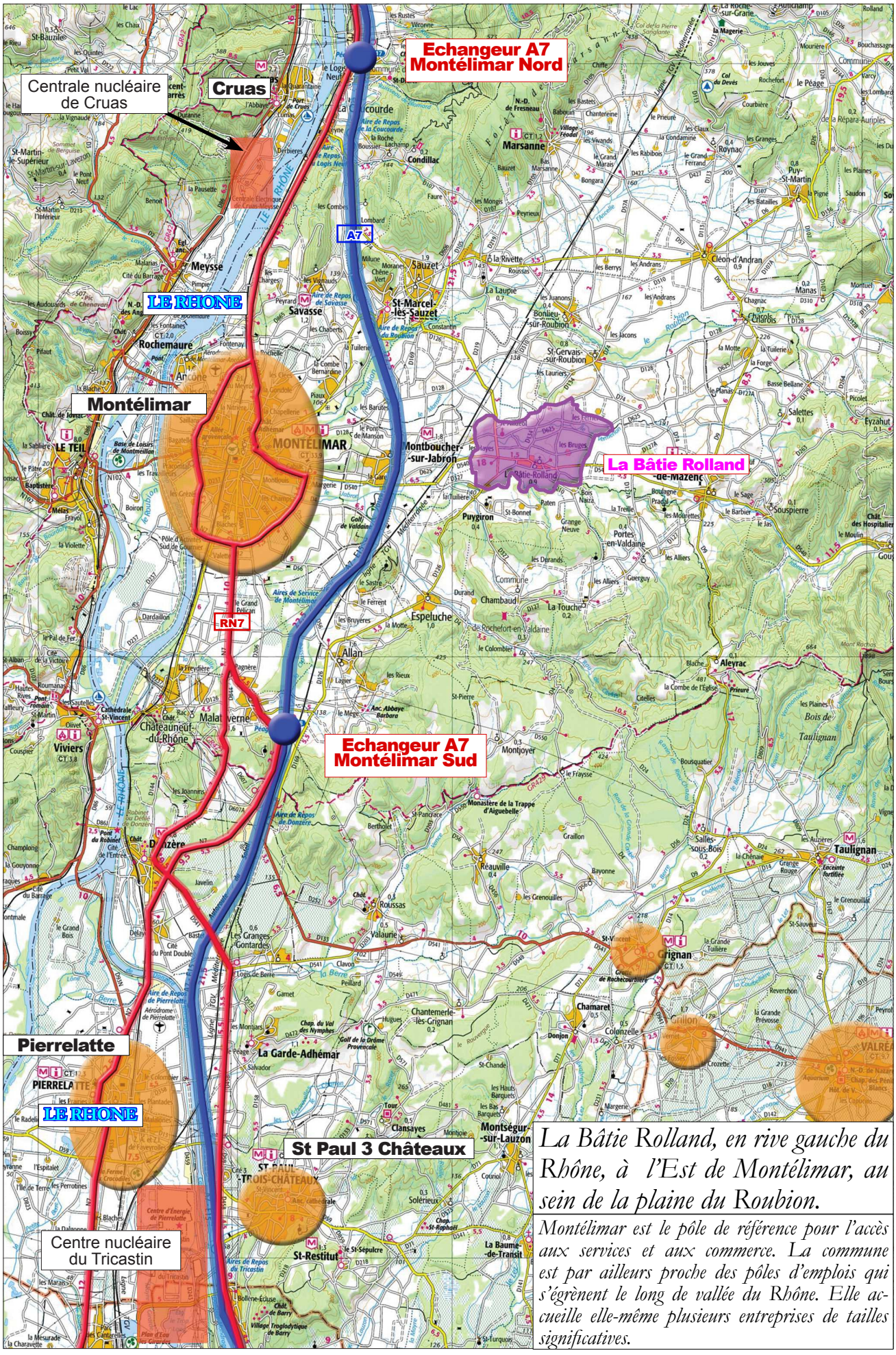
Aujourd'hui, si dans la commune comme à l'échelle de l'agglomération, les ressorts de l'évolution démographique évoluent, se complexifient, se diversifient (et parfois même s'opposent), le contexte socio-économique dans lequel baigne la commune et sa situation géographique constituent toujours des atouts :

- son caractère bucolique,
- des besoins en logements qui progressent à l'échelle de l'agglomération,
- l'économie forte de la vallée du Rhône, qui en temps de crise, forme un « ilot » d'activité durable, un gisement d'emplois important,
- le développement de l'activité économique locale,

font que La Bâtie Rolland demeure fondamentalement attractive.

LOCALISATION

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



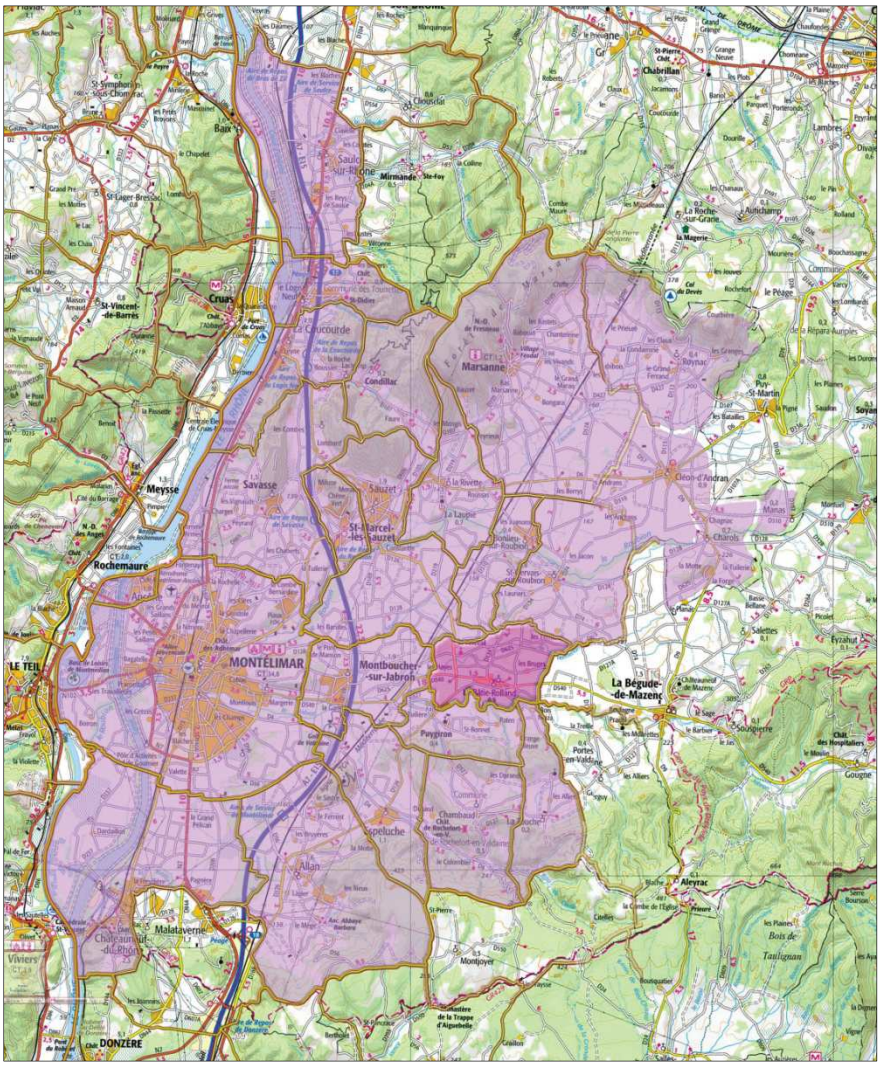
La Bâtie Rolland, en rive gauche du Rhône, à l'Est de Montélimar, au sein de la plaine du Roubion.

Montélimar est le pôle de référence pour l'accès aux services et aux commerce. La commune est par ailleurs proche des pôles d'emplois qui s'égrènent le long de vallée du Rhône. Elle accueille elle-même plusieurs entreprises de tailles significatives.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Distances La Bâtie Rolland – villes proches :

Montélimar	10 Km	16 min
Pierrelatte	28 Km	32 min
Cruas	25 Km	37 min

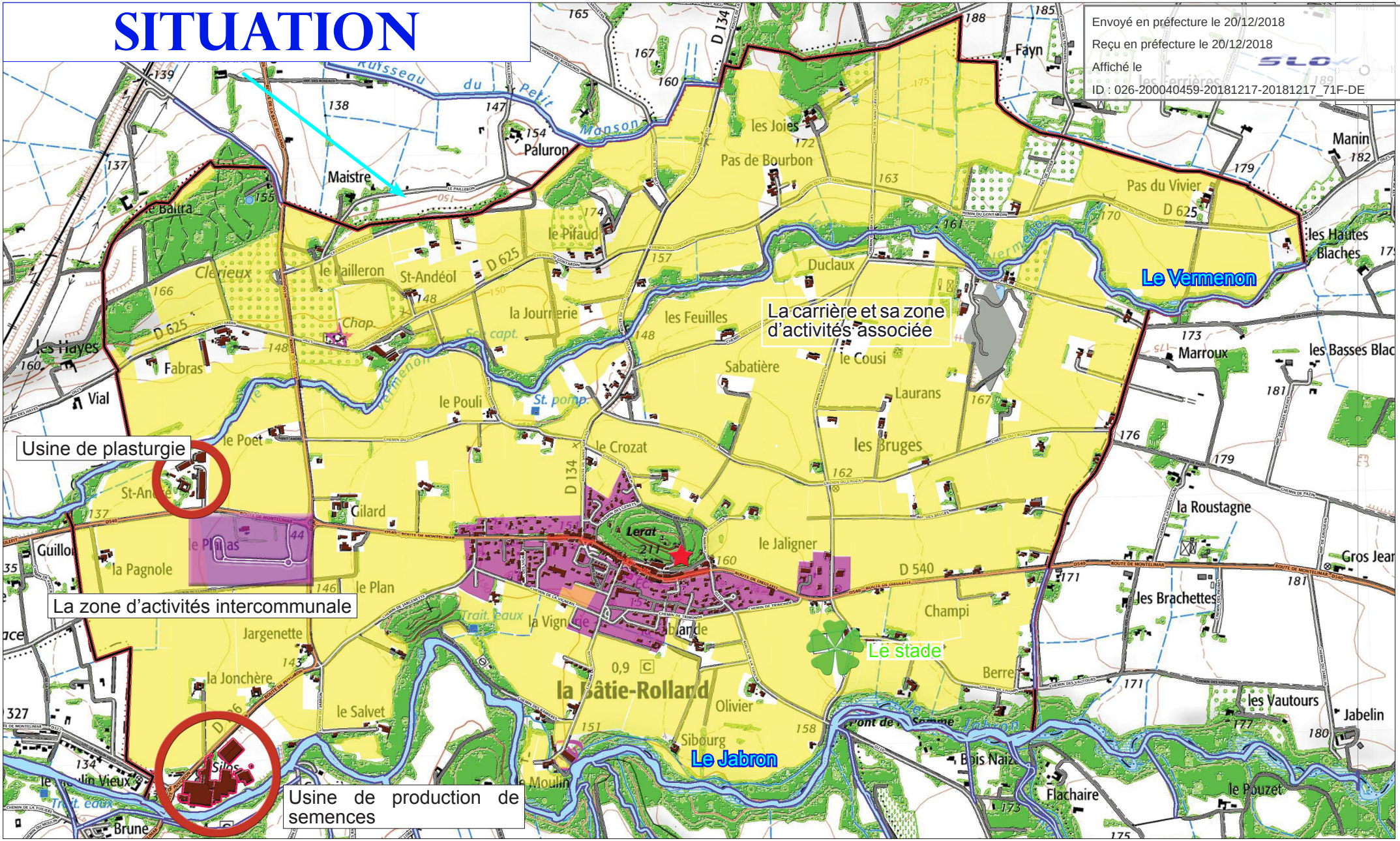


La Bâtie Rolland au sein des 26 communes de l'agglomération. Son territoire se trouve dans la partie Est de l'intercommunalité, un peu excentré par rapport à l'axe de la vallée du Rhône. La commune est proche de Montélimar, dans sa sphère d'influence et plus largement, des pôles industriels de la vallée du Rhône.

Le cadre de vie encore rural et bucolique que la commune propose associé à sa proximité avec de grandes infrastructures de transports, des pôles industriels et de services, ont fait passer La Bâtie Rolland du statut de commune essentiellement agricole à celui d'un territoire qui demeure rural mais où convergent et se focalisent des enjeux de développement importants, en terme de logement tout particulièrement, mais aussi de développement économique, en partie déjà concrétisés, notamment au travers de l'essor de la zone d'activités intercommunale du Planas.

SITUATION

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



Le faubourg ancien, en pied de serre et en bordure de R.D.540.

La chapelle et le village historique sur le versant Sud du serre de Lerat.

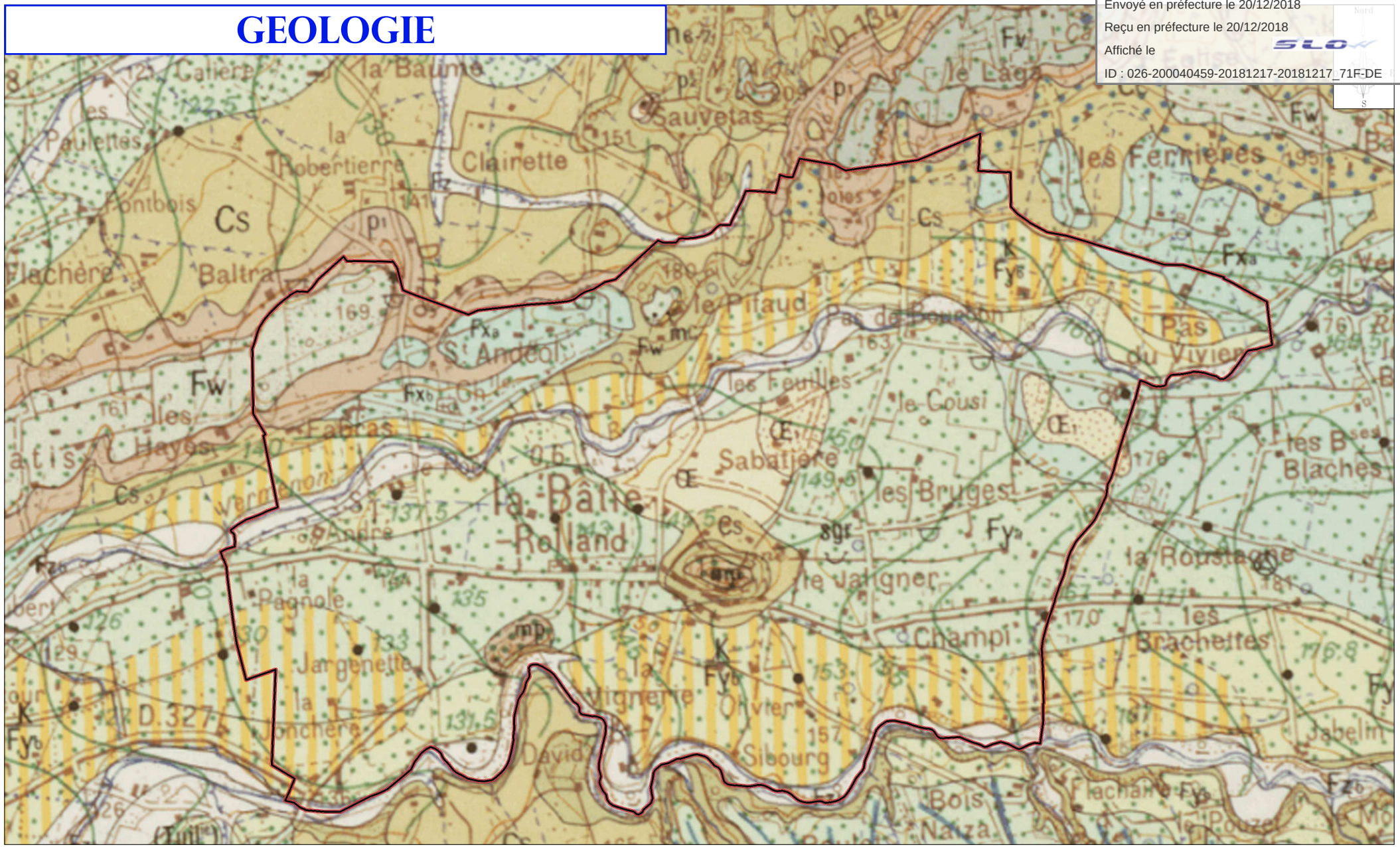
L'espace bâti récent, mélangeant habitat pavillonnaire, intermédiaire et petit collectif. Il a investi la plaine agricole dans le prolongement du faubourg au Sud essentiellement.

Espaces agricoles, pour une grande part dédiée aux céréales, aux oléagineux, à la production de semences.

Les principaux espaces naturels (boisements de serres et ripisylves).

GEOLOGIE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



Fxa (2) Alluvions de la terrasse rissienne supérieure : faciès local : cailloutis calcaires et grèseux, sables

OE Quarternaire - Loess

n6(1) Secondaire - Crétacé moyen et inférieur - à l'est du Rhône : Gargasien

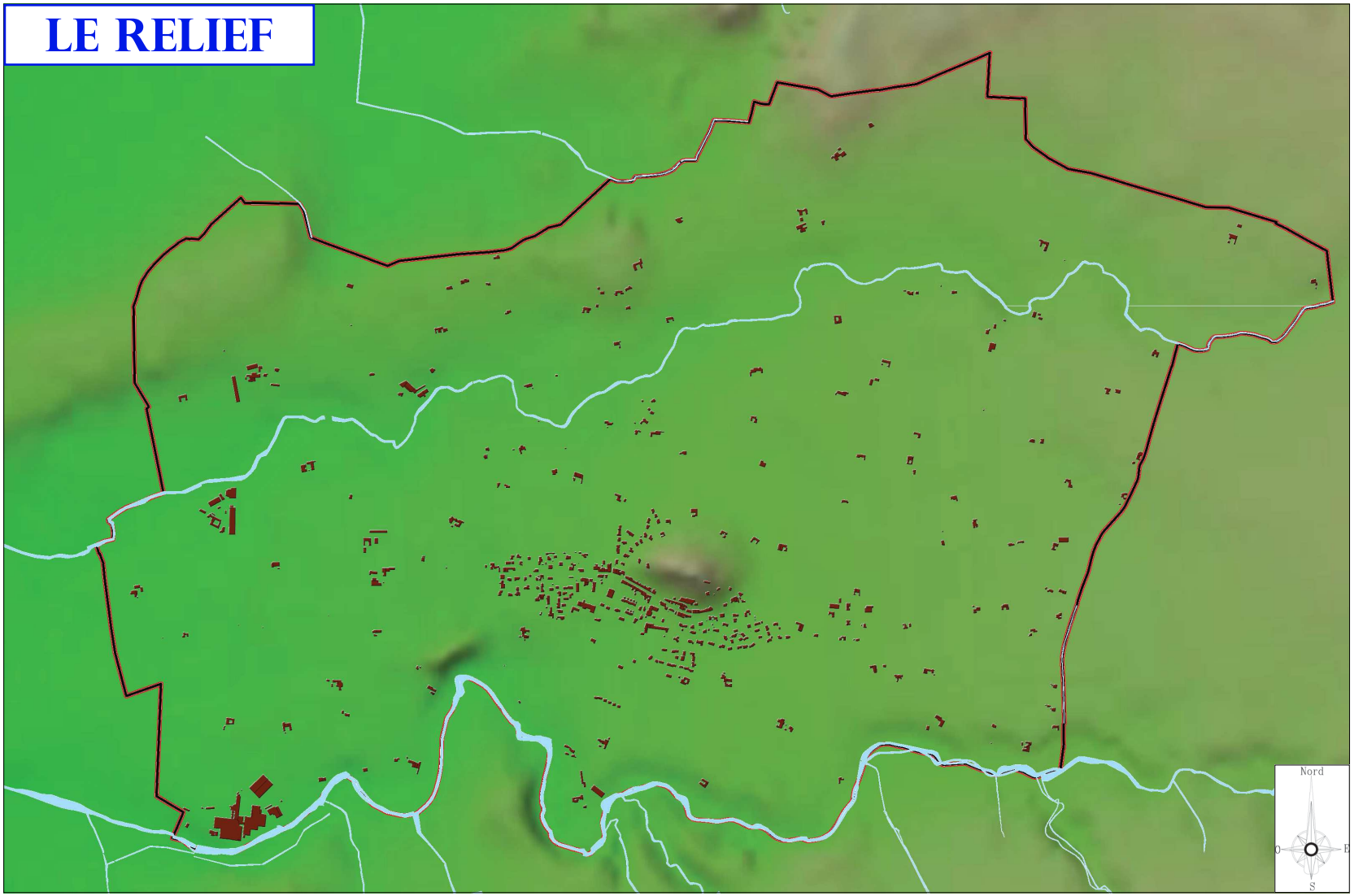
K/Fyb Limons peu calcaires sur terrasse wurmienne : Fyb

Cs Colluvions à matrice fine (sablo-argileuse)

pM Tertiaire - Pliocène : Pliocène marin

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE RELIEF



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

II. PROFIL GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La Bâtie Rolland, d'une superficie de 8,33 km^2, s'inscrit dans la vaste plaine alluviale du Roubion, dans une géographie sans grandes aspérités, en dehors de quelques serres boisés qui ponctuent les vastes étendues agricoles et des lits parfois encaissés des deux principaux cours d'eau : le Jabron, qui forme la limite Sud de la commune et le Vermenon, au Nord du village. Cette géographie fait de la commune un territoire dont le grand paysage est assez homogène, même s'il s'anime un peu au Nord avec quelques coteaux.

Le paysage de grande plaine : la géométrie du parcellaire agricole est ponctuée de quelques arbres et de fermes.

Vers le Nord, la topographie s'anime et de petites collines boisées ferment les perspectives.

Avec la proximité de Montélimar, le développement de l'économie locale, la vigueur de l'agriculture, la commune se situe aujourd'hui au carrefour d'enjeux urbains, agricole, mais aussi, plus localement, paysagers et environnementaux, dans un contexte socio-économique général où s'affirment des besoins importants en logements à l'échelle intercommunale.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Le village : d'abord très dense, fondé à l'abri du serre de Lerat, puis « aimanté » par la R.D.540, habillée d'un faubourg. Ensuite l'urbanisation s'est développée surtout au travers d'un habitat pavillonnaire, accompagné de groupes de logements intermédiaires et en petit collectif, d'équipements publics.

L'urbanisation postérieure aux années soixante-dix a été développée sans discontinuité avec le village historique (à quelques maisons près). Cette configuration a permis (et permet toujours) d'associer proximité de l'habitat avec les services publics, son immersion dans l'espace rural et accès faciles sur la R.D. 540, qui ouvre sur les pôles d'emploi et de services. Ainsi, l'espace bâti, même s'il présente parfois le profil d'un tissu pavillonnaire classique, se caractérise par un ensemble presque d'un seul tenant, où l'étalement a été limité. Le modèle de centralité du village européen « classique » mais qui a fait ses preuves a été préservé, au bénéfice du cadre de vie. Un des enjeux du P.L.U. sera de développer un projet global d'urbanisation qui s'intègre dans ce modèle préservé de centralité et le renforce.

L'église et ses abords depuis les hauteurs du serre.

Le village historique sur son serre

Habitats pavillonnaires et intermédiaires récents

Le faubourg ancien, très linéaire.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

III. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE LOCAL

A. Préambule à l'étude des chiffres

Avant toute analyse des chiffres, Il faut préciser (pour l'ensemble des indicateurs démographiques), que la population de la commune étant faible (903 habitants en 2013), de petites fluctuations peuvent avoir des répercussions importantes sur les évolutions en pourcentages et donner l'impression de forts mouvements démographiques, qui en réalité ne portent que sur des croissances faibles en nombre d'habitants.

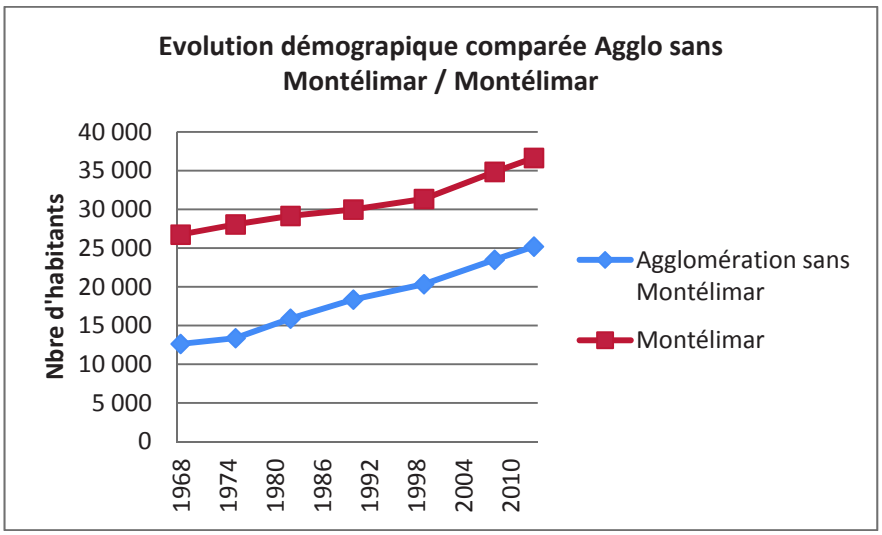
B. La progression démographique et la croissance du parc de logements permanents des communes de l'agglomération

Montélimar agglomération comprend 26 communes, qui présentent des profils différents :

- Montélimar, forme une ville centre d'échelle départementale,
- d'autres communes, situées dans l'axe rhodanien, présentent des profils socio-économiques diversifiés, avec des structures de services développées (Saulce sur Rhône, Châteauneuf sur Rhône…)
- des communes plus excentrées qui sont restées d'abord rurales (voire très rurales pour celles qui situées les plus à l'Est), avec une économie qui demeure basée essentiellement sur l'agriculture et l'activité touristique estivale. Ces communes ont bénéficient majoritairement d'une croissance démographique importante en entrant dans la sphère d'influence de Montélimar

La Bâtie Rolland s'inscrit dans une situation intermédiaire : bien que connaissant une croissance démographique qui s'appuie d'abord sur le développement de l'habitat résidentiel (on habite dans la commune, mais très souvent, on travaille ailleurs) elle vit actuellement une phase de transition vers un modèle socio-économique plus diversifié, avec l'essor de sa zone d'activités et une population totale qui se rapproche des 1000 habitants et qui rend possible désormais le développement des commerces et des services.

Afin d'appréhender le contexte global pour mieux comprendre les évolutions de La Bâtie Rolland, On a comparé ci-après les évolutions démographiques des 26 communes de l'agglomération :



L'agglomération présente la particularité d'une croissance démographique quasi généralisée et sans le clivage qu'on retrouve souvent, entre une ville centre qui stagne et des communes périphériques qui progressent fortement. Dans l'agglomération comme à Montélimar, les croissances en pourcentages sont fortes et équivalentes depuis le milieu des années quatre vingt-dix.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

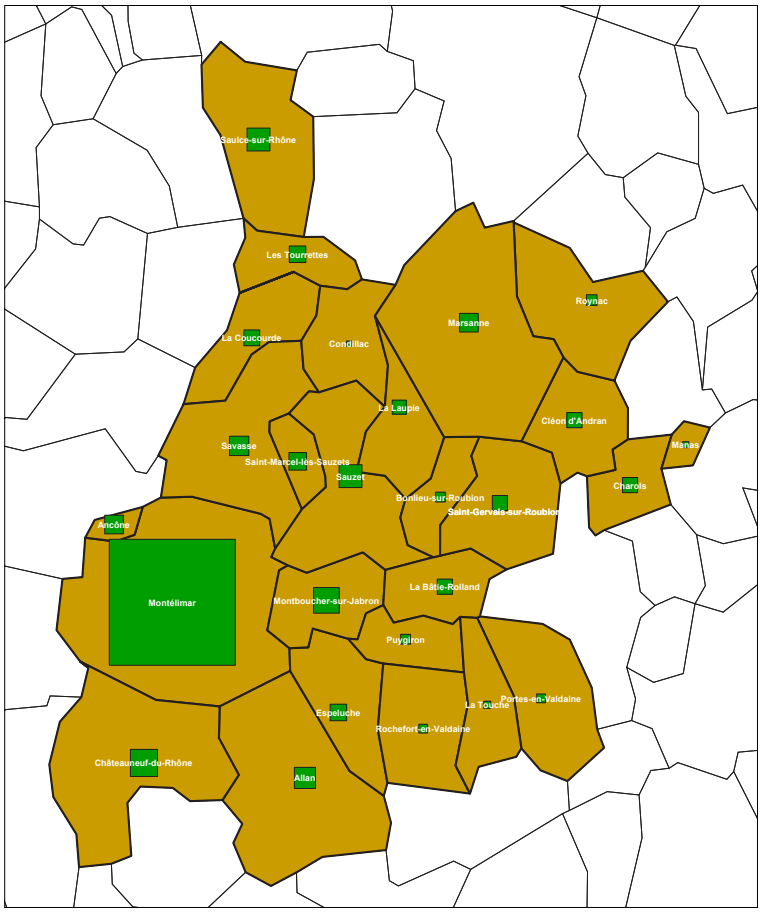
Population totale	1975	1982	1990	1999	2008	2013	Evolutions annuelles moyennes 1999 / 2013
Montélimar	28 058	29 161	29 982	31 344	34 847	36 643	1,01%
Allan	865	1 145	1 249	1 385	1 591	1 629	1,17%
Ancône	727	790	899	947	1 042	1 273	2,06%
La Bâtie-Rolland	603	637	712	814	913	903	0,78%
Châteauneuf-du-Rhône	1 654	1 977	2 094	2 220	2 255	2 571	0,93%
La Coucourde	470	563	687	749	960	1 014	2,31%
Espeluche	489	626	700	752	1 068	1 049	2,50%
Montboucher-sur-Jabron	693	1 042	1 278	1 424	1 918	2 235	3,44%
Portes-en-Valdaine	220	253	274	333	385	372	0,98%
Puygiron	275	293	315	347	422	410	1,52%
Rochefort-en-Valdaine	191	211	258	304	338	356	1,13%
Savasse	829	1 050	1 089	1 093	1 297	1 372	1,60%
Saulce-sur-Rhône	1 199	1 210	1 443	1 613	1 705	1 832	0,96%
La Touche	110	118	123	161	197	239	2,99%
Les Tourrettes	300	461	691	763	947	1 065	2,68%
Bonlieu-sur-Roubion	144	221	286	378	381	410	-0,10%
Charols	261	305	415	501	748	841	3,87%
Cléon d'Andran	601	630	718	800	900	882	0,91%
Condillac	86	88	124	133	156	142	0,40%
La Laupie	374	550	529	588	673	747	1,76%
Manas	90	101	137	134	175	189	2,64%
Roynac	338	311	357	415	431	482	1,17%
Saint-Gervais-sur-Roubion	552	594	646	717	789	906	1,61%
Saint-Marcel-lès-Sauzets	405	620	1 025	1 104	1 138	1 184	0,45%
Marsanne	779	772	873	998	1 211	1 243	1,46%
Sauzet	1 126	1 335	1 436	1 673	1 855	1 858	0,75%

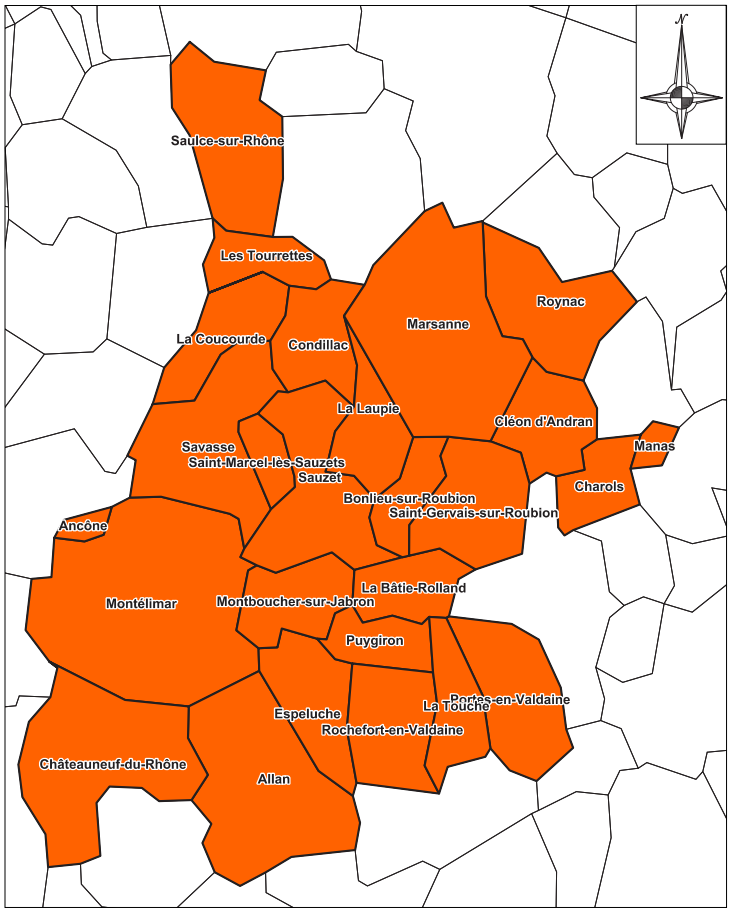
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

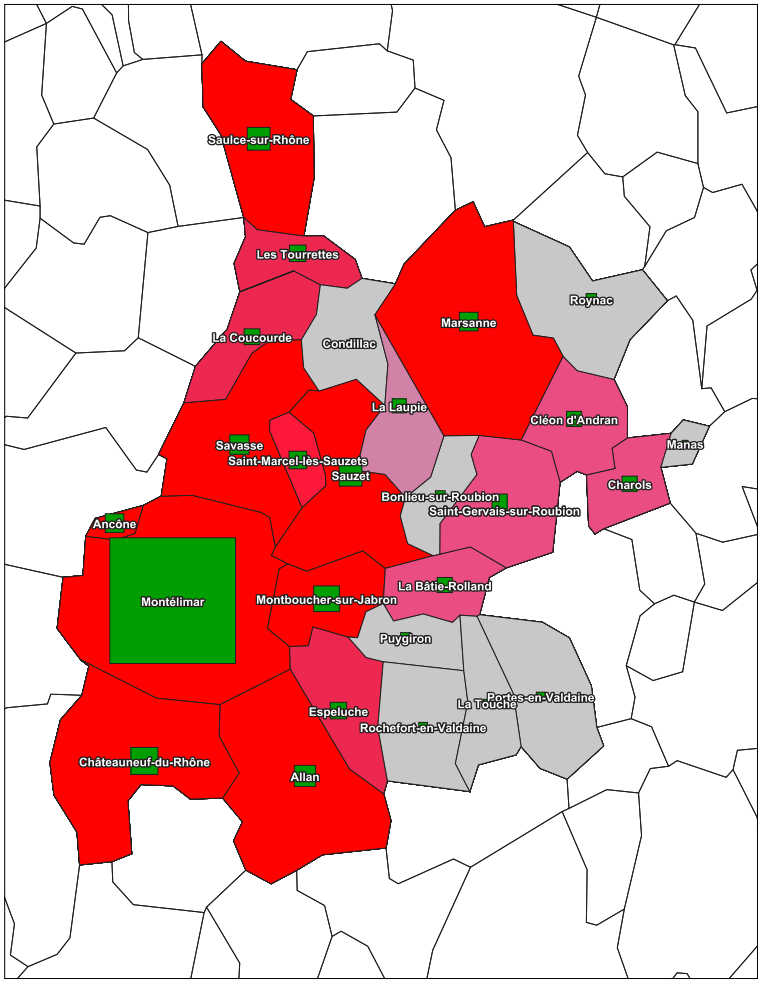
Résidences principales	1975	1982	1990	1999	2008	2013	Evolutions annuelles moyennes 1999 / 2012
Montélimar	9 395	10 733	12 054	13 298	15 815	17 137	0,43%
Allan	238	329	403	488	605	630	0,20%
Ancône	202	250	313	353	449	536	1,24%
La Bâtie-Rolland	178	210	254	297	361	375	0,34%
Châteauneuf-du-Rhône	494	615	740	872	959	1 052	0,58%
La Coucourde	171	191	241	276	364	390	0,84%
Espeluche	139	182	234	282	409	426	0,32%
Montboucher-sur-Jabron	209	224	333	426	753	887	2,59%
Portes-en-Valdaine	69	84	102	142	173	180	0,57%
Puygiron	85	97	110	134	167	174	0,68%
Rochefort-en-Valdaine	47	58	75	93	116	131	0,75%
Savasse	258	336	387	423	518	566	0,85%
Saulce-sur-Rhône	394	422	540	612	683	766	0,70%
La Touche	39	39	45	64	77	96	1,48%
Les Tourrettes	86	150	231	262	344	410	1,34%
Bonlieu-sur-Roubion	39	66	93	126	139	161	0,38%
Charols	94	120	160	176	262	302	1,19%
Cléon d'Andran	194	212	260	322	379	389	-0,02%
Condillac	23	26	38	50	60	58	-0,39%
La Laupie	101	155	172	218	260	281	0,73%
Manas	40	42	59	61	78	81	0,59%
Roynac	87	93	110	146	175	199	1,19%
Saint-Gervais-sur-Roubion	184	195	237	283	322	377	1,18%
Saint-Marcel-lès-Sauzet	117	195	331	407	442	472	0,49%
Marsanne	230	262	316	384	474	510	0,11%
Sauzet	330	444	502	615	773	821	0,39%

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

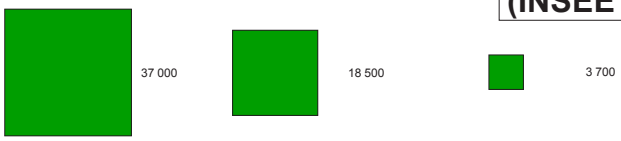
Les poids démographiques des communes de l'agglomération







(INSEE 2013)



En 2013, Montélimar constitue « le poids lourd » de la communauté de communes, à la périphérie duquel « gravitent » des communes nettement moins peuplées, que l'on peut répartir en plusieurs catégories :

_les communes situées le long de l'axe rhodanien, dont le nombre d'habitants est important (même si la population de ces communes est largement inférieure à celle de Montélimar) et qui disposent d'une structure socio-économique comportant des commerces et un tissu d'entreprises artisanales et industrielles.

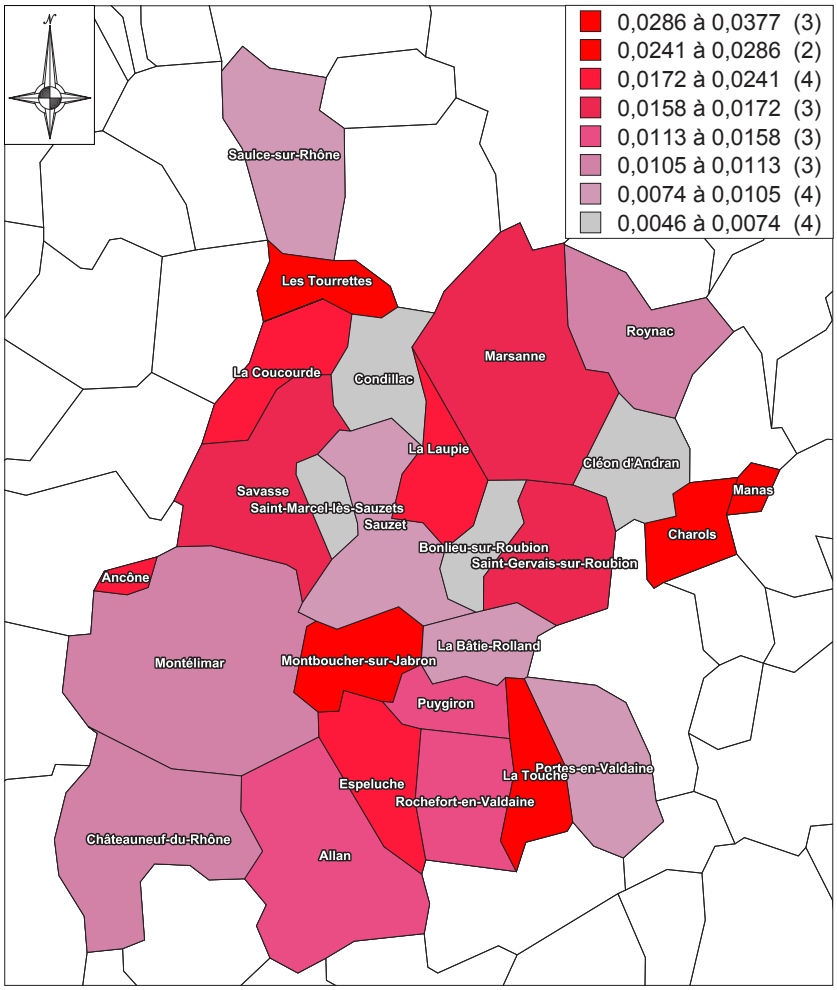
_à l'Est de Montélimar, les communes perdent en diversité de fonctions mais demeurent de poids démographique significatif en satisfaisant une partie des besoins en logements issus de l'activité économique de Montélimar et de l'axe rhodanien plus largement.

_plus vers l'Est, l'influence des pôles s'étiole avec l'allongement des trajets domicile travail et les communes sont avant tout rurales, avec d'abord une économie agricole et un peu touristique.

Dans cet ensemble géographique, la Bâtie Rolland est une commune de transition, attractive pour l'habitat, qui développe une structure économique, mais dans un cadre qui demeure rural.

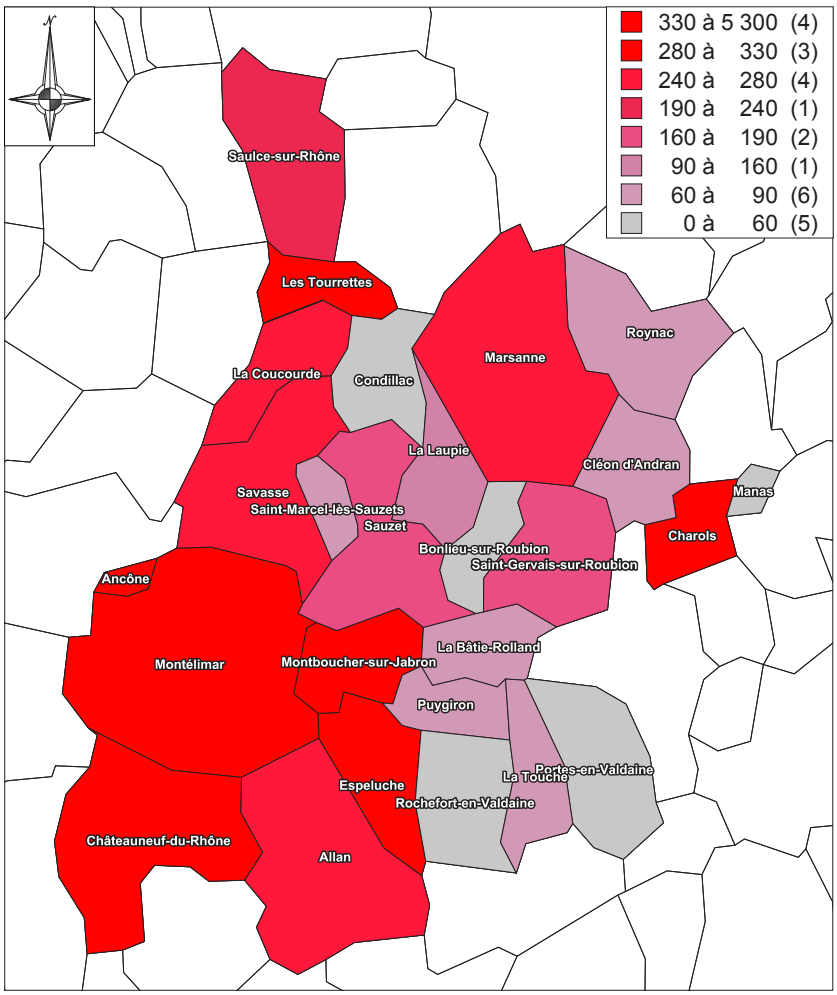
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LES CROISSANCES DÉMOGRAPHIQUES 1999 - 2013

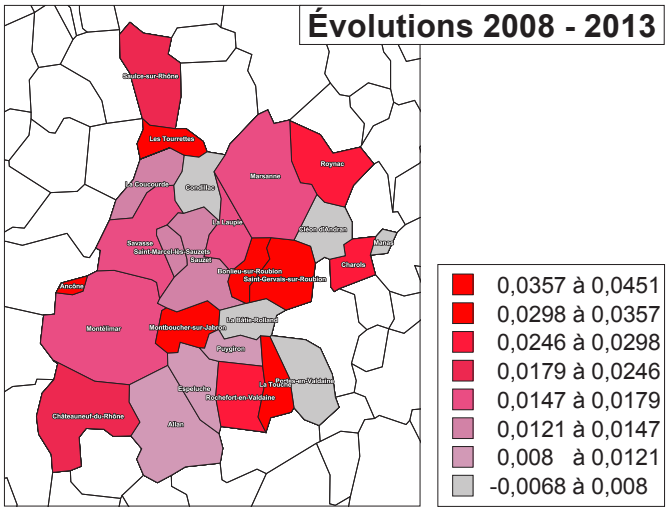


En pourcentages, depuis 1999, la dynamique démographique des communes de l'agglomération est nette (+1,29%). Cette dynamique met en évidence une phase d'expansion de l'influence des pôles d'emplois et de services de la vallée du Rhône et l'allongement des trajets domicile travail, avec des progressions en pourcentages fortes de toutes les communes de l'Ouest.

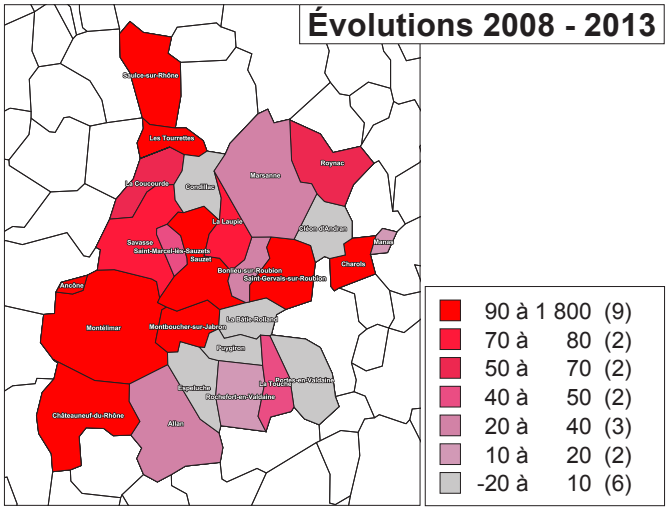
Les plus faibles croissances annuelles moyennes en pourcentages des communes proches de Montélimar (à l'exception de Montboucher sur Jabron) résultent de l'effet «d'écrasement» lié au nombre d'habitants (effectif statistique) plus important de ces communes, mais aussi de l'importance de la décohabitation au sein des grandes zones d'habitat pavillonnaire construites il y a une quinzaine d'années (Châteauneuf sur Rhône fait partie de cet ensemble de communes par exemple). Le long de l'axe rhodanien, plusieurs communes cumulent croissances fortes et populations totales assez importantes : outres le climat socio-économique favorable lié au pôle montilien, elles bénéficient de la dynamique économique de la vallée du Rhône (avec les centres nucléaires notamment).



Évolutions 2008 - 2013

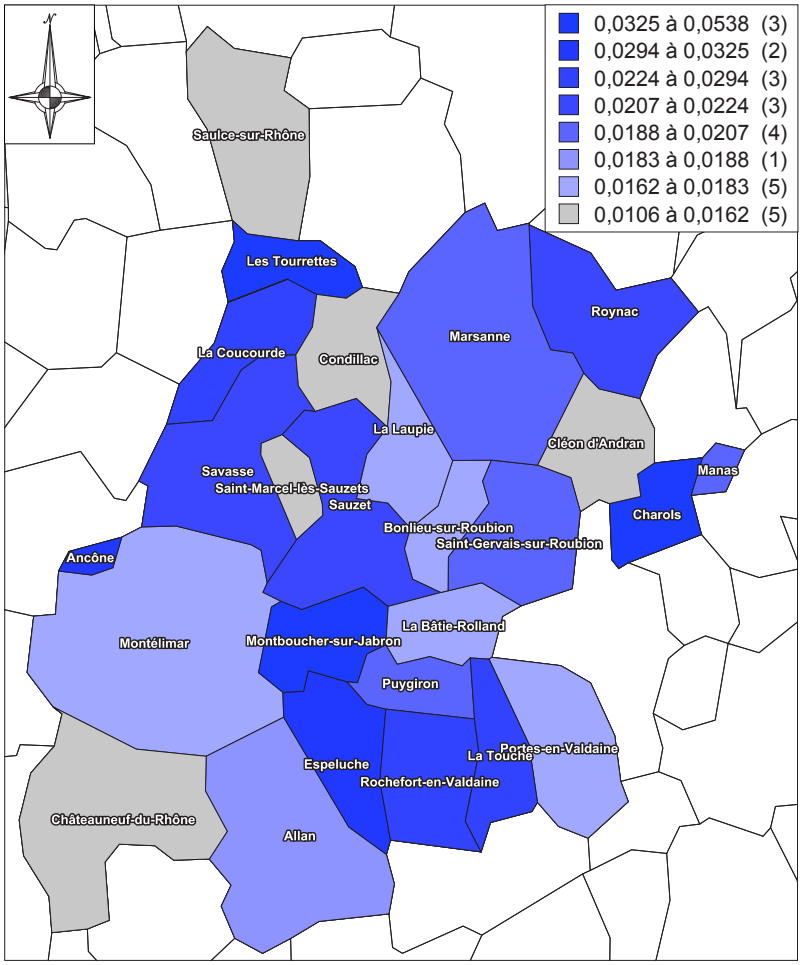


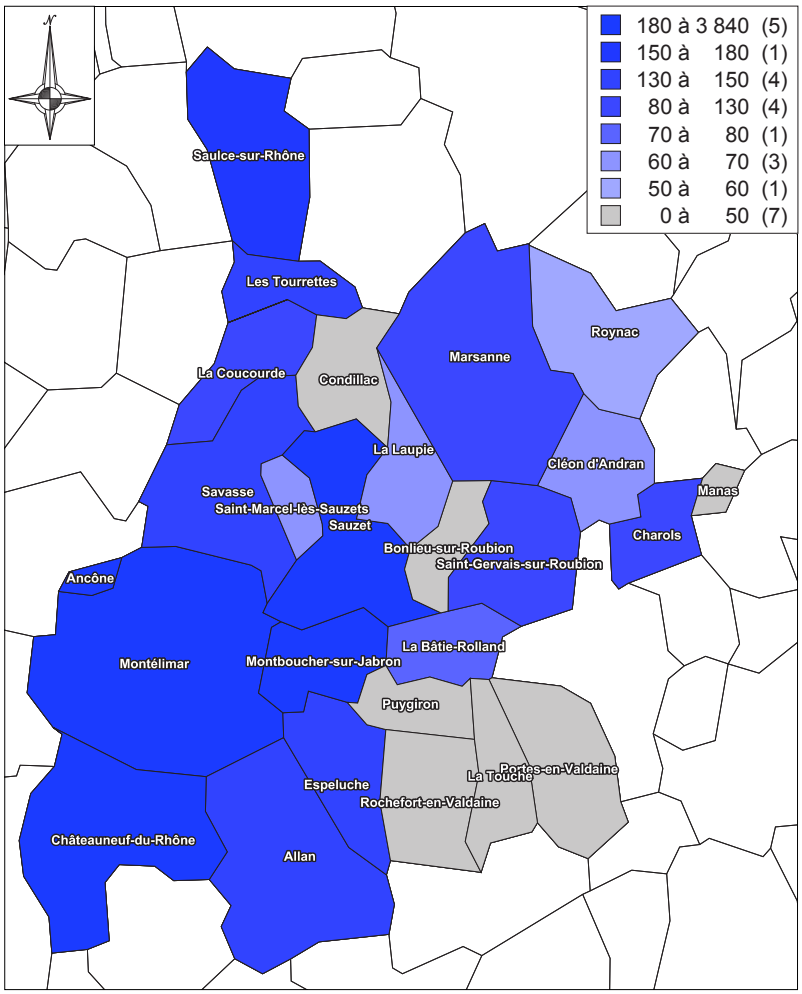
Évolutions 2008 - 2013



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Les croissances du parc de résidences principales 1999 -2013

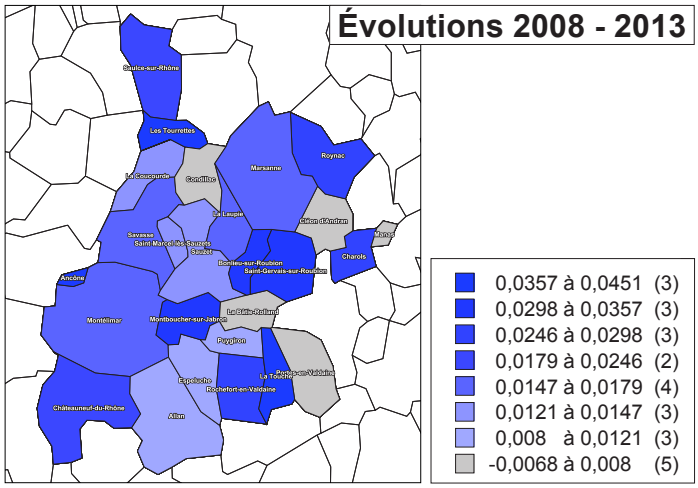




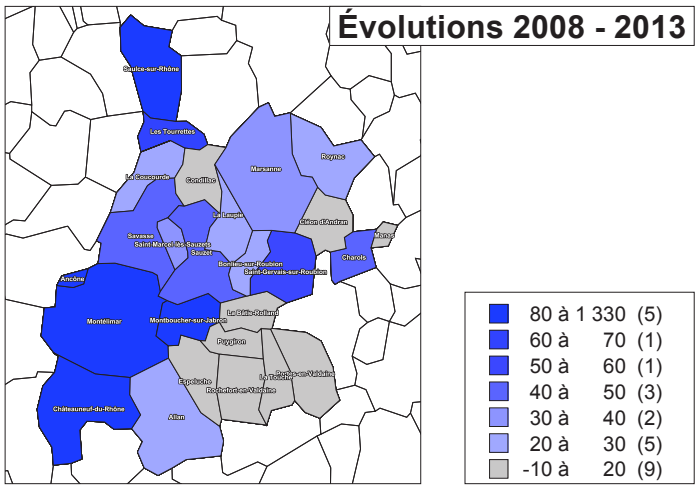
La carte des croissances annuelles moyennes du parc de résidences principales montre une relative similarité avec la carte des croissances annuelles moyennes du nombre d'habitants. Dans l'agglomération, cette corrélation souligne le lien (pas toujours évident) entre progression démographique et progression du parc de résidences principales. Cette corrélation n'est toutefois pas entière : le parc de résidences principales progresse 1,5 fois plus vite que la population totale, mettant en évidence le rôle central de la décohabitation et le caractère cyclique des progressions démographiques qu'elle induit. Par exemple, entre 1999 et 2013, pour une résidence principale construite, la population totale a augmentée de 2,5 habitants à La Laupie, pour 1,1 à La Bâtie Rolland, deux communes qui se situent à deux stades différents de l'évolution de leur parc :

_production de logements qui explose à La Laupie (avec l'arrivée de nouveaux ménages dont la puissance du nombre «dicte» l'évolution démographique),

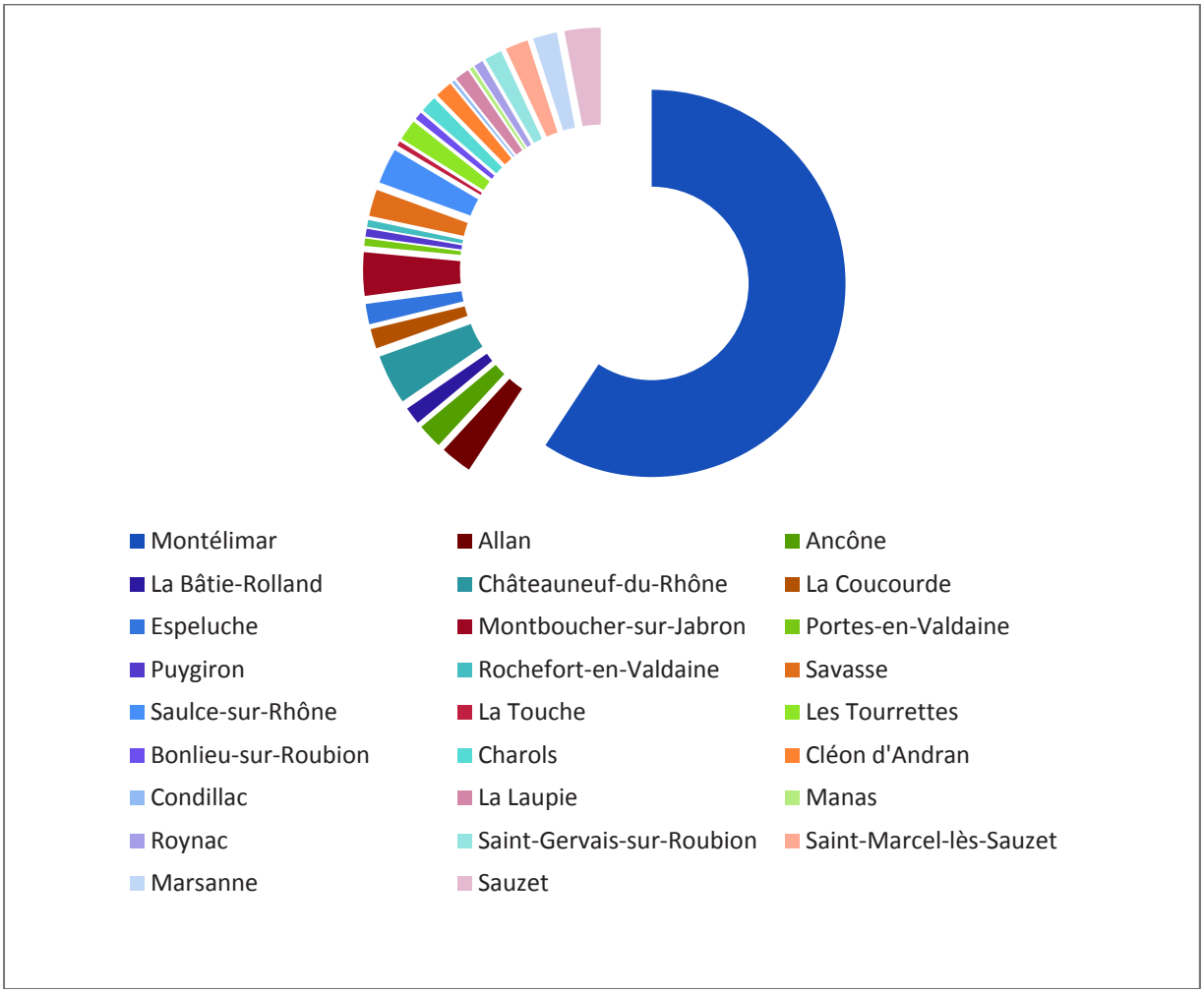
_production de logements assez soutenue à La Bâtie Rolland, mais insuffisante pour éteindre l'impact de la décohabitation.



La carte des croissances en valeur absolue du parc de résidences principales est quasi calquée sur celle de le progression du nombre d'habitants en valeur absolue. Cependant le rapport entre nombre de logements en plus (ou en moins) et nombre d'habitants en plus (ou en moins) varie sensiblement entre les communes qui se situent en le long de l'axe rhodanien, celles la première couronne de Montélimar et les autres.



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



Le graphique ci-dessus met en évidence le poids démographique très important de Montélimar au sein de l'agglomération (59,3% du total de la population). En-dehors de cette ville, les communes membres de l'agglomération possèdent de faibles (et très faibles) poids démographiques en valeurs absolues. Dans ce contexte, Montélimar se détache par sa structure nettement plus urbaine. Sa part dans le total de la population de l'agglomération tend toutefois à décroitre au fil des années (mais cette part est quasi stable entre 2008 et 2013) :

	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Part de Montélimar dans la population totale de l'agglomération	67,71%	64,71%	62,02%	60,64%	59,73%	59,25%

Les communes rurales de l'agglomération tendent à satisfaire de manière croissante la demande en logements qui s'exprime à l'échelle de l'agglomération et parfois au-delà (avec les pôles industriels de la vallée du Rhône). Cette évolution traduit notamment un phénomène généralisé (qui n'est pas propre à l'agglomération) de diffusion de la production de logements dans les territoires ruraux qui demeurent assez proches des villes centres ou des pôles industriels. Les ménages acceptent l'allongement de leurs trajets domicile travail et un niveau de services plus faible pour pouvoir accéder à un cadre de vie rural, à l'habitat pavillonnaire, qui en dépit de ses effets souvent délétères sur les territoires (consommation d'espace importante, banalisation des paysages, effets de pics et de creux sur la démographie locale) demeure plébiscité. C'est ce qui a permis à des communes comme La Laupie ou Espeluche de gagner un nombre significatif d'habitants ces dernières années.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Ainsi, y compris à Montélimar, la croissance démographique est généralisée dans l'agglomération depuis quarante ans, même si elle a été modulée en fonction de différents facteurs locaux :

- la disponibilité foncière pour construire (rétention plus ou moins forte, dans des zones constructibles plus ou moins grandes). La Bâtie Rolland a fait partie des communes où le gisement foncier pour construire a été assez important, prélevé sur une partie de la plaine agricole,
- outre la production de logements « en valeur absolue » la typologie de l'habitat a joué aussi un rôle, ainsi que le passé de l'urbanisation dans chacune des communes : par exemple, certaines ont connu dans les années quatre vingt dix et deux mille, une production importante de logements pavillonnaires, sans développer de manière significative de parc locatif ou d'habitat groupé en parallèle. Ces dernières années, ce déséquilibre dans la production de logements a ralenti notablement la progression démographique en raison de la décohabitation*. Dans ces communes, même en produisant beaucoup de logements (souvent pavillonnaires) la population totale a peu progressé.
- D'autres communes ont connu aussi ce type d'évolution mais la construction a été plus « lissée » dans le temps et/ou la diversification de l'offre (logements plus petits, logements locatifs) a permis de compenser au moins partiellement les effets de la décohabitation. Parfois aussi, la plus grande partie de l'urbanisation est récente et la décohabitation n'a donc pas encore produit ses effets.
- La Bâtie Rolland se situe dans la catégorie des communes qui ont décollé sur le plan démographique à partir des années quatre vingt : la production importante de logements dans ces années a induit ensuite une moins-value démographique, au fur et à mesure de l'intensification de la décohabitation, même si le rythme important de la construction qui a perduré a pour partie compensé cette moins-value. Ainsi et comme dans beaucoup de communes de l'agglomération, les croissances démographiques de la période 2008 – 2013, sans remettre en cause la tendance globale à la hausse, ont été ralenties et certaines communes ont même perdu des habitants (dont La Bâtie Rolland).

**Il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard.*

Entre 1999 et 2013, la croissance annuelle moyenne du nombre d'habitants dans l'agglomération a été de 1,29%, pour une croissance de 1,99 % du parc de résidences principales (respectivement 1,17% et 1,73% entre 2008 et 2013). Le parc de logements permanents progresse sensiblement plus vite que la population totale.

La production de résidences principales est restée soutenue, elle n'a même jamais été aussi importante, avec en moyenne 6597 logements permanents construits entre 1999 et 2013, mais la taille moyenne des ménages a été réduite :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Taille moyenne des ménages dans l'agglomération	3,1	3,0	2,8	2,6	2,4	2,3	2,2

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

C. Evolution du nombre d'habitants et soldes migratoires et naturels

LA POPULATION TOTALE

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
PSDC* de La Bâtie Rolland	578	603	637	712	814	913	903
Agglomération	26 748	28 058	29 161	29 982	31 344	34 847	36 643
Agglomération sans Montélimar	12 636	13 381	15 903	18 358	20 346	23 495	25 204

**Population Sans Double Compte – source : INSEE.*

Croissance démographique (%) par période intercensitaire	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2008	2008-2013
La Bâtie Rolland	4,33%	5,64%	11,77%	14,33%	12,16%	-1,10%
Agglo sans Montélimar	5,90%	18,85%	15,44%	10,83%	15,48%	7,27%

Pour la communauté de communes (sans Montélimar) comme pour La Bâtie Rolland, les courbes d'évolutions démographiques affichent des croissances fortes jusqu'en 2008, mais à La Bâtie Rolland, les amplitudes sont plus marquées. Dans la commune, la croissance démographique est d'abord moins soutenue, probablement à cause du relatif éloignement de La Bâtie Rolland par rapport à l'axe rhodanien et ses pôles d'activités (elle se trouve « en deuxième couronne » de Montélimar).

Dans les années quatre vingt-dix, sa situation démographique se « normalise » et la commune connait une croissance démographique proche de celle de « l'agglomération sans Montélimar » (probablement en raison d'un développement de l'influence des pôles économiques proches lié à l'allongement des trajets domicile-travail).

Dans l'historique des courbes, l'évolution de la population totale de Montélimar marque deux paliers : une croissance faible à très faible dans les années quatre vingt à deux mille alors que les autres communes connaissaient une croissance forte (traduisant probablement un phénomène de « desserrement » de Montélimar). Après 2000, Montélimar renoue avec une croissance importante, résultat d'une politique forte de production de logements (sans que cela ait nuit pour autant à la croissance des autres communes de l'agglomération).

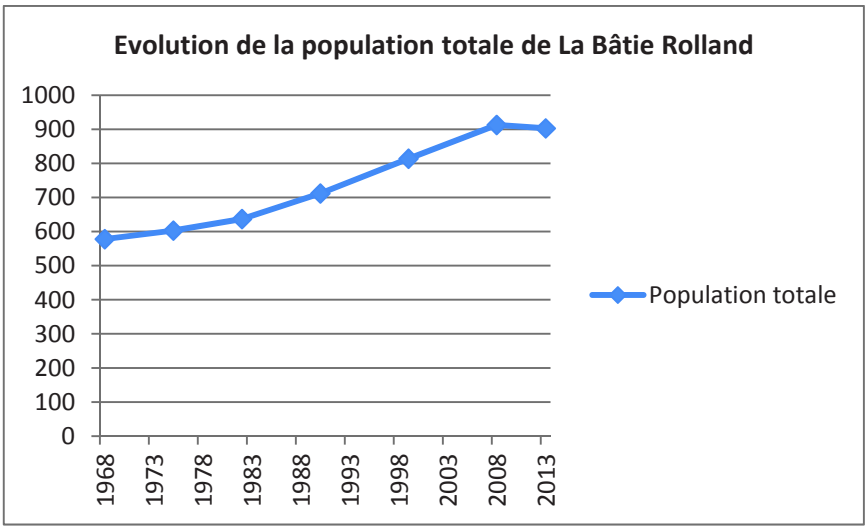
Un effet de palier se produit pour La Bâtie Rolland dans les années deux mille. Il correspond à une production assez massive (à l'échelle de la commune) de logements (surtout pavillonnaires), suivie d'une dépression entre 2008 et 2013 (la commune perd des habitants, en raison de la conjonction entre rareté du foncier à bâtir (moins de logements sont construits) et de la décohabitation massive dans les logements construits 10 ou 20 ans plus tôt.

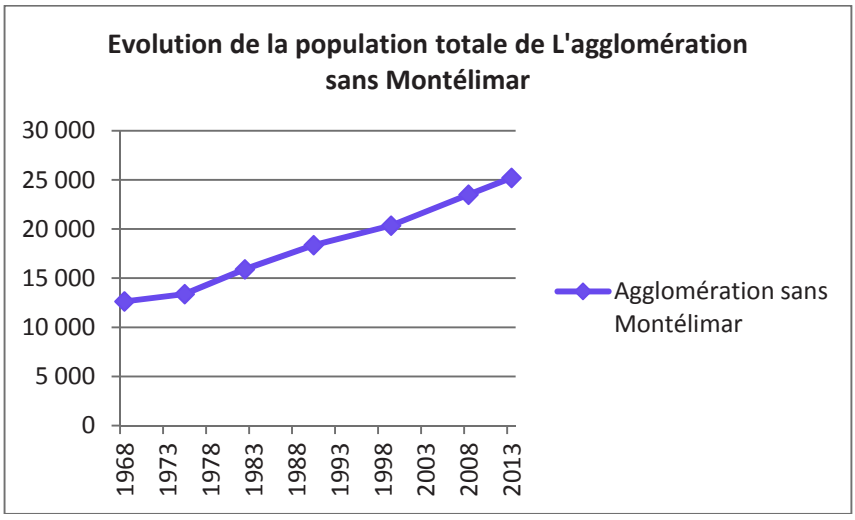
Il faut néanmoins préciser ici qu'entre 2013 et 2016, une quarantaine de logements ont été produits, avec à la clé un bénéfice démographique probable, qui ne transparait pas dans l'historique de l'INSEE (qui s'arrête pour l'instant en 2013). La période 2008 – 2013 montre néanmoins le facteur déterminant de la production de logements dans la démographie de la commune (ce facteur est moins central dans les communes plus urbaines).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Dans l'agglomération sans Montélimar, la courbe de croissance ressemble plus à une droite, avec un coefficient directeur relativement constant depuis les années quatre vingt et qui ne s'infléchit pas après 2008 (grâce aux effets de compensation d'une commune à l'autre, dont les historiques de production de logements n'ont pas été les mêmes).

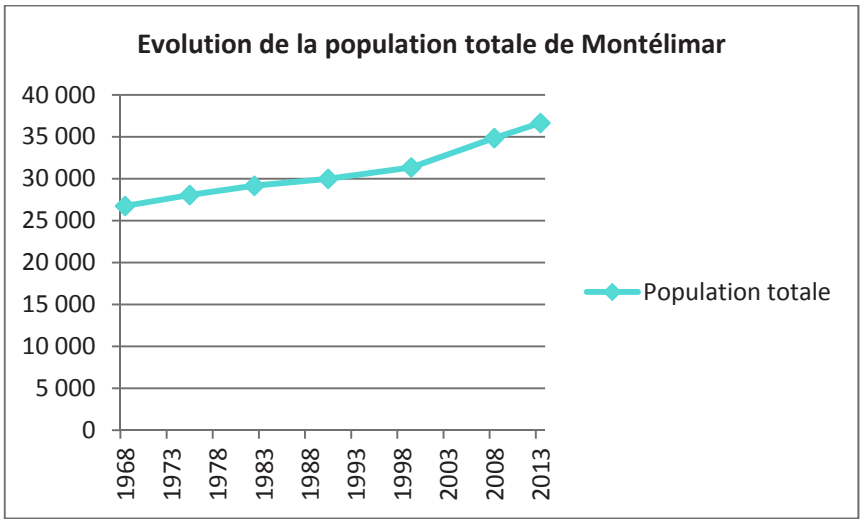
Pour la commune, la croissance démographique s'essouffle ces toutes dernières années : le rythme de production annuel de résidences principales est devenu très faible entre 2008 et 2013, alors que l'agglomération (même sans Montélimar) voit son effectif de résidences principales continuer de progresser : les croissances récentes du nombre d'habitants dans les petites communes de l'arrière pays compensent l'inflexion démographique (relative) des communes qui ont historiquement porté la croissance ces trente dernières années (celles de l'axe rhodanien).





La croissance démographique quasi généralisée dans l'agglomération met en évidence des mouvements démographiques qui bénéficient à presque toutes les communes, quel que soit leur statut socio-économique et leur rang démographique au sein de l'agglomération. On remarque néanmoins l'arrêt net de la croissance entre 2008 et 2013 à la Bâtie Rolland, en dépit de la production de logements qui demeure (même si son rythme est bien moins soutenu dans cette période).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



TAUX DE VARIATIONS ANNUELS ET FACTEURS D'EVOLUTIONS

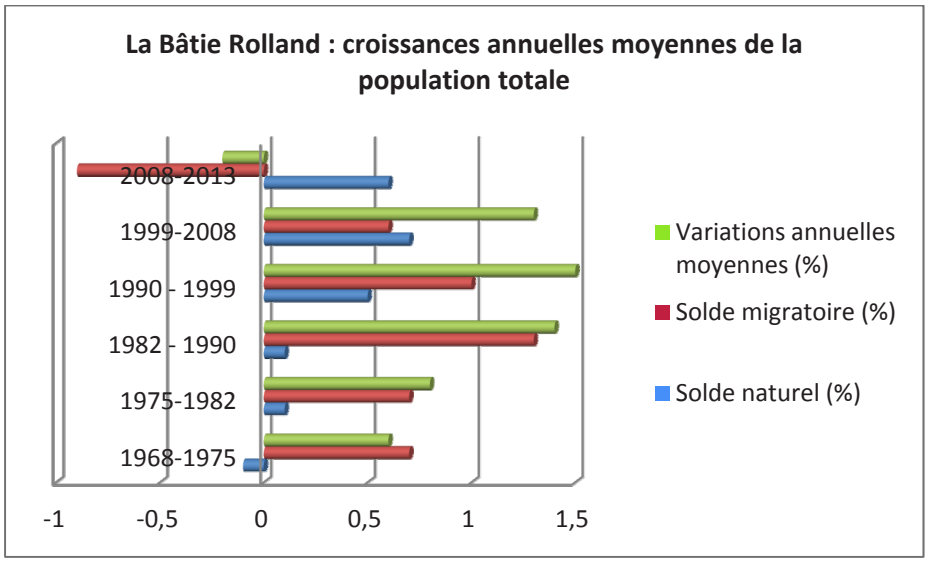
La Bâtie Rolland	1968-1975	1975-1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2008	2008-2013
Solde naturel (%)	-0,1	+0,1	+0,1	+0,5	+0,7	+0,6
Solde migratoire (%)	+0,7	+0,7	+1,3	+1,0	+0,6	-0,9
Variations annuelles moyennes (%)	+0,6	+0,8	+1,4	+1,5	+1,3	-0,2
Agglomération de Montélimar	**1968-1975**	**1975 - 1982**	**1982 - 1990**	**1990 - 1999**	**1999-2008**	**2008-2013**
Solde naturel (%)	+0,9	+0,5	+0,6	+0,4	+0,4	+0,4
Solde migratoire (%)	-0,2	+0,0	-0,3	+0,1	+0,8	+0,6
Variations annuelles moyennes (%)	+0,7	+0,5	+0,3	+0,5	+1,2	+1,0

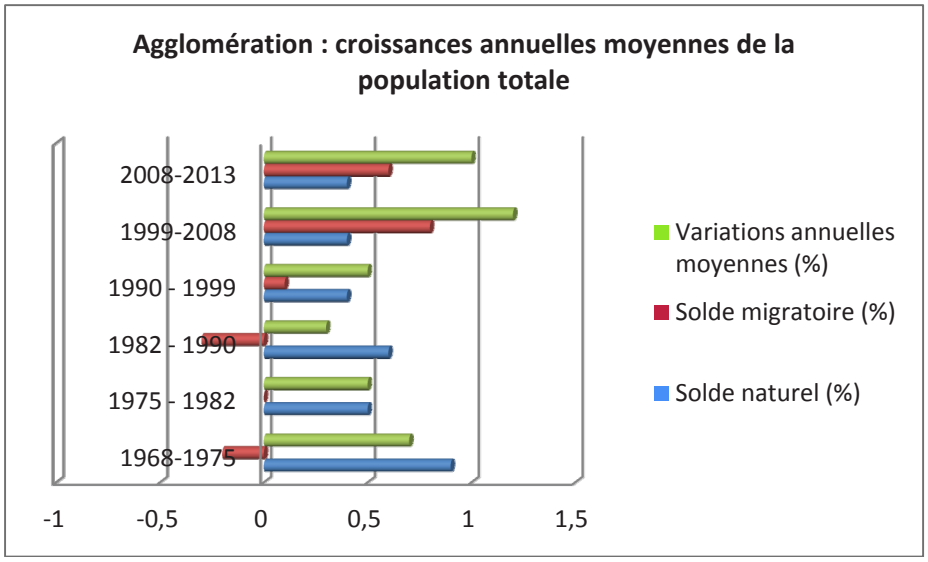
C'est d'abord l'attractivité du territoire qui a fait sa démographie, avec un solde migratoire dont « la bonne ou la mauvaise santé » pèsent fortement sur l'évolution du nombre total d'habitants.

La croissance démographique de la commune démarre progressivement dans les années soixante dix pour ensuite connaitre une relative régularité entre 1982 et 2008, reflet de progressions par vagues migratoires, associées à un rythme de la construction qui est allé croissant, maintenant la progression du nombre d'habitants dans toutes les périodes intercensitaires, en dépit de l'influence de la décohabitation qui n'a réduit que modestement, pesé lors des périodes de moindre création de résidences principales.

Ces évolutions ont perduré jusqu'en deux mille, où la réduction importante du rythme de production de logements n'a plus permis de compenser par l'accueil de nouveaux ménages la décohabitation dans les logements construits auparavant.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE





Entre La Bâtie Rolland et l'agglomération, si les soldes migratoires sont assez bien corrélés, les ordres de grandeurs diffèrent en raison d'un clivage qui perdure (mais de moins en moins) entre :

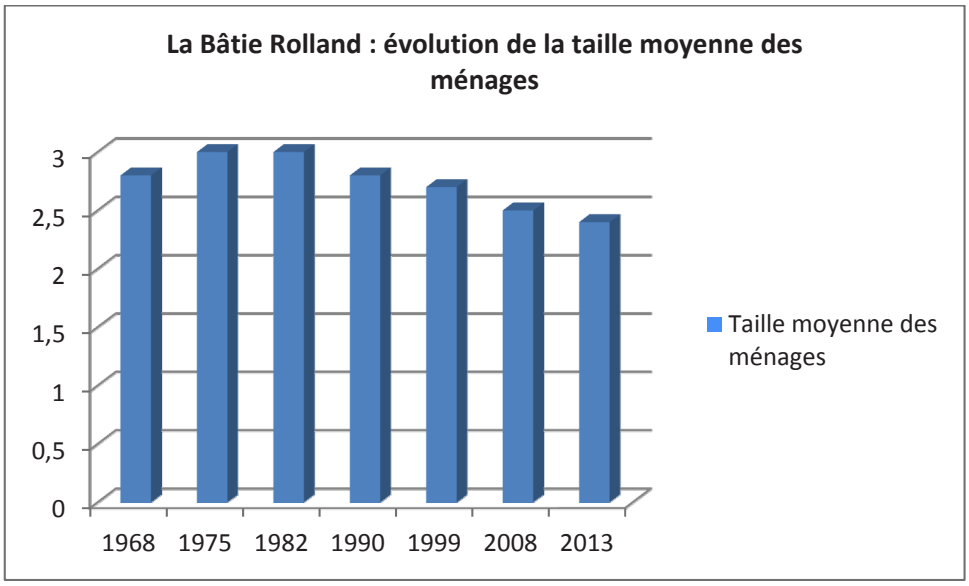
- les communes assez faciles d'accès depuis la vallée du Rhône ou Montélimar, les communes disposant d'une petite structure de commerces et de services publics,
- et les petites communes très rurales de l'arrière pays.

La Bâtie Rolland, dès les années quatre vingt, a bénéficié de sa position assez privilégiée (intermédiaire) par rapport aux principales zones d'emplois et par rapport à Montélimar, avec des apports migratoires forts et l'accueil de ménages actifs assez jeunes (avec néanmoins des fluctuations assez fortes de la croissance annuelle moyenne, liée à une urbanisation réalisée en grande partie sous la forme de vagues d'opérations d'aménagement d'ensemble).

A contrario, depuis 2008, la commune subit une inflexion démographique. Si son attractivité n'est pas en cause (la dynamique des pôles économiques de la Vallée du Rhône et de Montélimar est toujours là), il est probable que la commune « paye » ici sa forte croissance démographique passée : les enfants des ménages installés depuis 10 ou 20 ans ont quitté le foyer familial, réduisant fortement le taux d'occupation des logements. La perte d'habitants liée à ce phénomène n'a pu être compensée que partiellement par la construction de logements neufs entre 2008 et 2013.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Croissance du nombre total d'habitants	34	75	102	99	-10
Croissance en « habitants par an »	4,9	9,4	11,3	11,0	-2,0



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Taille moyenne des ménages	**2,8**	**3,0**	**3,0**	**2,8**	**2,7**	**2,5**	**2,4**

A partir de 1975 et jusqu'en 1999, l'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée à l'essor du bassin d'emploi de l'axe rhodanien et à la capacité de la commune à capter une partie des besoins en logements issus de la dynamique économique de la vallée du Rhône et de Montélimar. L'ensemble des communes rurales progresse nettement, alors que Montélimar, pôle urbain du secteur, connaît une croissance sensiblement plus faible. Parallèlement, La Bâtie Rolland connait un fort essor démographique.

Ces évolutions : un solde migratoire positif mais faible de la commune centre et conjointement, un solde migratoire positif des communes rurales périphériques (c'est notamment le cas de La Bâtie Rolland) traduisent un double phénomène : des habitants de Montélimar viennent habiter à La Bâtie Rolland pour acheter un pavillon (en quittant un petit logement, souvent collectif) et des ménages extérieurs à l'agglomération, salariés dans les pôles d'emplois proches, s'installent à la fois à Montélimar, mais aussi directement à La Bâtie Rolland et plus largement, dans les communes de la première et de la deuxième couronne de l'agglomération (en faisant également construire un pavillon dans la plupart des cas) sans passer par une phase d'habitat en logement locatif et/ou collectif à Montélimar.

En accompagnant ces phénomènes, la commune a développé plusieurs lotissements d'habitations qui ont été répartis dans le prolongement du village historique, essentiellement au Sud, dans la plaine agricole. En générant une offre conséquente en logements, ces opérations cumulées ont permis à La Bâtie Rolland de profiter du contexte socio-économique ambiant pour se développer, quand dans d'autres communes rurales, également proches de Montélimar mais disposant d'une offre en terrains constructibles plus faible, l'essor s'est fait plus timide.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

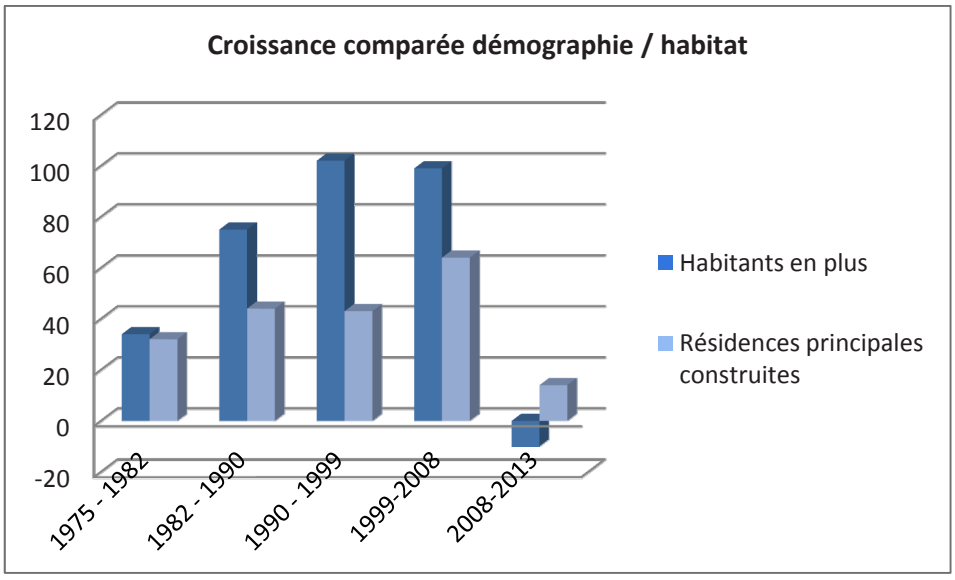
De 1999 à 2008, la croissance démographique perdure, mais il faut, à croissance démographique équivalente produire nettement plus de résidences principales. Si le nombre d'habitants progresse toujours et si l'attractivité de la commune n'est pas en cause (la dynamique des pôles économiques proches demeure et Montélimar a maintenu son niveau de services), il est probable que la commune « paye » ici sa forte croissance démographique des années passées et son mode d'urbanisation, basé en grande partie sur l'habitat pavillonnaire (même si le logement groupé et locatif est présent) : le taux d'occupation des logements baisse et la perte d'habitants n'a pu être compensée que par la construction en quantité importante de logements neufs (dont le rythme de production passe de 4,8 à 7,1 résidences principales par an).

Après 2008 et en dépit de la relative diversité du parc de logements dans la commune (avec une trentaine de logements locatifs aidés) qui atténue les effets de la décohabitation, le solde migratoire fort, qui avait porté la croissance démographique devient nettement négatif. Le solde naturel, qui a bénéficié de l'apport migratoire des périodes intercensitaires précédentes devient un élément qui compte désormais mais pas assez pour compenser le solde migratoire. A la progression nette mesurée entre 1999 et 2008 succède donc, pour la première fois depuis les années soixante, une baisse du nombre d'habitants alors que dans d'autres communes de l'agglomération, la croissance est toujours soutenue, y compris dans des secteurs plus éloignés de la ville centre.

Cette évolution s'explique par le retour d'une phase de décohabitation associée au ralentissement de la production de résidences principales ces 5 dernières années avec comme facteurs aggravants :

- le fait que plus de logements soient en jeux dans le phénomène de décohabitation (notamment ceux construits dans les années deux mille),
- le fait que les logements construits dans les années quatre vingt dix et après ont été en grande partie des habitations pavillonnaires en propriété dont les coûts d'accession sont devenus élevés (hors d'atteinte d'une partie des primo accédants) et abordables désormais essentiellement pour des ménages plus âgés et donc de taille moyenne plus réduite.

D. Synthèse et enjeux démographiques



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

L'analyse des évolutions démographiques sur une période longue (1975 – 2013) met en évidence l'influence de la production de logements. Elle est le principal facteur des variations du nombre d'habitants dans la commune (bien que toujours positives sauf entre 2008 et 2013, période avec peu de résidences principale supplémentaire) : la construction d'une soixantaine de logements dans les années deux mille a créé un pic de croissance, suivi d'une dépression à cause d'une décohabitation forte dans ces mêmes logements dans les 10 ans qui ont suivi leur construction.

En dépit de la baisse récente du nombre d'habitants dans la commune, le recul sur le mode d'évolution démographique montre que La Bâtie Rolland demeure un territoire à enjeux pour la construction de logements, grâce à notamment à son cadre de vie rural, à la présence d'une petite structure commerciale et d'une grande facilité d'accès aux fonctions de commerce aux zones d'emplois de Montélimar, mais aussi de la vallée du Rhône. Elle dispose aussi de plusieurs entreprises implantées localement depuis longtemps (Top Semence par exemple) et d'une zone d'activités intercommunale en cours de développement.

Ainsi, la commune peut prétendre à un véritable rôle dans la production de logements à l'échelle de l'intercommunalité, dans un ensemble géographique où la demande est forte et où Montélimar se situe, sur le plan démographique et socio-économique, à une échelle intermédiaire propice.

Après la baisse de population mesurée entre 2008 et 2013, issue de la conjonction entre décohabitation importante et faible production de logements et dans la suite de la quarantaine de logements produits entre 2013 et 2016, il est nécessaire d'engager à nouveau la commune dans une phase ascendante de son cycle d'évolution démographique, qui justifie la nécessité de dégager un potentiel de production de logements significatif pour ces douze prochaines années.

La traduction du potentiel de croissance passe par une offre en logements significative en nombre (compte tenu de la taille actuelle du parc), mais aussi par une action sur la nature même des logements qui seront produits.

Ainsi l'action sur la diversification des typologies d'habitats sera importante. Dans l'esprit des opérations de logements locatifs et/ou de logements intermédiaires déjà réalisées dans la commune, ces types de logements permettraient de proposer *in fine* l'ensemble du parcours résidentiel (petits logements locatifs pour les jeunes ménages, puis habitat intermédiaire, habitat pavillonnaire en propriété, petits logements pour séniors) et obtenir un équilibre qui permettra :

- d'anticiper beaucoup plus sûrement l'incidence de la production de logements sur la croissance démographique (qui sera plus directe et proportionnée).
- de maitriser cette croissance qu'il s'agisse de l'accélérer ou de la ralentir.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

E. Age de la population

La Bâtie Rolland

	1999	2008	2013
0 à 14 ans	22,7%	21,0%	20,2%
15 à 29 ans	17,1%	15,8%	15,2%
30 à 44 ans	24,2%	23,2%	19,8%
45 à 59 ans	17,5%	20,6%	22,3%
60 à 74 ans	12,9%	12,3%	15,0%
75 ans ou plus	5,6%	7,0%	7,6%

Agglomération sans Montélimar

	2013
0 à 14 ans	20,3%
15 à 29 ans	14,5%
30 à 44 ans	19,7%
45 à 59 ans	22,0%
60 à 74 ans	15,8%
75 ans ou plus	7,8%

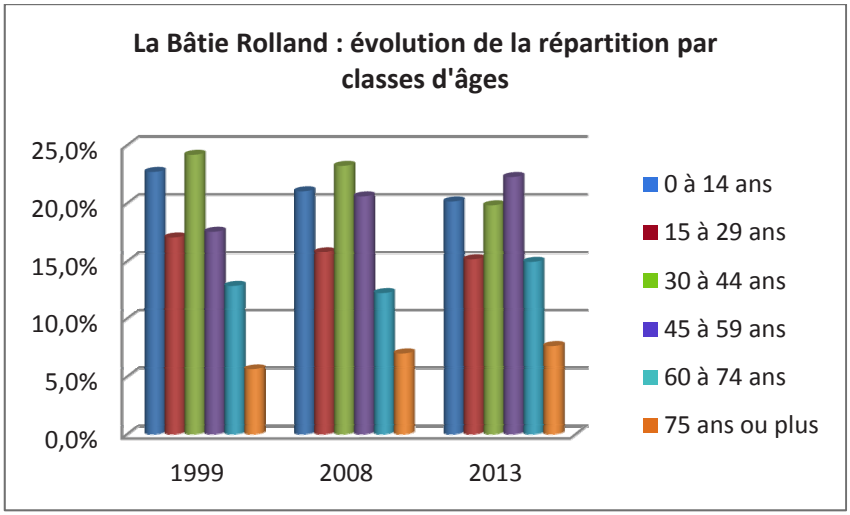
Montélimar

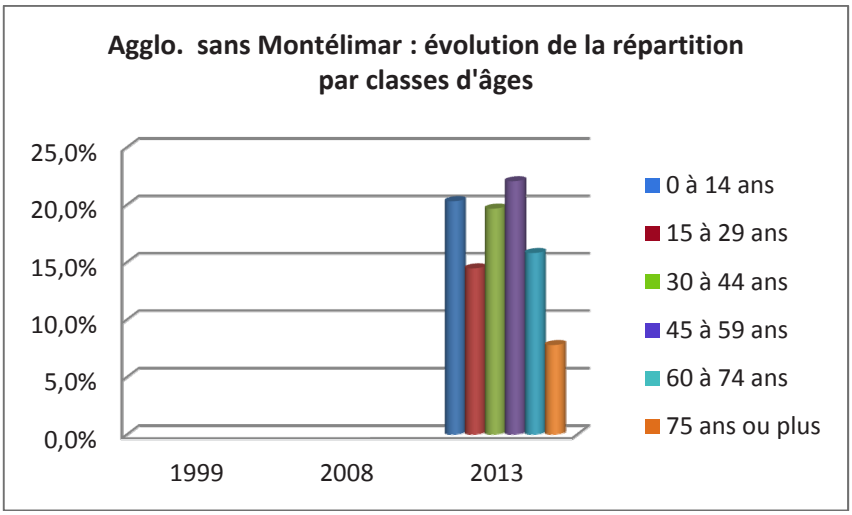
	1999	2008	2013
0 à 14 ans	19,3%	17,6%	17,9%
15 à 29 ans	19,1%	18,4%	18,4%
30 à 44 ans	21,7%	19,2%	17,8%
45 à 59 ans	18,0%	20,2%	20,4%
60 à 74 ans	13,9%	15,1%	14,9%
75 ans ou plus	8,0%	9,6%	10,6%

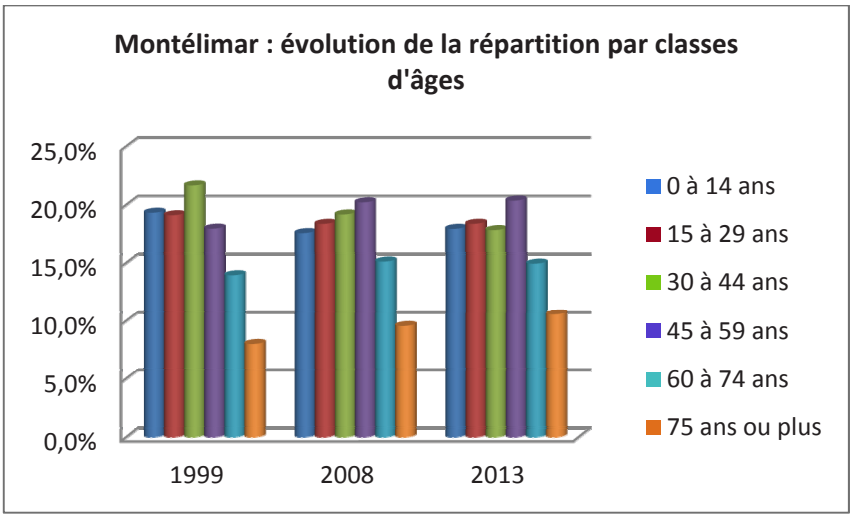
Source : INSEE

La croissance démographique de la commune a été en grande partie portée par la construction de pavillons dès les années soixante dix et jusqu'en 2008, à un rythme suffisamment soutenu et sans « trou d'air » : les zones constructibles ont pu accueillir un nombre important de logements et la vague migratoire a été entretenue. Les familles qui sont arrivées dans la commune ont stabilisé la répartition par classes d'âges, car il s'agissait pour l'essentiel de familles avec enfants (même si l'âge moyen de ces familles a augmenté ces dernières années). Cependant, à partir de 2008, à la première inflexion « sérieuse » de la vague migratoire, un déséquilibre dans la pyramide des âges est apparu : quand le rythme de la construction a diminué, moins de familles nouvelles sont arrivées et le départ des jeunes n'a été que partiellement compensé. Ainsi, après 2008, une part croissante des logements nouveaux a servi uniquement à compenser la décohabitation, avec à la clé un vieillissement de la population entre 2008 et 2013. A La Bâtie Rolland, ce phénomène est bien perceptible dans la tranche d'âge des 30 – 44 ans, qui depuis 1999 a constamment diminué au bénéfice des 45-59 ans et des 59 - 74 ans. La classe d'âge la plus élevée augmente aussi : les logements créés (des maisons en propriété en majorité), n'ont que peu connu le « turn-over ».

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE







Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Plus positivement, la proportion des 15-29 ans (c'est-à-dire la tranche d'âge en phase de décohabitation) demeure stable : si l'habitat pavillonnaire constitue la majorité des logements, le parc locatif aidés ainsi que l'habitat intermédiaire ont permis un apport régulier et constant de jeunes ménages grâce à une rotation dont le rythme est bien plus élevé que dans le parc de logements en propriété. Le parc locatif de La Bâtie Rolland a ainsi partiellement compensé la décohabitation en maintenant dans la commune « un volant » de jeunes ménages. Cet impact positif n'a toutefois pas pu totalement s'opposer à la forte décohabitation de la période 2008 - 2013 (les enfants des ménages arrivés dans les années deux mille ont majoritairement quitté la commune pour trouver dans les pôles urbains voisins des logements locatifs plus nombreux et plus adaptés à leurs moyens).

La tranche d'âge des 0-14 ans diminue, en dépit du décalage dans le temps de l'arrivée du premier enfant dans les ménages (probablement en liaison avec la diminution de la part des 30 – 44 ans), car la partie basse de cette tranche d'âge et la partie haute des 15 -29 ans regroupent le plus de ménages avec enfants.

Il résulte globalement de ces évolution, en dépit d'une tendance au vieillissement, une pyramide des âges communale qui demeure légèrement mieux équilibrée que celle de l'agglomération (sans Montélimar), avec sensiblement plus de jeunes à La Bâtie Rolland. Ce constat souligne la nécessité de poursuivre l'effort de diversification du parc.

F. Synthèse et enjeux pour la pyramide des âges

Si on extrapole les évolutions récentes : une barrière financière liée au coût d'accès au logement dans la commune difficilement franchissable pour les jeunes ménages, la prochaine vague migratoire, composée pour une part significative de plus de quarante ans accroitra probablement l'actuel déséquilibre dans la pyramide des âges. Le vieillissement s'accélèrera si aucune mesure n'est prise pour rajeunir l'âge moyen des nouvelles familles qui s'installent à La Bâtie Rolland ou pour retenir les jeunes issus de la commune.

Pour rabaisser l'âge moyen de la population dans la commune il s'agit donc :

- d'augmenter la production de logements en valeur absolue (trop faible entre 2008 et 2013 pour espérer rééquilibrer la pyramide des âges à court terme),
- de faciliter la rotation dans les logements au travers d'une diversification de l'offre, en produisant notamment des logements plus petits, des logements intermédiaires, des logements locatifs. Cette offre est d'ailleurs déjà présente dans la commune, s'est renforcée récemment mais elle semble encore insuffisante pour peser assez.

Ainsi, si d'un point de vue strictement démographique, le développement des zones constructibles pavillonnaires, en permettant l'arrivée de nouveaux ménages via l'implantation de maisons individuelles a pu constituer une solution dans le passé, il montre aujourd'hui ses limites : quand la production de logements s'infléchit la décohabitation n'est plus compensée et il faut toujours construire davantage :

- pour un bénéfice démographique de plus en plus mince,
- et un âge moyen des ménages qui s'installent de plus en plus élevé.

Sans effort de diversification de l'offre en logements, on n'aura que repoussé à la décennie suivante la question de l'équilibre de la pyramide des âges et amplifié à terme les écarts, tout en consommant pour construire un espace précieux dans une commune où l'économie est d'abord agricole.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

G. La population active et les trajets domicile-travail

La Bâtie Rolland	2008	2013
Actifs ayant un emploi	394	434
Retraités	184	193
Rapport actifs ayant un emploi/retraités	2,1	2,3
Agglo sans Montélimar	2008	2013
Actifs ayant un emploi	/	10 707
Retraités	/	5 456
Rapport actifs/retraités	/	2,0

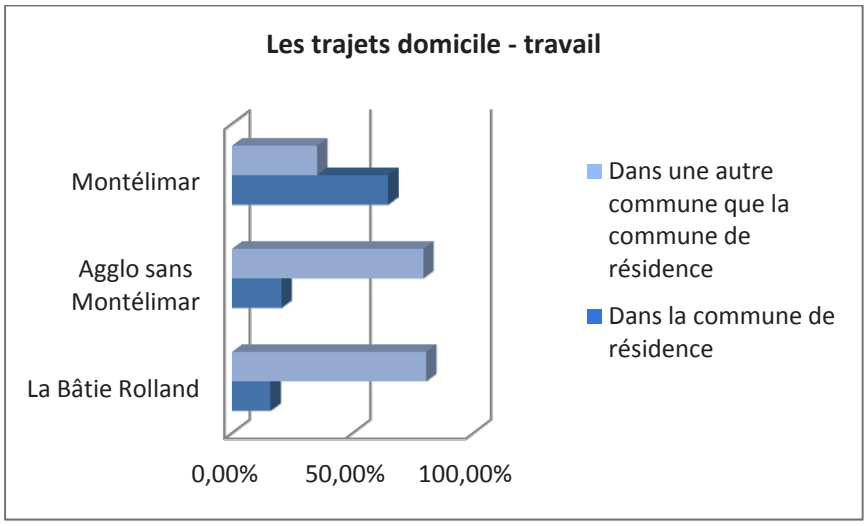
Source : INSEE

Dans la commune, la structure artisanale, la zone d'activités intercommunale, la carrière et l'économie agricole forte génèrent environ 400 emplois, soit un chiffre proche de la population active ayant un emploi qui habite à La Bâtie Rolland. Cette corrélation n'est toutefois qu'apparente, car moins de 20% de ces actifs travaillent à La Bâtie Rolland. De ce fait, les évolutions de la population active ayant un emploi et celle des retraités reflètent pour une part notable des mouvements démographiques d'échelle supra communale. Le nombre d'actifs ayant un emploi dépend pour une partie significative d'un contexte économique qui échappe à La Bâtie Rolland.

Les évolutions du nombre d'actifs ayant un emploi et du nombre de retraités sont en grande partie inféodées au marché de l'emploi dans la vallée du Rhône et à Montélimar. Ils ont induit un apport démographique important porté par un solde migratoire fort (installation de ménages d'actifs dans les années quatre vingt) dont l'incidence bénéfique directe sur le nombre total d'habitants et l'âge moyen s'étiole avec le temps, au fur et à mesure que les ménages qui ont composé la première vague migratoire d'ampleur s'approchent de l'âge de la retraite et que ce vieillissement n'est plus que partiellement compensé par l'installation de nouveaux ménages d'actifs (moins nombreux).

La Bâtie Rolland	**2008**	**%**	**2013**	**%**
Ensemble	397	100	400	100%
Travaillent :				
A La Bâtie Rolland	95	23,9	78	19,5%
Dans une commune autre que La Bâtie Rolland	302	76,1	322	80,5%
Agglomération sans Montélimar	**2008**	**%**	**2013**	**%**
Ensemble			10 840	100,0%
Travaillent :				
Dans la commune de résidence			2 236	20,6%
Dans une commune autre que la commune de résidence			8 603	79,4%
Montélimar	**2008**	**%**	**2013**	**%**
Ensemble	13 409	100	13 863	100%
Travaillent :				
A Montélimar	8 690	64,8	8 968	64,7%
Dans une commune autre que Montélimar	4 719	35,2	4 895	35,3%

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



L'évolution de la population active et de ses trajets domicile-travail démontre que l'essor démographique est le résultat d'un développement de l'activité économique de Montélimar d'abord et de son aire urbaine ensuite, associé à l'attractivité propre à La Bâtie Rolland. Cette conjonction a drainé vers la commune une partie de l'apport migratoire qui s'est réparti sur la plupart des communes rurales de l'agglomération.

On aurait pu penser que la zone d'activités intercommunale, la présence d'entreprises historiques (Top Semence), la présence de la carrière joueraient positivement sur la limitation des trajets domicile-travail. En vérité, il n'en est rien et la proportion des habitants de la commune qui y exercent aussi leur profession est encore plus faible que celle mesurée dans l'agglomération (sans Montélimar), avec respectivement 19,5% et 20,6%. La Bâtie Rolland ne cultive donc pas de réelle différence avec les autres communes de la plaine du Roubion. Malgré sa structure économique et son gisement d'emplois qui va probablement s'affirmer (compte tenu de la superficie à bâtir encore disponible dans la zone d'activité intercommunale).

Bien que la structure socio-économique de La Bâtie Rolland se complexifie, s'étoffe depuis une trentaine d'années, le lien entre logements et emplois est bien moins étroit qu'on aurait pu l'imaginer. Il est donc probable que l'offre en logements soit quelque peu décalée avec la nature des emplois générés dans la commune. Ce sont essentiellement des activités industrielles et artisanales et des activités liées aux bâtiments et travaux publics qui constituent le gros des activités présentes. Les niveaux de salaires dans ce type d'activités sont donc globalement situés dans une fourchette de moins en moins compatible avec l'acquisition d'une maison individuelle.

De fait, une partie significative des personnes qui travaillent dans la commune ne peut que difficilement s'y loger.

H. La population active et les trajets domicile-travail : synthèse et enjeux

Se pose la question de l'adéquation entre les emplois générés dans la commune et son parc de logements. Aujourd'hui, cette adéquation reste *a priori* sensiblement améliorable : une grande partie des salariés qui travaillent dans la commune n'habitent pas à La Bâtie Rolland.

L'avancée de solutions de nature à combler le décalage entre la population active qui travaille dans la commune et l'offre en logements constitue un axe important de la problématique du document d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

IV. LE LOGEMENT

A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction

En 2013, la commune comptait 442 logements : 375 résidences principales et 42 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 25 logements sont déclarés vacants*).

**Ce chiffre établi par l'INSEE est très largement surestimé, les investigations menées par la commune ont montré que le nombre réel de logements vacants est beaucoup plus faible.*

L'urbanisation s'est constituée en trois phases principales :

- Un village fortifié d'origine médiévale, développé sur le versant Sud du principal serre qui domine la plaine, de très forte densité, aujourd'hui partiellement en ruines.

- Dans une deuxième phase, un développement en contrebas du noyau historique, sur un modèle de faubourg, de part et d'autre de la R.D.540.

Les faubourgs sont très denses mais filiformes et d'emprise modeste au regard de celle du bâti récent. Noyau médiéval et faubourgs se sont constitués au fil des siècles et représentent encore 40% environ du total des logements.

Le village historique et ses faubourgs.

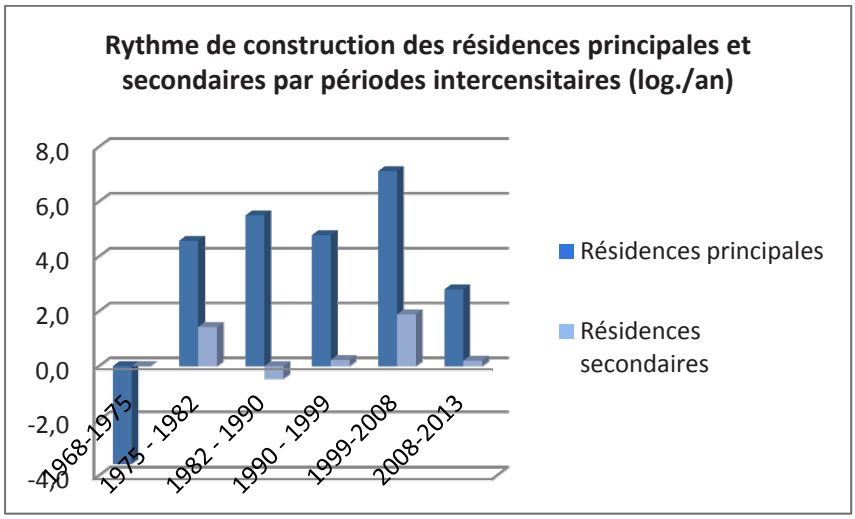
- Un développement amorcé dans les années soixante dix, avec l'essor d'un habitat d'abord pavillonnaire, inféodé à des mouvements migratoires de grandes échelles. L'espace bâti s'est partiellement diversifié par la suite, avec des groupes de logements en habitat intermédiaire.

Zone d'habitat pavillonnaire « de première génération », hors opérations d'aménagement d'ensemble.

Les opérations d'aménagement d'ensemble autour du village : quartiers de densités intermédiaires plus structurés.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

La Bâtie Rolland : rythme de croissance annuel du parc de résidences principales et secondaires (log./an)						
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Résidences principales	-3,6	4,6	5,5	4,8	7,1	2,8
Résidences secondaires	0,0	1,4	-0,5	0,2	1,9	0,2



Le rythme de croissance du parc de résidences principales montre à partir de 1999 une forme « pseudo » sinusoïdale, où les périodes de forte activité succèdent à des périodes moins prolifiques. Auparavant, le rythme de la construction était *a contrario* relativement stable, de l'ordre de 5 résidences principales par an entre 1975 et 1999

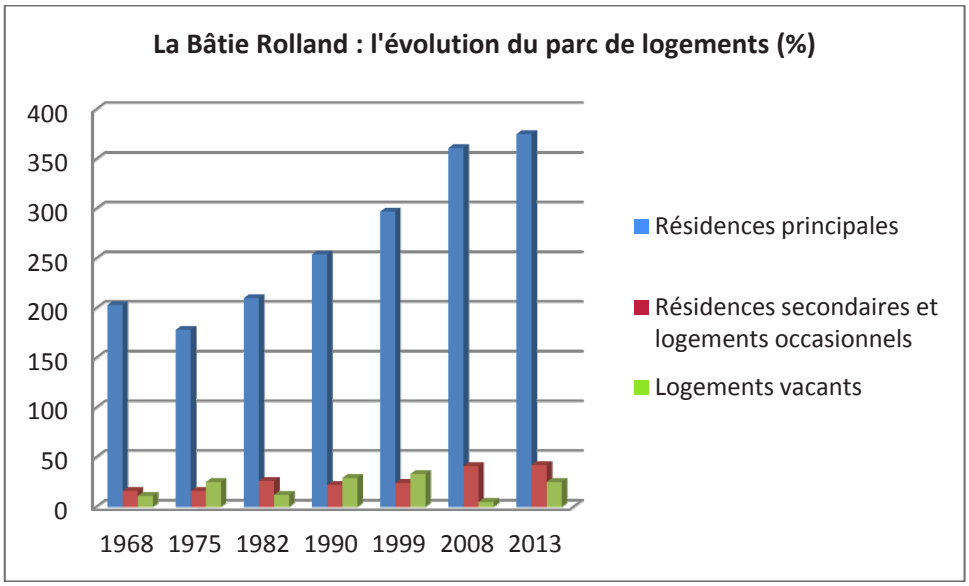
La Bâtie Rolland	*1968*	*1975*	*1982*	*1990*	*1999*	*2007*	*2012*
Ensemble	230	219	248	305	354	407	442
Résidences principales	203	178	210	254	297	361	375
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	16	26	22	24	41	42
Logements vacants	11	25	12	29	33	5	25

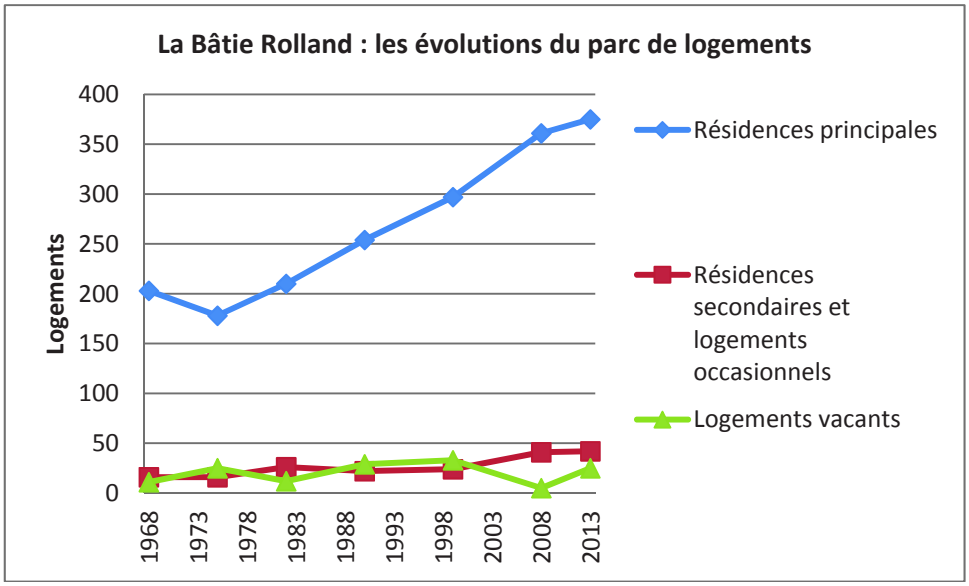
La Bâtie Rolland (%)	***1968***	***1975***	***1982***	***1990***	***1999***	***2008***	***2013***
Résidences principales	88,3%	81,3%	84,7%	83,3%	83,9%	88,7%	84,8%
Résidences secondaires et logements occasionnels	7,0%	7,3%	10,5%	7,2%	6,8%	10,1%	9,5%
Logements vacants	4,8%	11,4%	4,8%	9,5%	9,3%	1,2%	5,7%

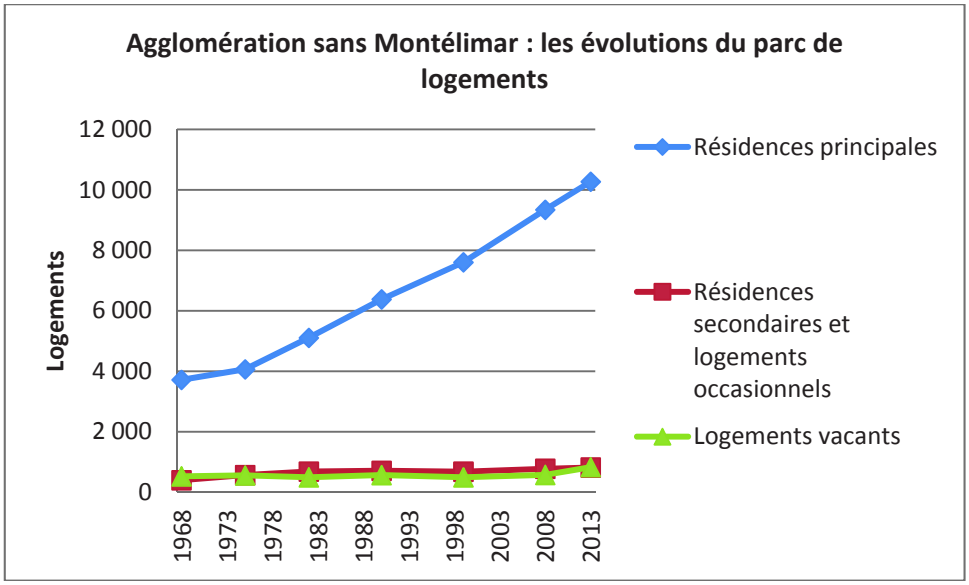
Agglomération sans Montélimar (%)	***1968***	***1975***	***1982***	***1990***	***1999***	***2008***	***2013***
Résidences principales	80,1%	78,3%	81,3%	83,3%	86,6%	87,4%	86,2%
Résidences secondaires et logements occasionnels	8,5%	11,0%	10,9%	9,3%	7,7%	7,3%	6,9%
Logements vacants	11,4%	10,7%	7,9%	7,4%	5,6%	5,4%	7,0%

Il est précisé qu'un logement est défini ici comme « une unité d'habitation » pouvant accueillir un ménage. Un bâtiment d'habitation peut donc comprendre plusieurs logements (comme dans le cas d'un immeuble collectif) ou un seul logement, comme dans le cas d'une maison individuelle (cas le plus répandu dans la commune).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE







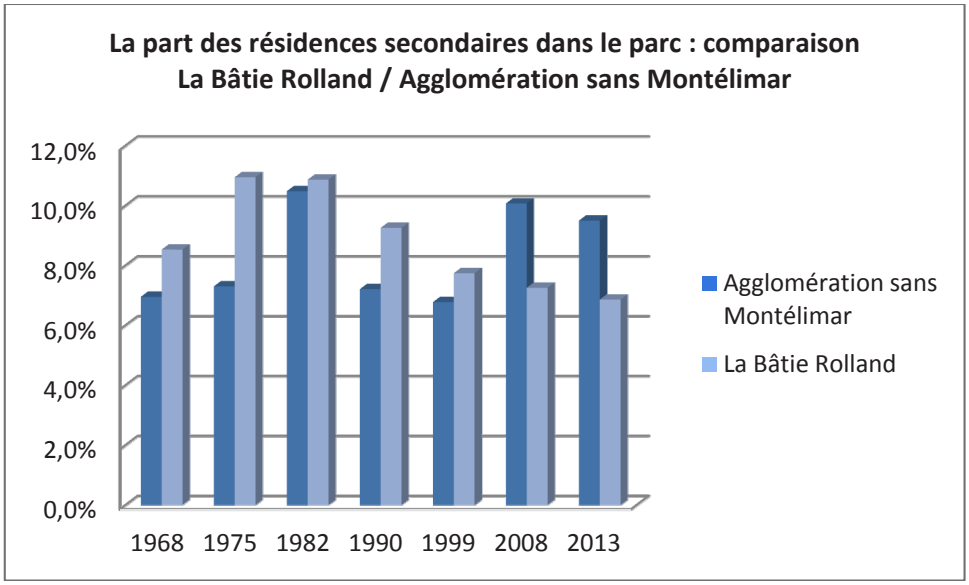
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

La production de résidences principales dans la commune suit une courbe de croissance très nette selon un rythme soutenu depuis les années soixante-dix jusqu'en 2008 (elle se cabre même dans les années deux mille). Le contraste est d'autant plus important avec l'inflexion de la construction de résidences principales après 2008. Plus qu'une rupture socio-économique, cette inflexion fait en réalité écho au temps de mise en œuvre plus long (que la construction au coup par coup) des lotissements programmés sur les terrains constructibles issus du PLU actuel. La quarantaine de logements réalisés après 2013 dans ces lotissements n'a pas pu être intégrée dans les statistiques de l'INSEE.

La courbe d'évolution du parc de résidences secondaires (dont l'effectif est beaucoup plus faible) est quasi atone jusque dans les années deux mille. Le nombre de résidences secondaires augmente très récemment, de manière concomitante (mais pas équivalente) avec l'effectif des logements vacants, laissant penser qu'une partie des résidences secondaires a été délaissée, en particulier dans le village historique.

Au sein de la communauté de communes sans Montélimar (à la structure urbaine et dont l'évolution du parc de logements ne correspond pas aux mêmes « règles » qui régissent les évolutions des parcs des communes rurales ou « rurbaines » de l'agglomération), les évolutions sont proches de celles de La Bâtie Rolland, laissant transparaitre sa situation de commune « intermédiaire » au sein de l'agglomération, avec, dit simplement :

- à l'Ouest, des communes où s'exprime un besoin fort en habitat permanent, en réponse à la demande toujours forte des ménages qui travaillent dans les pôles industriels et de services qui s'égrènent le long de l'axe rhodanien et à Montélimar,
- à l'Est, des communes rurales « d'arrière pays », qui bénéficient aussi de l'attractivité des pôles d'emplois de la vallée du Rhône, mais qui continuent d'abriter des parcs de résidences secondaires significatifs.



Par rapport à la communauté de communes et après une progression significative du parc de résidences secondaires (qui régresse depuis les années deux mille) l'habitat permanent s'affirme à La Bâtie Rolland.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

B. Les facteurs d'évolution

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2008	2008-2013
Création de résidences principales	32	44	43	64	14
Création de résidences secondaires	10	-4	2	17	1

LES RESIDENCES PRINCIPALES

Dès les années soixante dix et jusqu'à la fin des années deux mille, La Bâtie Rolland s'inscrit dans le schéma fonctionnel des zones d'activités économiques de l'axe rhodanien et de Montélimar, avec une demande forte en logements provenant de l'arrivée massive des salariés de grands pôles industriels, relayée par la libération de plusieurs unités foncières pour la construction dans la commune. L'association entre demande forte et disponibilité foncière a permis un accroissement notable du parc de résidences principales, dans un contexte socio économique porteur.

La période 1999 – 2008 marque une forme de palier dans la production de résidences principales, avec un avec un rythme de progression important du parc de résidences principales (qui passe de 5 à 7 logements par an). Cette période a vu une conjonction nouvelle entre :

- les causes historiques de la production de logements dans la commune et plus largement, dans la partie Ouest de l'agglomération, c'est-à-dire celle la plus directement liées à la dynamique de l'économie rhodanienne,
- et d'autres besoins qui résultent de processus sociaux et démographiques qui s'affirment :
  - comme le départ à la retraite des premiers salariés des grands pôles industriels (qui continuent d'occuper leur logement) et leur relève, de nouveaux salariés pour qui il faut construire de nouveaux logements « à activité économique constante »,
  - ou de manière plus marginale, la tendance générale à la réduction de la taille moyenne des ménages, qui fait qu'il faut plus d'habitations pour loger autant de personnes.

La Bâtie Rolland a pris part à la satisfaction de ces besoins pour au final une production de résidences principales qui a sensiblement augmenté.

Entre 2008 et 2013, le rythme de la construction est divisé par 2,5. Cet infléchissement n'a été que toutefois temporaire : après une phase intense de production de logements, les principales zones constructibles du PLU actuel n'ont été construites que très récemment et la faible production de logements de la période 2008 et 2013 constitue plus une phase de transition qu'une tendance structurelle. Une quarantaine de logements ont été construits depuis.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LES RESIDENCES SECONDAIRES

Les évolutions des parcs de logements permanents et non permanents interagissent peu, car leurs modes de création ont été différents :

- les résidences principales sont essentiellement issues de la construction de pavillons neuf,
- les résidences secondaires résultent de la restauration, de la rénovation, du changement de destination des constructions anciennes et notamment dans le centre historique.

Dans la commune, le marché de l'habitat non permanent est resté confidentiel, compte tenu des besoins en logements permanents. Depuis plus de 30 ans, le nombre de résidences secondaires stagne (à l'exception d'un léger sursaut entre 1999 et 2008).

Ainsi, on peut établir qu'à l'horizon 2030, il est probable que le marché des résidences secondaires restera très faible et sans impact sur la dynamique de production de résidences principales.

LES LOGEMENTS VACANTS

La Bâtie Rolland	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population totale	603	637	712	814	913	903
Logements vacants	25	12	29	33	5	25

Source : INSEE

Dans la commune, la vacance concerne surtout des logements anciens du cœur du village, délaissés en tant que résidences principales à cause de leur éloignement par rapport au modèle de l'habitat pavillonnaire : pas ou peu de terrain, parfois faible ensoleillement des pièces de vie, difficultés de stationnement automobile, nuisances sonores de la R.D.540.

Toutefois, si l'évolution de l'effectif de logements vacants fourni par l'INSEE permet de visualiser des tendances, ces effectifs sont très notoirement surestimés. L'inventaire des logements véritablement vacants en 2016 (en excluant les logements vides sur une courte période (changement de locataire, ou vente)) montre un effectif d'habitations réellement vacantes presque nul.

C. Synthèse et enjeux

Depuis les années soixante-dix, le parc de logements a doublé, porté avant tout par la production de résidences principales, avec peu d'interactions entre parcs de logements permanents et non permanents. La Bâtie Rolland exerce une attractivité importante pour le logement permanent au travers de son cadre de vie associée à sa petite structure économique et par ses facilités d'accès aux pôles d'emplois de la vallée du Rhône, à Montélimar, dans un secteur géographique où le développement de l'urbanisation a d'abord dépendu (c'est moins vrai aujourd'hui) de la position des communes par rapport à ces pôles. Si La Bâtie Rolland possède une dimension rurale marquée, son attractivité touristique de séjours reste en recul par rapport aux communes de l'arrière pays : la pression immobilière et foncière pour l'habitat permanent musèle le marché des résidences secondaires.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Ce sont les périodes de conjonction entre l'expression de besoins en logements à l'échelle de l'agglomération et la capacité de la commune à libérer des unités foncières de tailles significatives pour développer des zones d'habitat qui ont porté la production de logements ces trente dernières années.

Entre 2008 et 2013, la production de logements, bien que toujours significative a perdu en amplitude, mais de manière très transitoire, car une quarantaine de logements ont été réalisés depuis. La disponibilité foncière, qui a constitué un des éléments clé de la construction d'habitations dans la commune est en train de se tarir. Les surfaces encore ouvertes à l'urbanisation ne dégagent pas un potentiel suffisant pour assurer un rythme de construction de logements capable de préserver les équilibres démographiques. Pour engager une nouvelle phase de développement démographique et surtout assurer à moyen terme l'équilibre de la pyramide des âges, il semble donc nécessaire d'engager une nouvelle phase de production d'habitations, dont le nombre devra :

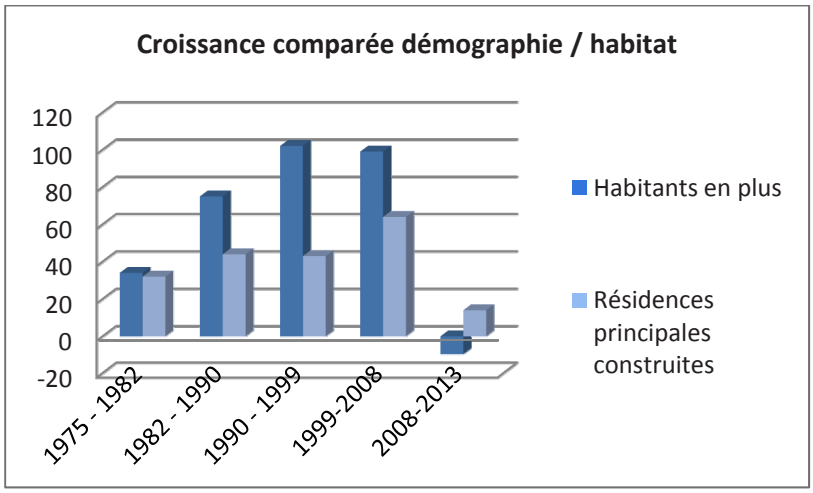
- être suffisamment important pour préserver « en valeur absolue » l'évolution démographique à court terme,
- présenter des typologies assez diversifiées pour assurer la pérennité de la croissance du nombre d'habitants sur le plus long terme.

La mise en place du P.L.U. revêt donc un intérêt tout particulier dans ce contexte, en permettant :

- d'engager une nouvelle phase de développement d'une urbanisation organisée, conceptualisée, en limitant la construction de logements au coup par coup, qui le plus souvent a du mal à « produire du village »,
- d'influer sur la typologie des logements, pour renforcer l'adéquation entre l'évolution du parc d'habitations et les enjeux locaux de l'habitat (diversification de l'offre) et éviter qu'un habitat pavillonnaire trop hégémonique ne bride l'essor prévisible du parc, en réduisant le nombre d'acquéreurs potentiels (compte tenu des coûts importants d'accession pour ce type de logement).

Si la commune concrétise l'expression, toujours forte, de besoins en logements en la focalisant sur des opérations d'aménagement d'ensemble dont elle maitrisera la typologie et le phasage, elle pourra poursuivre, au rythme qu'elle a choisi, le développement de son parc de résidences principales pour satisfaire les besoins qui s'expriment au sein de la commune et ceux, à un juste niveau, qui s'expriment à une échelle plus vaste. Toutefois si la typologie des logements produits ne poursuit pas son évolution (engagée au travers de la production de logements groupés, locatifs, pour limiter l'influence de la décohabitation), il est probable que le déphasage entre production de logements et croissance démographique se poursuive : entre 1990 et 1999, la commune a gagné « 2,4 » habitants en plus par résidence principale nouvelle…entre 1999 et 2013, ce ratio est tombé à 1,5.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



L'effet d'accumulation de la production de résidences principales associée à une rotation assez faible dans les habitations réduisent « l'efficacité démographique » de la production de logements depuis 1999.

D. Taille des logements (résidences principales)

La Bâtie Rolland	2008	2013
Part des maisons (%)	84,4%	87,3%
Part des appartements (%)	14,9%	12,3%
Agglomération sans Montélimar	**2008**	**2013**
Part des maisons (%)	/	84,7%
Part des appartements (%)	/	15,3%

Source : INSEE

Une grande partie des immeubles collectifs est située à Montélimar (plus de 85% du parc). Cette précision relativise la très faible part de logements collectifs dans la commune (en dehors du vieux village). La Bâtie Rolland ne se démarque donc pas particulièrement ici des autres communes rurales proches.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

E. Les principales formes de logements

Le Bâti historique.

L'habitat pavillonnaire « générique », en petits lotissements.

Les logements en habitat intermédiaire et petit collectif.

L'habitat pavillonnaire développé essentiellement a coup par coup (première vague de l'urbanisation résidentielle dans la commune.

La trame urbaine pavillonnaire (en rose) englobé des opérations de logements groupés, collectifs, qui ont fait émerger des modèles plus denses et diversifiés.

Une partie importante des logements récents s'est incarnée dans la maison individuelle, développée avec une densité faible à moyenne qui a rompu avec la logique historique d'implantation de l'habitat, (qui avait consacré le regroupement, tant pour des raisons de préservation des terres agricoles que défensives). Les surfaces de ces logements récents ont été assez importantes et sont de moins en moins susceptibles d'intéresser des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales par exemple (avec l'inflation du coût d'accès au logement, ou tout simplement par inadaptation aux besoins de ces catégories). Parallèlement à cette forme d'urbanisation, des programmes de logements groupés ont été réalisés. Paradoxalement, leur plus grande partie est ancienne (années soixante-dix ou quatre vingt probablement) alors qu'ils sont l'expression de formes d'habitat intermédiaires qui correspondent aux objectifs de diversification et de densification de l'offre en logements exprimés dans les lois les plus récentes sur l'aménagement et l'urbanisme. Toutefois, les opérations récentes sur le chemin de la Vignerie ont renoué avec l'habitat groupé.

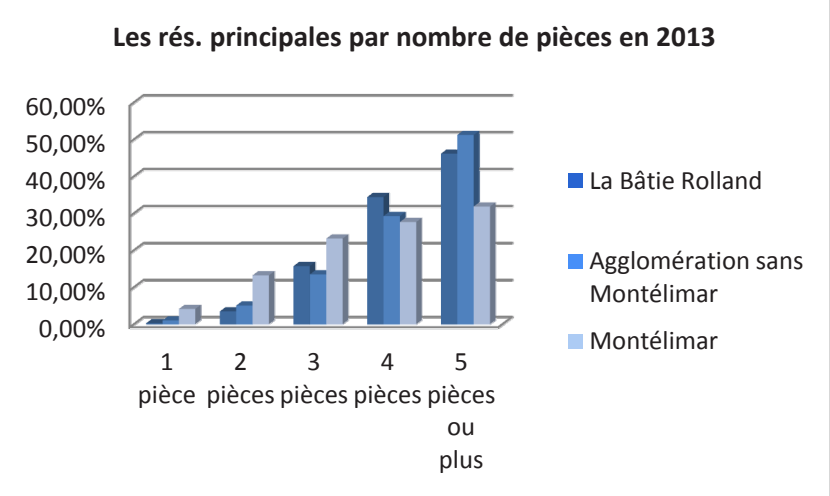
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

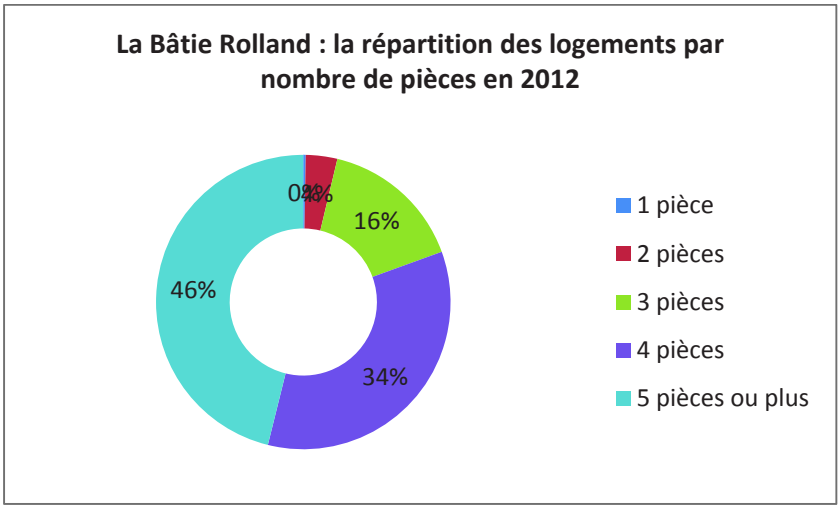
La Bâtie Rolland	2008	%	2013	%
Ensemble	361	100	375	100
1 pièce	1	0,3	1	0,3
2 pièces	15	4,2	13	3,5
3 pièces	52	14,5	59	15,8
4 pièces	118	32,7	129	34,5
5 pièces ou plus	174	48,3	173	46

Montélimar	2008	%	2013	%
Ensemble	15815	100	17137	100
1 pièce	564	3,6	706	4,1
2 pièces	1981	12,5	2266	13,2
3 pièces	3499	22,1	3971	23,2
4 pièces	4525	28,6	4739	27,7
5 pièces ou plus	5246	33,2	5455	31,8

Agglo. sans Montélimar	2008	%	2013	%
Ensemble	/	/	10 270	50,0%
1 pièce	/	/	103	0,5%
2 pièces	/	/	518	2,5%
3 pièces	/	/	1 385	6,7%
4 pièces	/	/	3 005	14,6%
5 pièces ou plus	/	/	5 258	25,6%

A La Bâtie Rolland comme dans l'agglomération sans Montélimar, les grands logements (5 pièces ou plus) sont largement surreprésentés et ce, malgré la petite taille des logements construits avant 1949. Cette situation souligne une phase d'expansion de l'espace bâti sur un modèle qui s'est avéré « aéré » et en grande partie composé de maisons individuelles.





Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Le parc de logements de La Bâtie Rolland se distingue positivement mais modestement de celui des petites communes rurales de l'agglomération, avec quelques groupes d'habitat intermédiaire. Cependant, ces groupes de logements sont largement minoritaires et si l'urbanisation récente a augmenté la densité de l'urbanisation, produit des logements intermédiaires et collectifs elle demeure d'abord pavillonnaire. Le déficit en logements intermédiaires pourrait s'avérer problématique s'il se creusait :

- grande difficulté d'accès au logement pour les jeunes en phases de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune.
- carence en logements adaptés aux besoins des séniors, dans un contexte démographique où les tranches d'âges les plus élevées s'affirment dans la commune : une partie significative de personnes devenues âgées (arrivées dans l'agglomération dans les années quatre vingt) aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir. Or, ces personnes souhaitent se rapprocher des fonctions de services et disposer de logements mieux adaptés : appartements ou maisons groupées, associés à des bâtiments offrant des services permanents, des équipements récréatifs, des liaisons douces.

En proposant des logements intermédiaires, on ne satisferait pas le cœur de la demande, qui trouvera le plus souvent satisfaction « toute seule », dans l'offre « classique », mais les demandes moins « standards » tout autant légitimes, qu'il s'agisse du logement des jeunes, ou de celui des anciens qui veulent demeurer dans la commune, au bénéfice de l'équilibre de la pyramide des âges et de la stabilité des services.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

F. Le parc de logements (propriété/locatif/locatif aidé)

La Bâtie Rolland	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	375	100,0	903	16,1	361	100,0
Propriétaire	268	71,4	651	19,4	255	70,7
Locataire	100	26,7	239	7,2	94	26,0
dont d'un logement HLM	23	6,1	58	10,6	23	6,4
Logé gratuitement	7	1,9	13	18,1	12	3,4

Agglo. sans Montélimar	2013			
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	10 270	100,0%	25 019	15,6
Propriétaire	7 548	73,5%	18 925	18,8
Locataire	2 461	24,0%	5 575	5,8
dont d'un logement HLM	454	4,4%	1 074	7,5
Logé gratuitement	261	2,5%	518	16,5

Montélimar	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	17 137	100,0	36 017	11,6	15 815	100,0
Propriétaire	8 183	47,7	18 241	16,9	7 789	49,3
Locataire	8 696	50,7	17 262	6,7	7 773	49,1
dont d'un logement HLM	2 329	13,6	5 721	10,0	2 261	14,3
Logé gratuitement	258	1,5	515	10,5	253	1,6

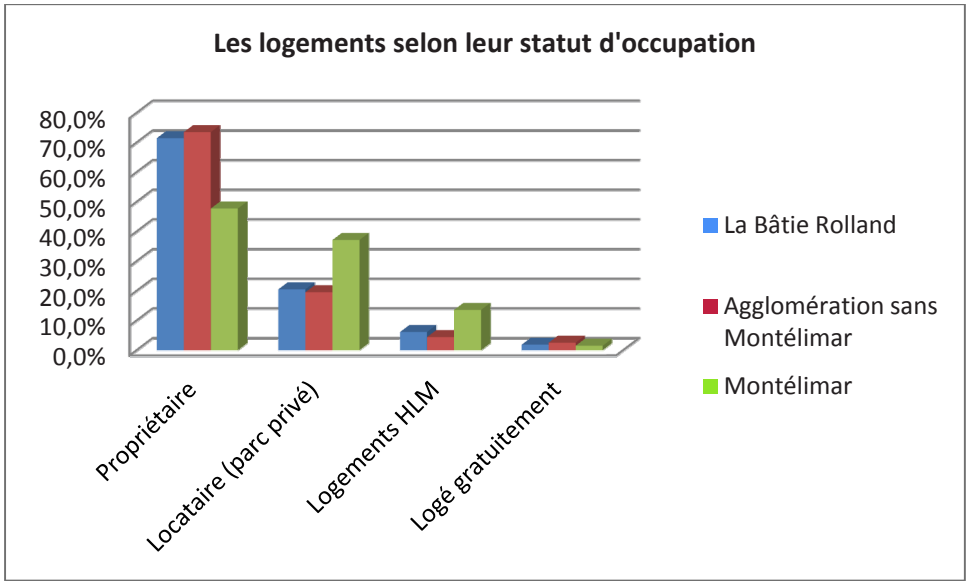
Source : INSEE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

L'analyse quantitative et en proportions du parc de résidences principales selon les statuts d'occupations met en évidence le rôle du logement locatif et du logement locatif aidé dans la rotation au sein des habitations, qui permet, sans qu'il soit nécessaire d'urbaniser, de maintenir l'équilibre social dans la répartition des familles et la répartition par classes d'âges. Dans le parc de résidences principales en propriété de La Bâtie Rolland, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 19,4 ans (et encore, ce chiffre est minoré du fait de la part importante de logements de moins de 10 ans). La rotation y est très faible : les ménages qui possèdent leur logement « vieillissent avec leurs maisons ». Vingt ans après avoir accédé à la propriété, ils contribuent à l'augmentation de l'âge moyen dans la commune, avec la décohabitation comme facteur aggravant.

Il en va différemment pour les logements locatifs : l'ancienneté moyenne d'emménagement y est de 7,2 ans en 2013 pour la commune et de 5,8 ans dans l'agglomération sans Montélimar. La rotation dans le parc locatif est donc nettement plus importante et à un jeune ménage, succède souvent un autre jeune ménage.

On remarque, à l'échelle de l'agglomération comme à celle de la commune que la rotation dans le logement locatif aidé est paradoxalement inférieure à celle dans le locatif privé. Cette plus faible rotation peut s'expliquer par la carence en logements locatifs aidés et par l'augmentation importante des coûts d'accession à la propriété, qui rendent captifs du parc social une partie significative des ménages qui y vivent. L'ancienneté du parc de logements aidé explique aussi pour partie ce phénomène.



Montélimar recèlent un nombre de logements locatifs aidés important, qui représentait en 2013 près de 84 % du total des logements H.L.M. de l'agglomération. En dépit de l'effort de production de logements locatifs aidés dans les autres communes, ce déséquilibre contribue à rompre l'homogénéité de la population de l'intercommunalité du point de vue social et de la pyramide des âges, avec des jeunes et plus largement, des ménages aux revenus modestes, qui tendent à habiter à Montélimar et un vieillissement de la population (en cours ou à court terme) dans les communes périphériques, où le prix d'accession à la maison individuelle a augmenté alors que ce type de logement constitue l'essentiel de l'offre.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

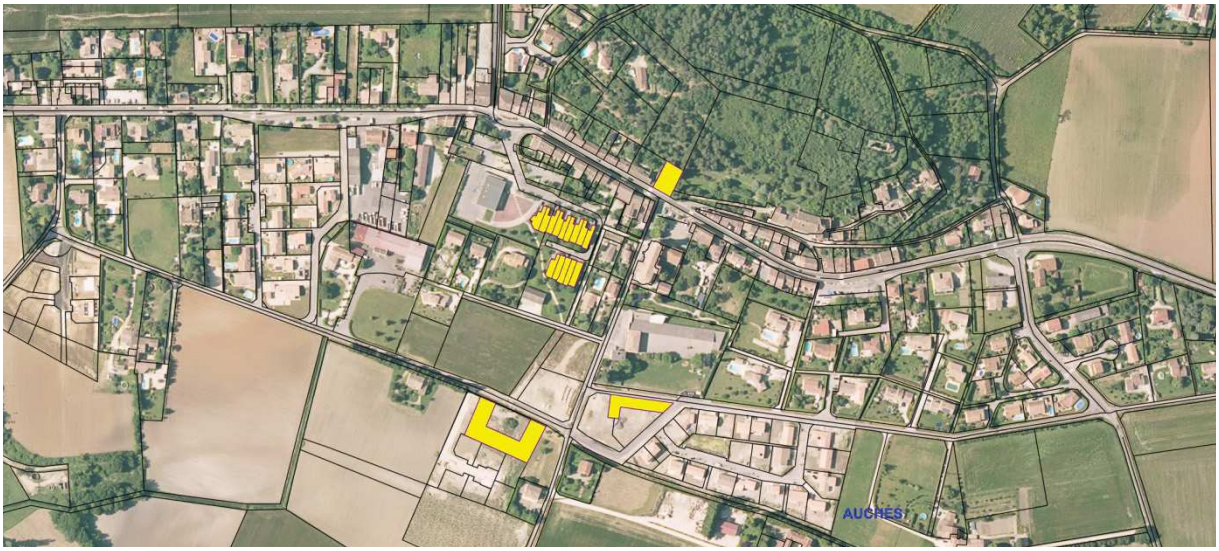
A l'échelle de la commune comme de l'agglomération, le développement d'un parc de logements capable de jouer de manière accrue le rôle de parc de transition, entre la phase de décohabitation et l'accession à la propriété, ou qui puisse satisfaire des demandes qui ne trouvent pas leur expression dans le marché de l'habitat pavillonnaire (personnes âgées notamment, ou ménages aux revenus modestes) apparait donc important.

Dans ce contexte de déséquilibre dans la répartition des logements locatifs aidés et des logements locatifs entre Montélimar, quelques communes assez bien dotées et le reste de la communauté de communes, La Bâtie Rolland se trouve dans une situation intermédiaire.

Cette situation intermédiaire a été acquise au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle se distingue :

- par une plus grande diversité de l'offre en logements, avec quelques opérations en habitat groupé et en petit collectif.
- Par un petit parc de logements locatifs aidés.

Cependant, le parc de logements locatifs aidés et d'habitat intermédiaire s'avère assez ancien et les programmes d'urbanisation récente n'on pas reproduit dans les mêmes proportions ces formes d'habitat, de sorte que le profil du parc de logements dans la commune, tend à s'aligner sur celui de communes plus petites, avec un taux d'habitations en propriété (et pavillonnaire) qui augmente.



Les logements locatifs aidés dans la commune.

Opération ancienne de logements locatifs aidés.

Opération récente de logements locatifs aidés.

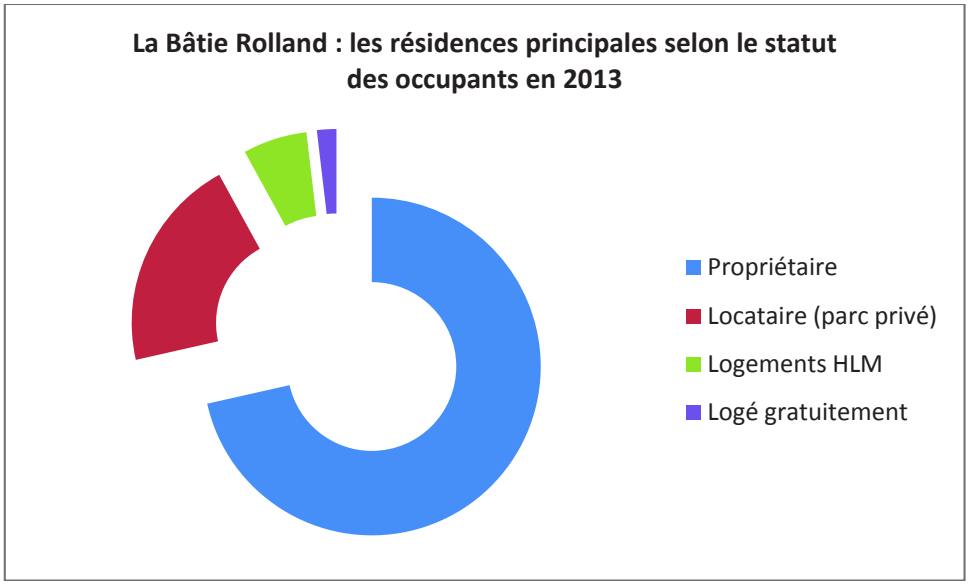
Par rapport aux chiffes de l'INSEE (2013), la commune dispose en 2016 d'un parc de logements locatifs aidés de 34 logements (+9). Par ailleurs, la commune loue 5 logements.

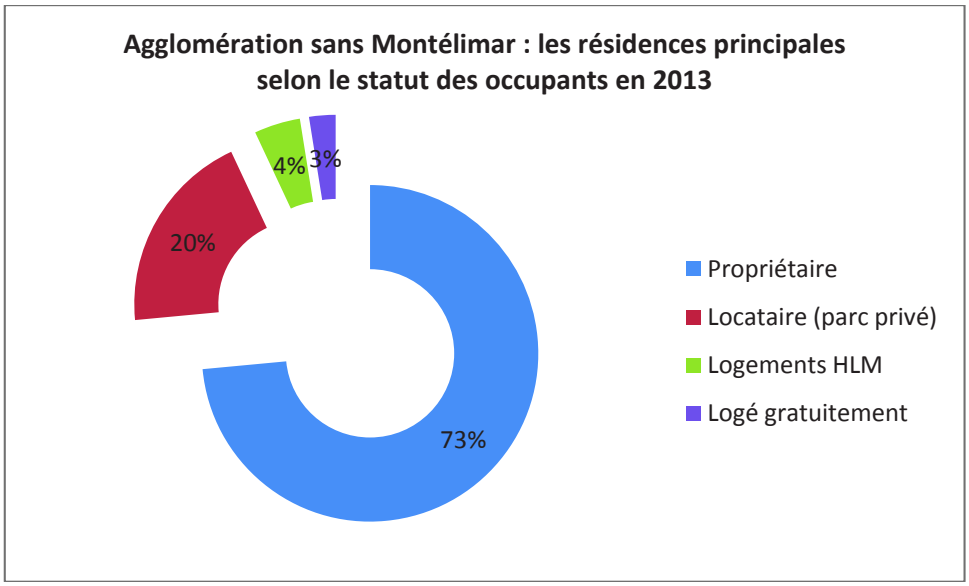
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

En dépit des opérations récentes, l'augmentation de la proportion de logements locatifs et la création de logements locatifs aidés pourrait constituer un objectif du P.L.U., pour amener le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettrait à maturité, de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations.

L'équilibre pourrait être atteint au travers de la rotation dans les logements locatifs et des effets « de vases communiquant » entre le logement locatif et le logement en propriété (durée courte d'emménagement dans le parc locatif, puis accès à l'habitat intermédiaire en propriété) pour au final, proposer un parcours résidentiel complet.

Ceci dit, le cœur de la demande en logements à La Bâtie Rolland se porte pour une bonne part sur l'habitat résidentiel pavillonnaire. Sans rechercher un basculement dans l'offre en logements, il s'agirait plus simplement d'affirmer un plus grand équilibre, dans les secteurs les plus aptes (ceux desservis par les réseaux, proches de l'école par exemple).





Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

G. Les objectifs du P.L.H.

En l'état actuel du projet, le PLH ne détermine que des objectifs relatifs à la densité et à la typologie des logements à produire :

PLH 2017-2023	*Ville centre*	*Continuités urbaines et pôles d'appuis*	*Rural (catégorie de La Bâtie Rolland)*
Individuel pur	*2% 1000 m²*	*10% 1000 m²*	*35% 1000 m²*
Individuel en lotissement	*8% 650 m²*	*35% 650 m²*	*40% 700 m²*
Individuel groupé	*35% 450 m²*	*20% 500 m²*	*25% 400 m²*
Collectif	*55 % 170 m²*	*35 % 200 m²*	*0 %*
Densité	*30,8 log./ha*	*20,1 log./ha*	*13,7 log./ha*

PLH / Ambition démographique pour 2017						
	Taux de croissance démographique retenu	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Nb de ménages	Estimation gain habitants total	Estimation gain habitants / an
La Bâtie Rolland	1,1%	963	2,38	405	61	10

PLH / Ambition démographique pour 2017 / besoins en logements						
	Taux de croissance démographique retenu	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Nb de ménages	Estimation en besoin en logements sur 6 ans	Objectif de production annuelle de logements
La Bâtie Rolland	**1,1%**	963	2,38	405	**29**	**5**

En ce qui concerne le logement aidé, le PLH a fixé pour la commune les objectifs suivants :

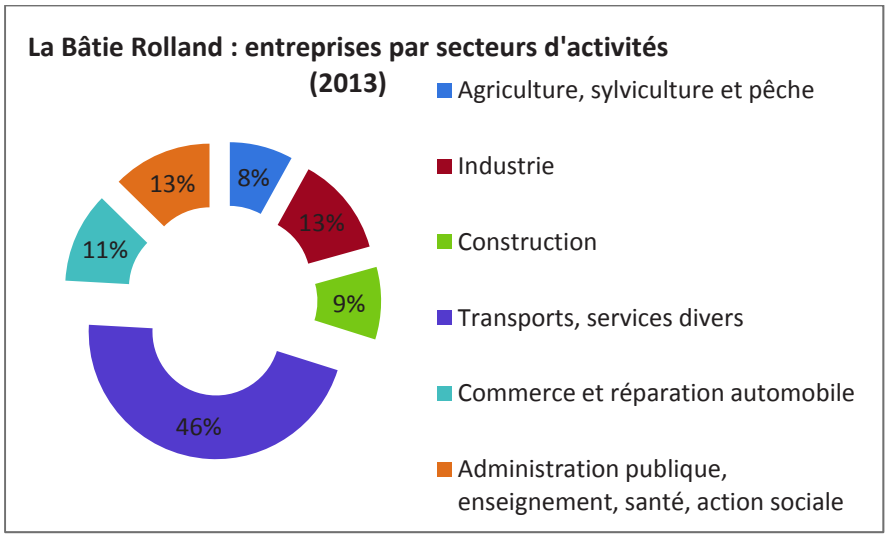
	Estimation en besoin en logements en 6 ans	Part de logements sociaux dans la production neuve	Objectifs de production de logements sociaux	**Objectifs ajustés***
La Bâtie Rolland	**29 / 58 sur 12 ans**	15%	4 / 8 sur 12 ans	4

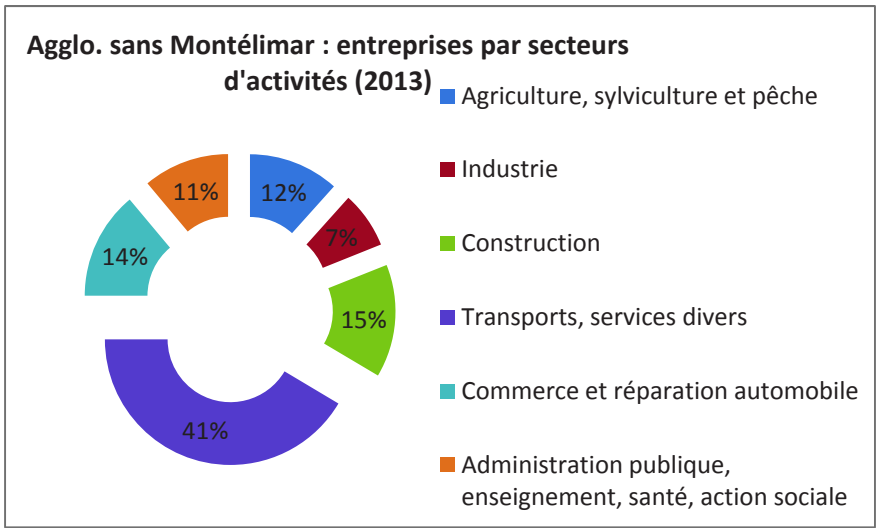
** Des ajustements ont été opérés lors de l'élaboration du PLH en 2011 pour certaines communes ayant engagés en amont de l'approbation du PLH des opérations de production de logement sociaux. Ainsi il a été décidé de tenir compte de ces opérations dans le calcul de besoin en logement sociaux en les déduisant des objectifs communaux.*

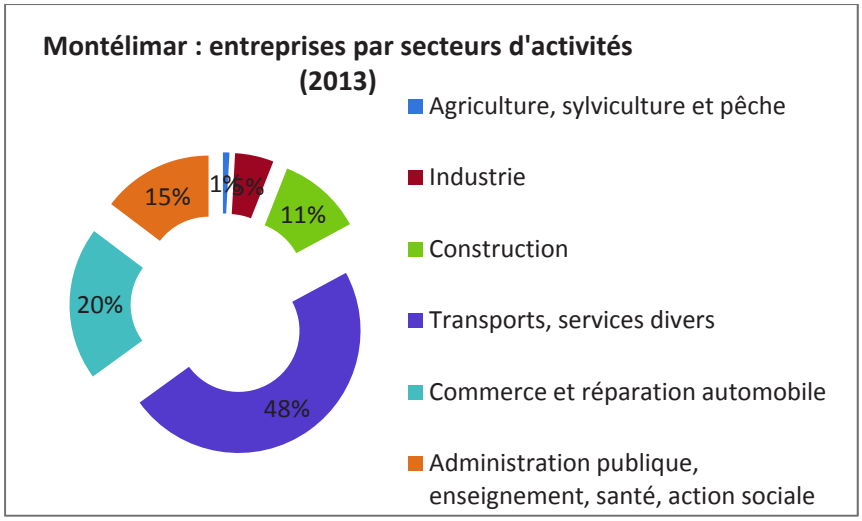
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

V. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

A. Le profil économique de la commune



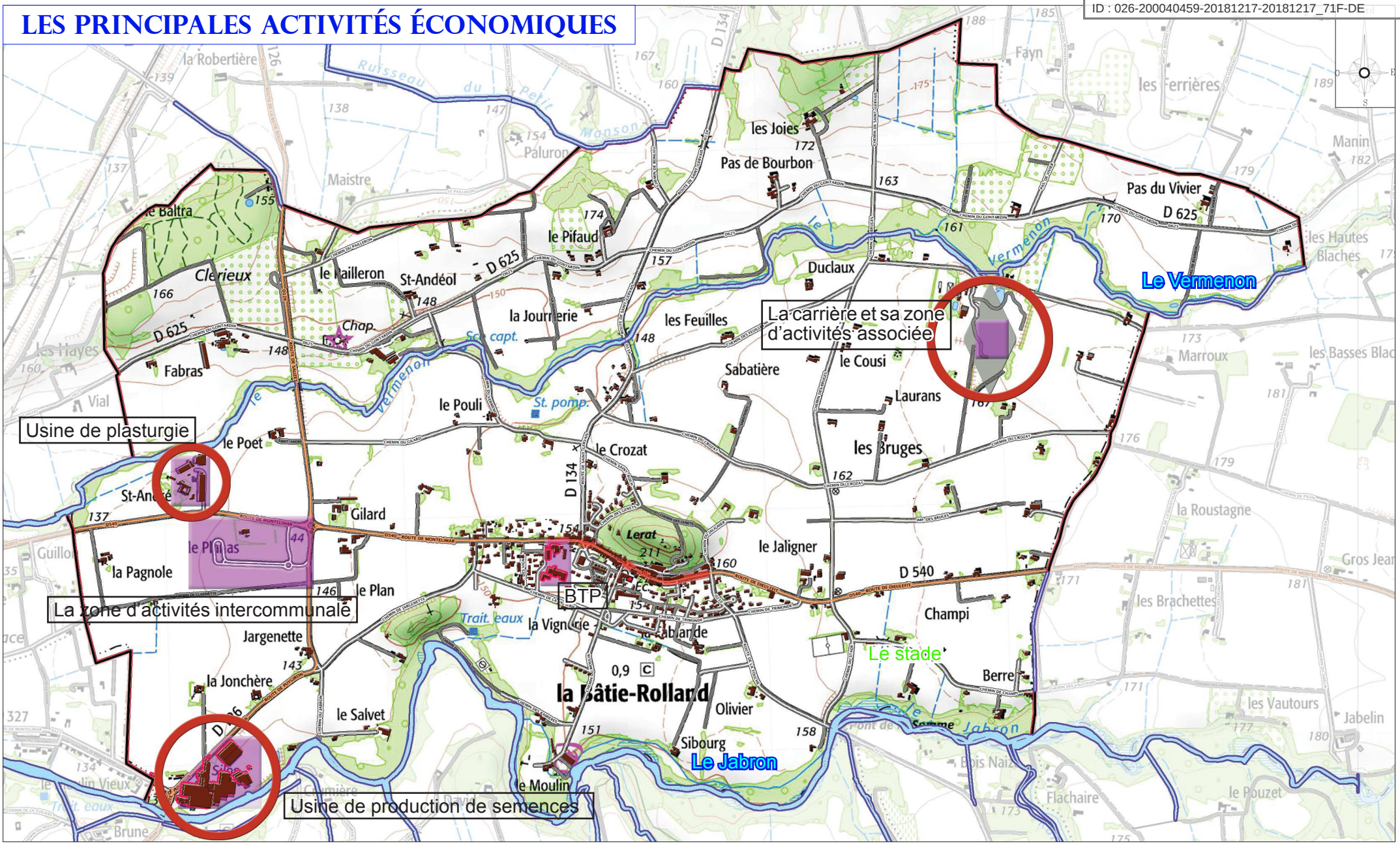




Par rapport aux autres communes de l'agglomération (sans Montélimar), La Bâtie Rolland se distingue par un secteur industriel nettement plus présent et par la sous-représentation du commerce et de l'activité liée aux bâtiments et travaux publics.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LES PRINCIPALES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Grâce à plusieurs entreprises implantées historiquement dans la commune et au développement progressif de la zone d'activités intercommunale, le secteur économique de La Bâtie Rolland se distingue positivement de celui des communes de strate démographique équivalente dans l'agglomération, dont le profil est souvent plus rural. Les entreprises implantées dans la commune ajoutent une dimension industrielle et artisanale au binôme « agriculture - habitat », qui caractérise généralement les communes rurales du voisines. L'analyse de l'évolution de la population ces dix dernières années a toutefois montré que malgré l'importance relative du tissu économique, La Bâtie Rolland échappait de moins en moins à une tendance à la résidentialisation (on habite dans la commune, mais on travaille ailleurs).

Parmi les entreprises principales et implantées historiquement, on trouve notamment :

Un producteur des semences d'échelle nationale (dont les productions occupent environ 7 000 hectares (dont une centaine à La Bâtie Rolland). L'entreprise emploie, de la production à la commercialisation, 62 personnes et 150 saisonniers (pour 100 équivalent plein temps, soit environ un quart du gisement d'emploi situé dans la commune.

Une Entreprise de chaudronnerie industrielle.

Une entreprise de thermoformage des plastiques et matières plastiques.

Sur le site des Bruges, la carrière a été aussi le siège du développement d'activités du BTP (qui emploient une vingtaine de personnes).

L'occupation du sol sur le site se répartit entre des secteurs d'extraction de gravier et de sable, une plateforme technique de préfabrication, des bâtiments d'activités liées aux BTP.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

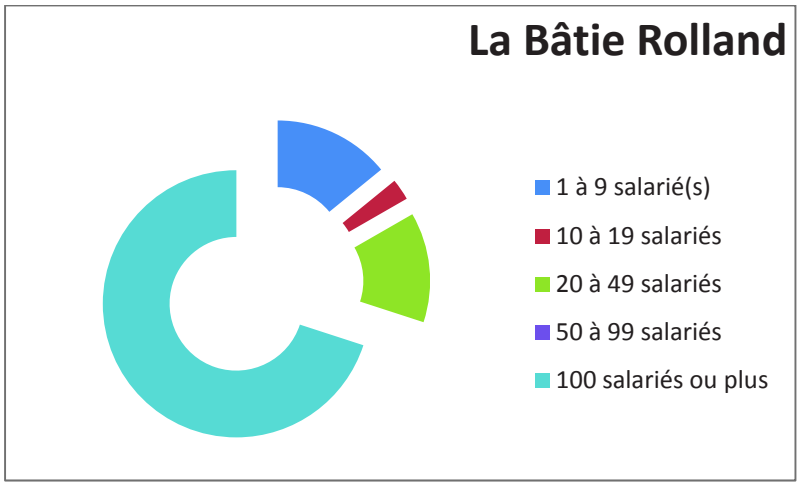
La zone d'activités aménagée par l'agglomération. Elle est partiellement occupée par plusieurs entreprises et notamment par une entreprise de fabrication de structures métalliques.

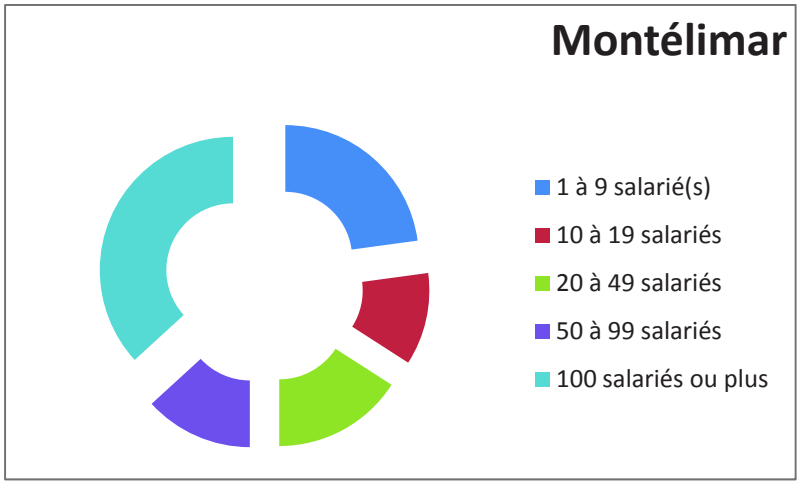
Bien qu'excentrée par rapport à l'axe de la vallée du Rhône et bien que située « en deuxième couronne » par rapport à Montélimar, secteurs qui concentrent une grande partie de l'activité économique de l'agglomération, La Bâtie Rolland se distingue des communes plus rurales de l'Est par la présence de plusieurs entreprises, implantées historiquement dans la commune et par la création récente d'une zone d'activité intercommunale.

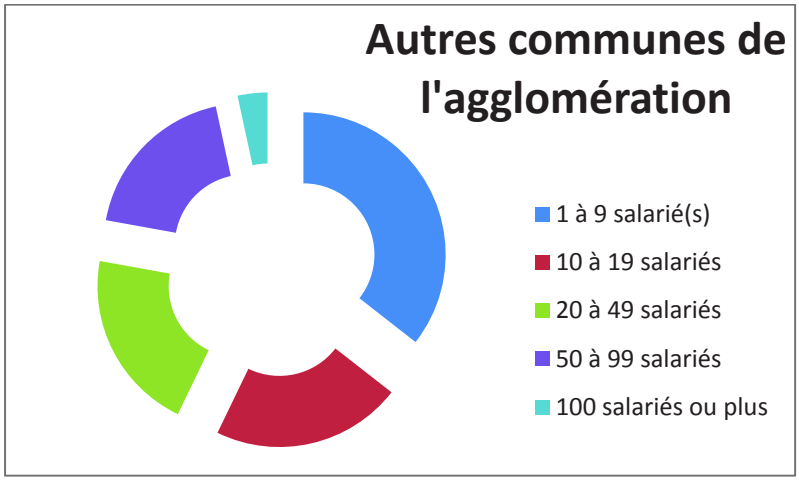
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

B. Démographie des entreprises en emploi

LA REPARTITION DES EMPLOIS SALARIES PAR TAILLE DES ENTREPRISES





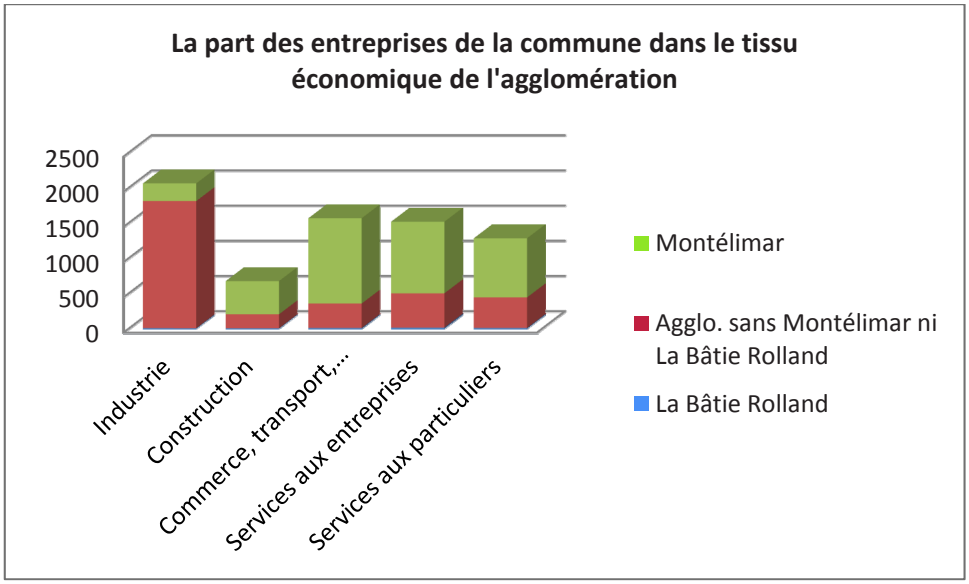


La Bâtie Rolland montre une grande différence dans sa structure économique avec les autres communes de l'agglomération :
Une grande partie de l'emploi local (presque les deux tiers) est concentrée dans quelques grandes entreprises, à l'inverse des communes plus rurales, où l'emploi, en valeur absolue, est moins nombreux et aussi morcelé dans de nombreuses très petites entreprises.

L'économie de La Bâtie Rolland, bien que d'échelle supérieure (en nombre d'emplois comme d'entreprises) à des communes de strate démographique équivalente dans l'agglomération, repose en grande partie sur quelques entreprises seulement. La pérennité de ces entreprises sur le long terme est donc particulièrement importante pour l'emploi local. Cette spécificité peut aussi engager la commune à diversifier les activités implantées sur son territoire, en utilisant notamment l'effet d'attraction des entreprises importantes déjà installées.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LES ENTREPRISES DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



La puissance de l'économie de l'agglomération relègue l'économie communale, en dépit de son poids significatif pour une commune de moins de 1000 habitants à une part très faible dans le total de l'activité.

SYNTHESE ET ENJEUX

A l'échelle de l'agglomération, l'organisation du tissu industriel et artisanal est « aimantée » par l'axe rhodanien et par l'effet de polarité de Montélimar, notamment en ce qui concerne les services et les commerces :

- industries et activités artisanales s'agglutinent à proximité des rives du fleuve et des sites nucléaires tout particulièrement, laissant aux communes « de second rideau » une activité économique artisanale composée essentiellement de petites entreprises souvent orientées vers les activités liées à la construction (BTP).
- L'effet de polarité de Montélimar génère une attractivité commerciale forte.

Dans ce contexte, Le tissu économique de La Bâtie Rolland, bien que peu dense à l'échelle des territoires limitrophes du Rhône est néanmoins développé pour une commune de moins de 1000 habitants. Il constitue un gisement d'emplois assez important, basé sur une structure dominée par quelques grosses entreprises qui génèrent une grande partie (les deux tiers) des emplois salariés.

Sur le plan géographique :

- la petite zone d'activités du village est aujourd'hui « coincée » au sein de la structure urbaine et ne peut plus s'étendre. Cette zone n'offre plus de potentiel de développement économique.
- les autres entreprises locales sont implantées loin du village, dans la plaine agricole, sur des emprises qui correspondent à leurs besoins actuels assez strictement (Top Semence en particulier).
- la récente zone d'activités intercommunale en bordure de R.D.540 n'accueille pour l'instant que quelques entreprises et 5,5 ha y demeurent disponibles.

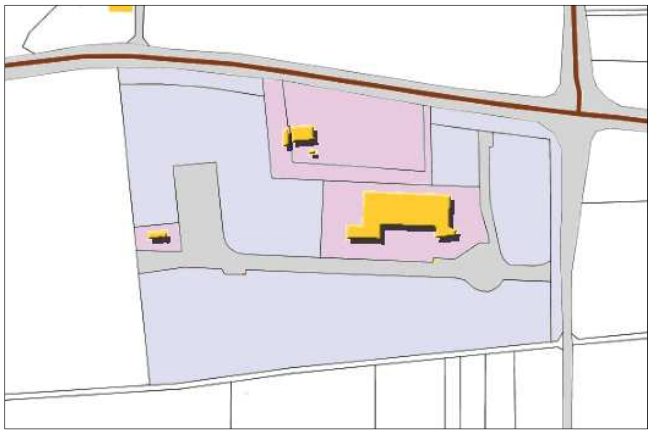
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Dans ce contexte, l'économie dispose d'un réel potentiel pour s'affirmer, au travers de l'espace restant dans l'actuelle zone d'activité artisanale et de l'effet de polarité induit par les 2 ou 3 grandes entreprises installées dans la commune.

Avec son potentiel, la commune dispose de moyens pour affirmer son tissu économique local, qui pourrait constituer un facteur limitant des trajets domicile travail, un élément de rééquilibrage, de lutte contre la spécialisation des territoires qui tend à appauvrir la diversité de La Bâtie Rolland en hypertrophiant sa fonction d'habitat résidentiel.

L'accueil d'entreprises apparait ainsi comme un enjeu du document d'urbanisme, pour la promotion d'une économie locale et pour la recherche d'un meilleur équilibre entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois locaux d'autre part, en particulier dans une période où le parc de logements a crû de manière importante.

Dans ce contexte, la zone d'activités actuelle dispose encore d'une superficie disponible importante. Elle pourrait accueillir quelques entreprises dans un secteur équipé, aménagé pour cela et qui bénéficie du meilleur potentiel.



L'accueil d'entreprise de court et moyen terme est assuré grâce au 5,5 ha encore disponibles dans la zone d'activités intercommunale.

Si rechercher de manière forcenée l'implantation d'activités industrielles ou artisanales en développant d'autres zones activités ou en agrandissant l'actuelle semble peu opportun, compte-tenu des surfaces destinées à l'économie encore disponibles, il serait par contre intéressant de permettre l'extension des quelques grandes entreprises installées dans la commune, pour assurer la continuité et la croissance de leurs activités : ces entreprises concentrent la plus grande partie de l'emploi local et la limitation de leur croissance (en empêchant la création de bâtiments nouveaux par exemple) aurait des conséquences démultipliées sur l'emploi local.

Parmi les principales entreprises de la commune, plusieurs sont isolées au sein de l'espace agricole.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

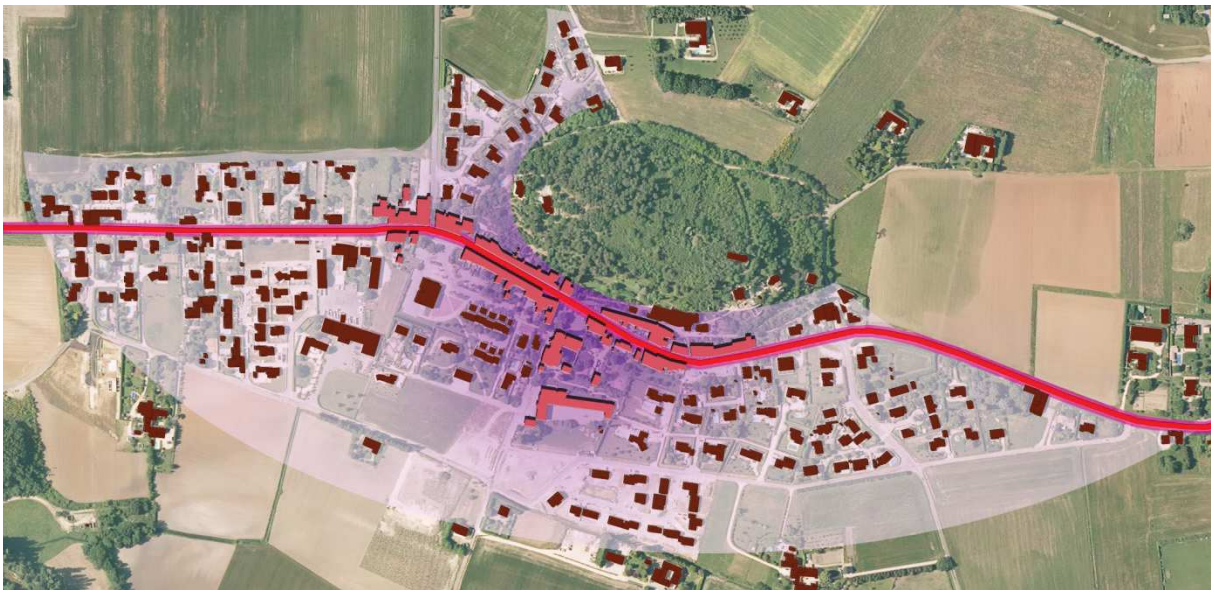
C. Le commerce

SITUATION DU COMMERCE ET ENJEUX

En dépit d'une population de plus de 900 habitants (soit un total qui dépasse nettement le minimum généralement admis de 700 habitants pour le fonctionnement d'un petit commerce), le village n'accueille que peu de commerces (une boulangerie est installée à l'entrée Est du bourg). Cette situation constitue une forme d'incongruité, dans la mesure où les conditions en termes d'urbanisme et de poids démographique sont réunies pour l'émergence d'une petite structure commerciale :

- aire de chalandise sensiblement supérieure à 700 habitants,
- développement des quartiers d'habitation dans le prolongement du village, propice pour un accès facile au centre, y compris à pied ou en bicyclette,
- effet de vitrine de la R.D.540 dont le trafic journalier important (route de Montélimar) permet de capter une clientèle de passage, notamment l'été.
- gisement local d'environ 400 emplois, pouvant générer une clientèle de complément.

Dans ces conditions, la commune dispose d'une structure urbaine, d'une structure socio-économique, d'un poids démographique qui pourrait légitimer la création, à minima, d'un commerce multiservices



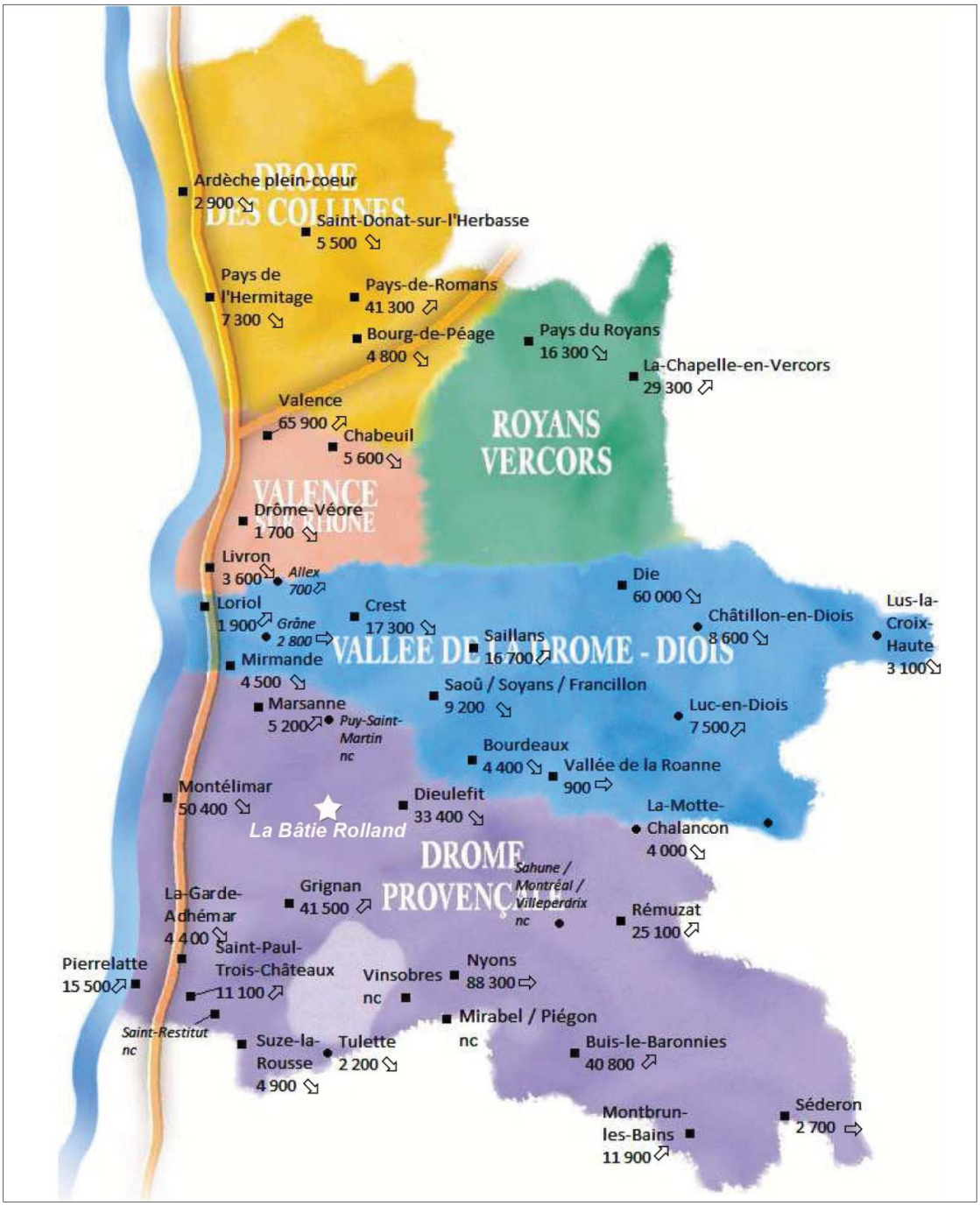
L'urbanisation récente demeure proche du centre, lui-même traversé par la R.D.540 : ces ingrédients sont propices au développement crédible de la structure commerciale, actuellement sous-représentée dans la commune au regard de son nombre d'habitants.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

VI. LE TOURISME

A. Situation

La commune s'inscrit dans la Drôme provençale, secteur qui concentre 51% des visites enregistrées des sites touristiques dans le département.



Source :ADT Drôme – Observatoire – OTSI – Bilan touristique 2015

La Bâtie Rolland se situe à proximité de Montélimar, un des sites touristiques les plus visités du département. Toutefois, en dehors de la ville de Montélimar proprement dite, l'agglomération dispose de peu de « locomotives » touristique, en tous cas pas du même ordre que le château de Grignan ou la ferme aux crocodiles de Pierrelatte.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Le château des Adhémar, situé à Montélimar, constitue un remarquable exemple d'architecture romane méridionale. Ce palais médiéval abrite un musée d'art contemporain et accueille des spectacles et des conférences tout au long de l'année.
Source : Drôme provençale

Le Château de Rochefort en Valdaine est un château d'époque médiévale. Des visites commentées gratuites sont proposées presque toute l'année.
Source : Drôme provençale

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

B. Atouts touristiques propres à la commune

L'ESPACE RURAL

Outre son immersion dans une Drôme provençale propice au tourisme (même si la plaine du Roubion se situe dans un secteur touristique « intermédiaire », entre Montélimar proprement dite et l'étage collinéen du Pays de Dieulefit), La Bâtie Rolland recèle plusieurs atouts touristiques :

Le vieux village sur sa colline

Chapelles dans l'espace rural.

Le Vermenon.

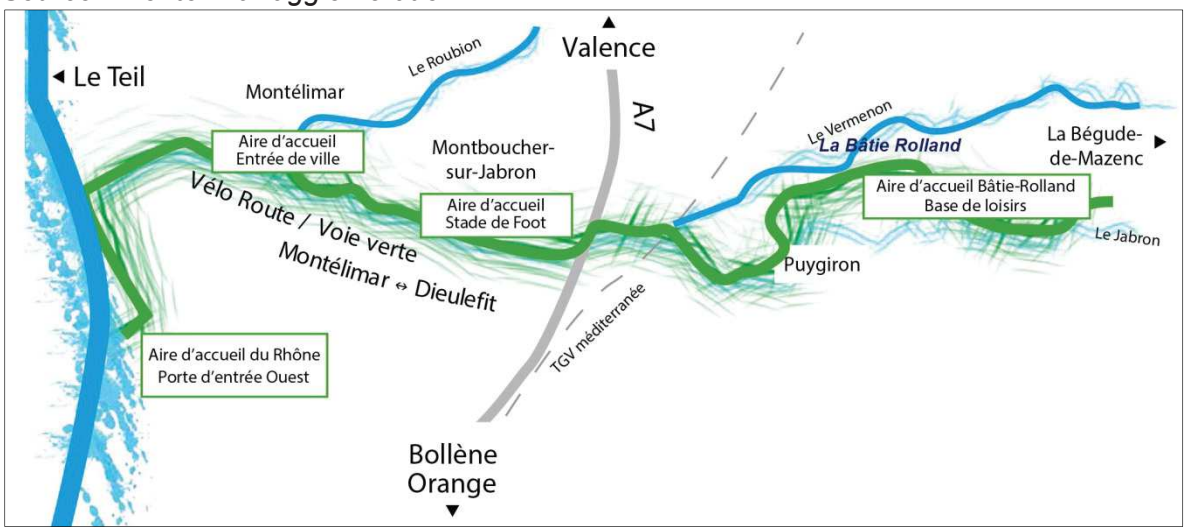
Le Jabron, lieu de promenade et de pêche à la ligne.

Le grand espace rural, propice au tourisme vert.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LA VOIE VERTE

Source : Montélimar agglomération



La commune se situe sur le trajet de la Véloroute de la vallée du Jabron. Son tracé permet déjà de relier Montélimar à la Bâtie-Rolland, puis de relier Dieulefit dans un second temps. Cet itinéraire de plus de 40 kilomètres combine des portions de véloroute (voie sécurisée réservée aux cyclistes) et des portions de voie verte (autorisée à tous les usagers non motorisés comme cyclistes, piétons, cavaliers, rollers, personnes à mobilité réduite...). Cette infrastructure est portée par le Syndicat Mixte du Bassin du Roubion et du Jabron en partenariat avec Montélimar-Agglomération. Elle s'inscrit dans un projet touristique développé autour du vélo. La véloroute permet la mise en valeur du patrimoine urbain et rural, naturel et culturel, des villes et villages traversés. Reliée au tracé de la Via-Rhona du Léman à la Méditerranée, la Véloroute Voie Verte de la Vallée du Jabron entraînera des retombées économiques touristiques.

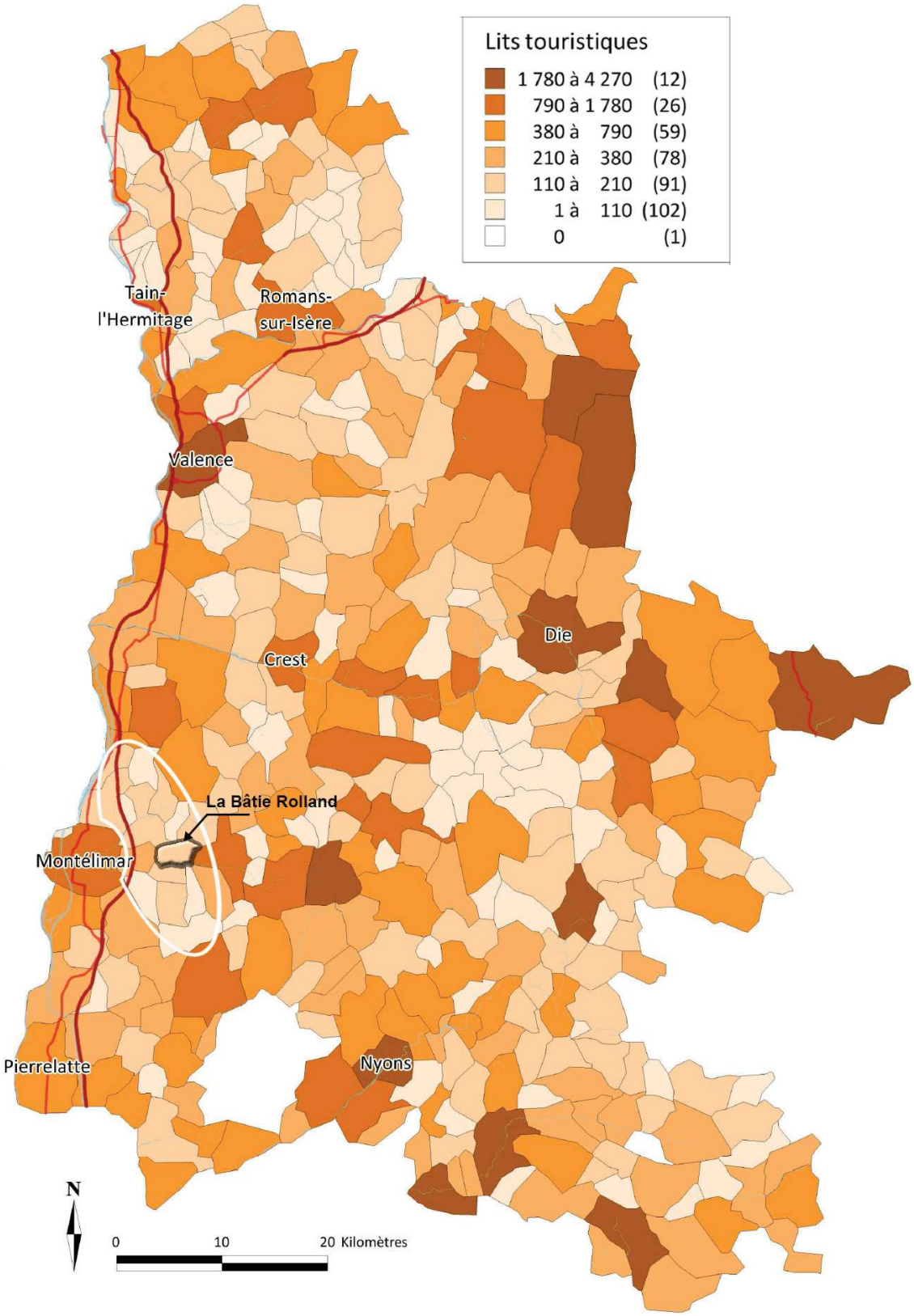
L'ARBORETUM

L'arboretum abrite plus de 130 arbres différents. Il est accompagné d'un petit camping est une offre de vacance nature.

L'Arboretum occupe 3 ha environ.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

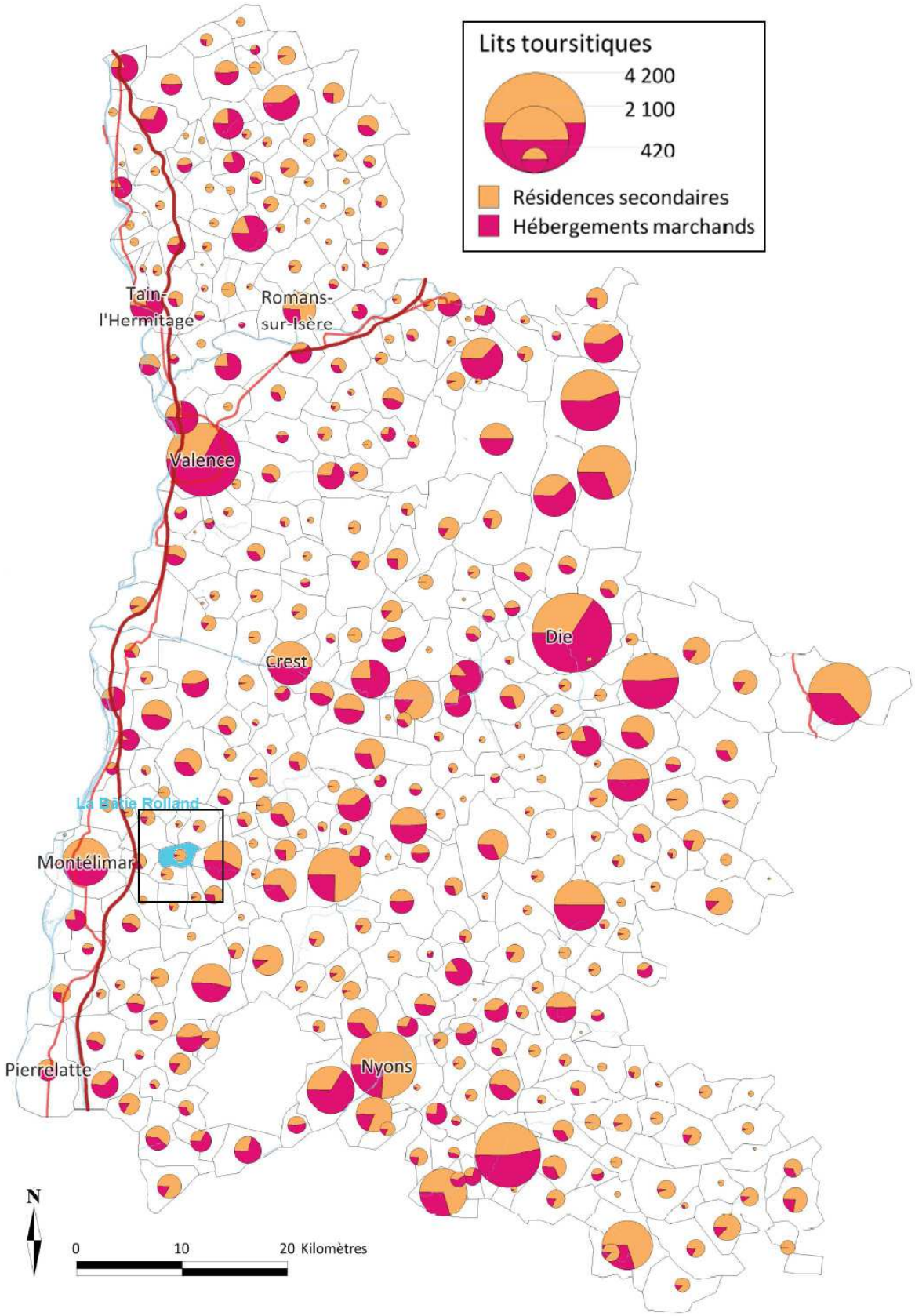
C. L'hébergement



Source : atlas des équipements touristiques de la Drôme – observatoire de l'économie touristique.

La carte met en évidence l'inclusion de la commune dans un ensemble géographique de transition sur le plan touristique, entre le pôle montilien à l'Ouest et le Pays de Dieulefit à l'Est.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



Source : atlas des équipements touristiques de la Drôme – observatoire de l'économie touristique.

Outre une capacité d'hébergement faible en valeur absolue, les lits marchands n'en représentent qu'une très petite partie.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

	DRÔME DES COLLINES		ROYANS/ VERCORS		VALENCE ET SA RÉGION		VALLÉE DROME/DIOIS		DRÔME PROVENCALE		DRÔME		
	héb.	lits	héb.	lits	héb.	lits	héb.	lits	héb.	lits	héb.	lits	% cap. ttle
HOTELLERIE CLASSEE [1]	**18**	**973**	**7**	**188**	**32**	**3 885**	**11**	**758**	**44**	**2 308**	**112**	**8 112**	**5%**
1 étoile	0	0	0	0	3	368	1	242	1	146	5	756	0%
2 étoiles	8	255	7	188	14	1 645	5	136	12	670	46	2 894	2%
3 étoiles	9	622	0	0	12	1 354	5	380	24	1 181	50	3 537	2%
4 étoiles	1	96	0	0	2	486	0	0	7	311	10	893	1%
5 étoiles	0	0	0	0	1	32	0	0	0	0	1	32	0%
HOTELLERIE NON CLASSEE	**16**	**630**	**6**	**115**	**5**	**362**	**21**	**530**	**36**	**1 054**	**84**	**2 691**	**2%**
HOTELLERIE DE PLEIN-AIR	**23**	**5 709**	**12**	**2 214**	**4**	**899**	**68**	**11 955**	**82**	**11 021**	**189**	**31 798**	**20%**
classée 1 étoile	0	0	1	291	0	0	5	714	0	0	6	1 005	1%
classée 2 étoiles	0	0	3	699	0	0	6	1 761	11	1 935	20	4 395	3%
classée 3 étoiles	6	1 545	0	0	0	0	14	3 942	17	3 831	37	9 318	6%
classée 4 étoiles	8	3 225	0	0	1	807	5	2 352	5	1 413	19	7 797	5%
classée 5 étoiles	0	0	0	0	0	0	1	507	1	891	2	1 398	1%
TOTAL CAMPINGS CLASSES [1]	*14*	*4 770*	*4*	*990*	*1*	*807*	*31*	*9 276*	*34*	*8 070*	***84***	***23 913***	***15%***
CAMPING NON-CLASSE [4]	*6*	*885*	*6*	*1 074*	*0*	*0*	*18*	*1 635*	*23*	*2 040*	***53***	***5 634***	***4%***
Parcs Résidentiels de Loisirs [1]	0	0	0	0	1	32	1	24	6	150	8	206	0%
Aires Naturelles de Camping [1]	0	0	2	150	1	40	15	950	9	575	27	1 715	1%
Campings à la Ferme [2] [3]	3	54	0	0	1	20	3	70	10	186	17	330	0%
HEBERGEMENTS COLLECTIFS [4]	**3**	**319**	**15**	**1 308**	**2**	**86**	**17**	**1 819**	**15**	**2 033**	**52**	**5 565**	**4%**
RESIDENCES DE TOURISME [1] [4]	**1**	**180**	**0**	**0**	**3**	**514**	**1**	**88**	**3**	**1 047**	**8**	**1 829**	**1%**
MEUBLES TOURISTIQUES	**141**	**734**	**83**	**454**	**48**	**254**	**301**	**1 574**	**465**	**2 484**	**1 038**	**5 500**	**4%**
dont Classés hors labels [5]	2	8	36	176	1	8	74	299	21	132	134	623	0%
dont labellisés Gîtes de France [2]	131	681	43	255	47	246	181	1 009	358	1 924	760	4 115	3%
dont labellisés Clévacances [6]	7	40	4	23	0	0	27	138	78	376	116	577	0%
dont labellisés Accueil Paysan [3]	1	5	0	0	0	0	19	128	8	52	28	185	0%
CHAMBRES D'HOTES LABELLISEES / AGREES	**43**	**316**	**20**	**158**	**20**	**133**	**89**	**593**	**153**	**1 070**	**325**	**2 270**	**1%**
dont labellisées Gîtes de France [2]	25	184	8	68	9	64	23	187	39	313	104	816	1%
dont labellisées Clévacances [6]	1	4	1	12	1	2	0	0	1	2	4	20	0%
dont labellisées Accueil Paysan [3]	3	26	0	0	0	0	9	54	2	5	14	85	0%
dont labellisées Fleurs de Soleil [7]	1	10	0	0	0	0	1	6	3	26	5	42	0%
dont labellisées Bienvenue à la Ferme [8]	0	0	0	0	0	0	1	10	4	25	5	35	0%
dont agrées [5]	13	92	11	78	10	67	55	336	104	699	193	1 272	1%
GITES D'ETAPE/DE SEJOUR [2] [3]	**4**	**89**	**8**	**228**	**0**	**0**	**16**	**353**	**9**	**228**	**37**	**898**	**1%**
GITES D'ENFANTS [2] [3]	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3**	**15**	**0**	**0**	**3**	**15**	**0%**
TOTAL HEBERGEMENTS MARCHANDS	**249**	**8 950**	**151**	**4 665**	**114**	**6 133**	**527**	**17 685**	**807**	**21 245**	**1 848**	**58 678**	**38%**
% total hébergements marchands	*13%*	*15%*	*8%*	*8%*	*6%*	*10%*	*29%*	*30%*	*44%*	*36%*	*100%*	*100%*	
RESIDENCES SECONDAIRES [9]	**1 800**	**9 000**	**1 256**	**6 280**	**839**	**4 195**	**5 323**	**26 615**	**10 070**	**50 350**	**19 288**	**96 440**	
TOTAL HEBERGEMENTS NON MARCHANDS	**1 800**	**9 000**	**1 256**	**6 280**	**839**	**4 195**	**5 323**	**26 615**	**10 070**	**50 350**	**19 288**	**96 440**	**62%**
% total hébergements non marchands	*9%*	*9%*	*7%*	*7%*	*4%*	*4%*	*28%*	*28%*	*52%*	*52%*	*100%*	*100%*	
CAPACITE TOTALE	**2 049**	**17 950**	**1 407**	**10 945**	**953**	**10 328**	**5 850**	**44 300**	**10 877**	**71 595**	**21 136**	**155 118**	**100%**
% capacité totale	*10%*	*12%*	*7%*	*7%*	*5%*	*7%*	*28%*	*29%*	*51%*	*46%*	*100%*	*100%*	

(1) : source Atout France (3) : source Accueil Paysan Drôm (5) : source FDOTSI Drôme (7) : source Fleurs de Soleil Drôm (9) : source INSEE-RGP 2012
(2) : source Gîtes de France Drôme (4) : source ADT Drôme (6) : source Clévacances Drôme (8) : source Apidae
NE SONT PAS COMPTABILISES : les meublés hors classement et labels, les gîtes de groupe hors labels Gîtes de France et Accueil Paysan, les chambres d'hôtes non labellisées, certains hébergements diffus, les établissements en cours de classement…
A NOTER : pour les chambres d'hôtes, il s'agit du nombre de structures (propriétaires)
ratios utilisés : pour les hôtels : 1 chambre = 2 lits. Pour les campings et les campings à la ferme : 1 emplacement = 3 pers. Pour les PRL : 1 HLL = 4 pers. Pour les MEU : 1 unités d'hébergement = 3 Pers. Pour les résidences secondaires : 1 résidence = 5 pers.

Mise à jour Mars 2016

L'hébergement touristique revêt plusieurs formes dans la commune :

- Les résidences secondaires (hébergement non marchand).
- La location de meublés (chambres d'hôtes et gîtes).
  L'arboretum abrite un micro camping de 5 emplacements.

LITS MARCHANDS

L'hébergement touristique marchand est très peu développé dans la commune. On compte seulement 6 maisons d'hôtes ou gîtes pour une capacité totale d'hébergement d'environ 30 personnes. Ajoutés aux 5 emplacements de camping de l'arboretum, on peut estimer le total de lits marchands dont dispose la commune à 45 seulement.

Le cœur historique n'accueille pas d'hébergement touristique alors que sa situation et son intérêt patrimonial dégagent *a priori* un potentiel.

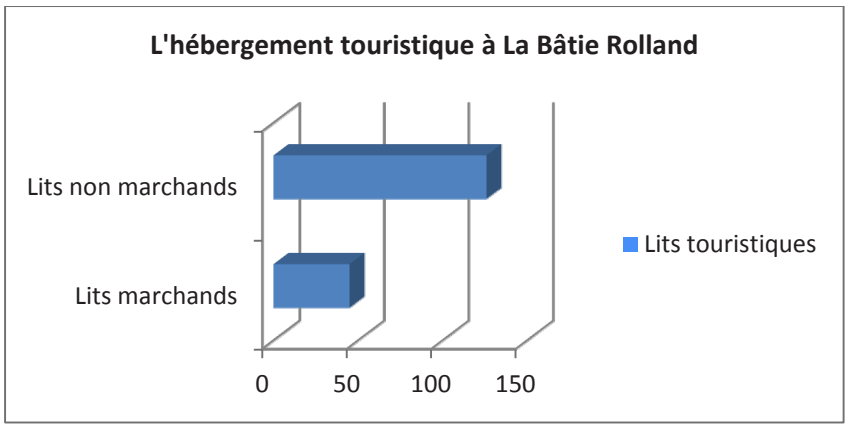
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Indépendamment de leurs bénéfices dans l'économie locale, gîtes et chambres d'hôtes présentent la particularité d'une intégration douce dans le territoire : pas ou peu d'impact paysager, pas ou peu d'impact sur le fonctionnement de la commune (gestion des déplacements motorisés notamment) et pas ou peu de conflits d'usages avec l'habitat permanent (grâce à la dissémination des hébergements, qui ne créent pas « d'effet de masse » ni de nuisances). De ce point de vue, si ce type d'hébergement génère peu de retombées économiques directes (les bénéfices en termes d'emplois sont faibles), il n'altère pas la qualité de vie dans la commune et « se fond dans le paysage » à tous points de vues.

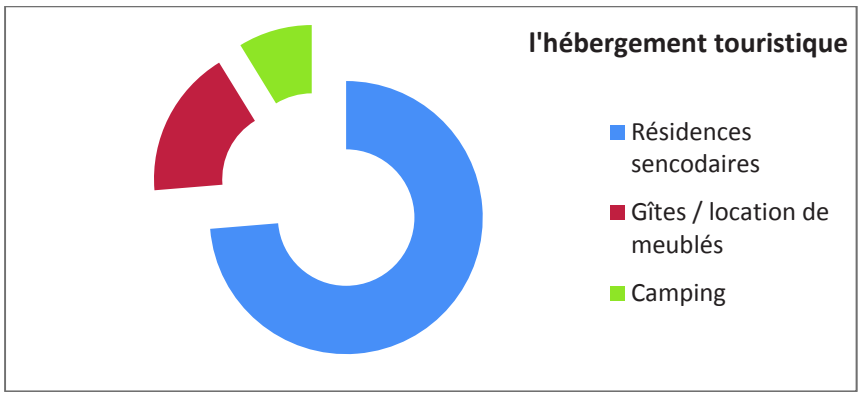
LITS NON MARCHANDS

En 2013, la commune comptait 42 résidences secondaires, pour une capacité d'hébergement d'environ 126 personnes.

D. Potentiel et hébergement



Dans le faible total des lits touristiques, les lits non marchands dominent fortement. Cet indicateur met en évidence une économie touristique encore peu présente et qui revêt un caractère « artisanal », qui génère au final très peu de retombées économiques directes pour la commune.



En dépit de ses quelques atouts (qui ne constituent toutefois pas de réel « spot touristique » à l'échelle du département), La Bâtie Rolland demeure une commune faisant partie d'un espace de transition sur le plan touristique. Il serait donc « normal » que le nombre de lits touristique se situe à un niveau assez faible, « conforme » à la situation géographique de transition la commune. En réalité l'inventaire de la capacité d'hébergement montre qu'il est « anormalement » faible.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

La Bâtie Rolland tire assez mal profit du potentiel touristique de son territoire : seulement une quarantaine de lits touristiques marchands et environ 126 lits touristiques non marchands, selon un modèle assez générique dans les communes « de transition », qui n'accueillent pas en leur sein de site touristique phare, mais dont la ruralité et la proximité avec de grands sites ou des pôles urbains de renom (Montélimar) génèrent un flux touristique, parfois gonflé par les atouts propres à la commune.

Avec environ les trois quart de ses lits en hébergement non marchand, la commune reflète sa situation géographique de transition.

Les évolutions socio économiques ne laissent pas entrevoir une progression significative de l'hébergement en gîtes et chambres d'hôtes : la pression pour l'habitat permanent va faire que l'augmentation de la capacité d'hébergement touristique dans la commune va probablement croitre très faiblement désormais. L'offre en lits marchands est faible et s'avère ciblée sur un seul type d'hébergement (chambres d'hôtes et gîtes). Ce type d'offre est par ailleurs assez peu extensible, car :

- il est associé à la proximité immédiate des gérants (et donc, mécaniquement dépendant de l'évolution de l'habitat permanent),
- il est inféodé aux opportunités offertes par la structure de l'espace bâti dans la commune (corps de fermes à restaurer, granges, dépendances de bâtiments existants), rares aujourd'hui à La Bâtie Rolland.

E. Synthèse et enjeux

Pour franchir une étape dans le développement de l'économie touristique, la création d'un équipement moteur, d'hébergements qui « sortent» du modèle du gîte ou de la chambre d'hôte, comme l'hôtellerie de plein air par exemple, serait seul capable de générer un effet de palier qui permettrait l'essor de l'économie touristique.

Cependant, si la commune se situe dans une aire géographique où le tourisme compte, elle ne dégage pas intrinsèquement le potentiel qui lui permettrait de franchir ce palier sur ses atouts touristiques propres.

Un développement significatif de l'économie touristique ne peut donc se concevoir dans la commune (à l'instar du logement), qu'au travers d'une réponse à des besoins qui dépassent ceux que peut générer La Bâtie Rolland par sa seule attractivité (à la différence d'une commune comme Grignan, par exemple).

Cette offre ne présenterait toutefois pas la même force d'intégration « douce » que les gîtes ou les chambres d'hôtes et risquerait d'impacter les espaces naturels et agricoles. Elle nécessitait aussi, pour renforcer les retombées sur le village (dans le sens d'un développement favorisé du commerce) une relative proximité avec le centre historique, tout en demeurant immergée dans l'espace rural, proche des réseaux et coupée (fonctionnellement et visuellement) des principales zones d'habitat.

Dans cette logique, le développement de l'hébergement touristique pourrait profiter de la voie verte « Montélimar Dieulefit », associée à la proximité du Jabron, car la présence d'une rivière constitue souvent, en zone de plaine un ingrédient fondamental d'attractivité.

TERRITOIRE ET DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Nord

Réseau principal de routes et de chemins.

Le petit camping de l'arboretum

Le Vermenon

R.D.540

Vieux village et chapelle

La voie verte Montélimar - Dieulefit (le trait vert exprime un principe et non un tracé).

Le Jabron

Tennis

Le stade

Centre équestre

Usine de production de semences. Peu favorable au développement touristique à proximité.

En première approche : secteurs présentant le meilleur potentiel pour le développement d'hébergements touristiques : proximité avec le village, proximité du Jabron, des réseaux, cadre rural et accès facile depuis la R.D.540, proximité avec la véloroute en cours de réalisation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

VII. LE RESEAU DE VOIRIE

A. Contexte

L'analyse du fonctionnement des voies et des pôles d'échanges permet de comprendre les interactions entre urbanisation et déplacements et d'associer au projet de développement un projet d'évolution de la trame viaire cohérent.

La Bâtie Rolland est traversée par la R.D.540, route d'échelle départementale (axe Montélimar –Dieulefit), qui en empruntant le village, lui fait subir un trafic de transit significatif.

L'analyse des évolutions démographiques a montré qu'une partie très importante des actifs ayant un emploi travaille en-dehors de La Bâti Rolland et notamment dans les zones d'activités de Montélimar. A l'inverse, une partie importante des emplois localisés dans la commune (concentrés pour une bonne part dans quelques entreprises de tailles moyennes) sont occupés par des personnes qui n'habitent pas à La Bâtie Rolland (environ 350 emplois).

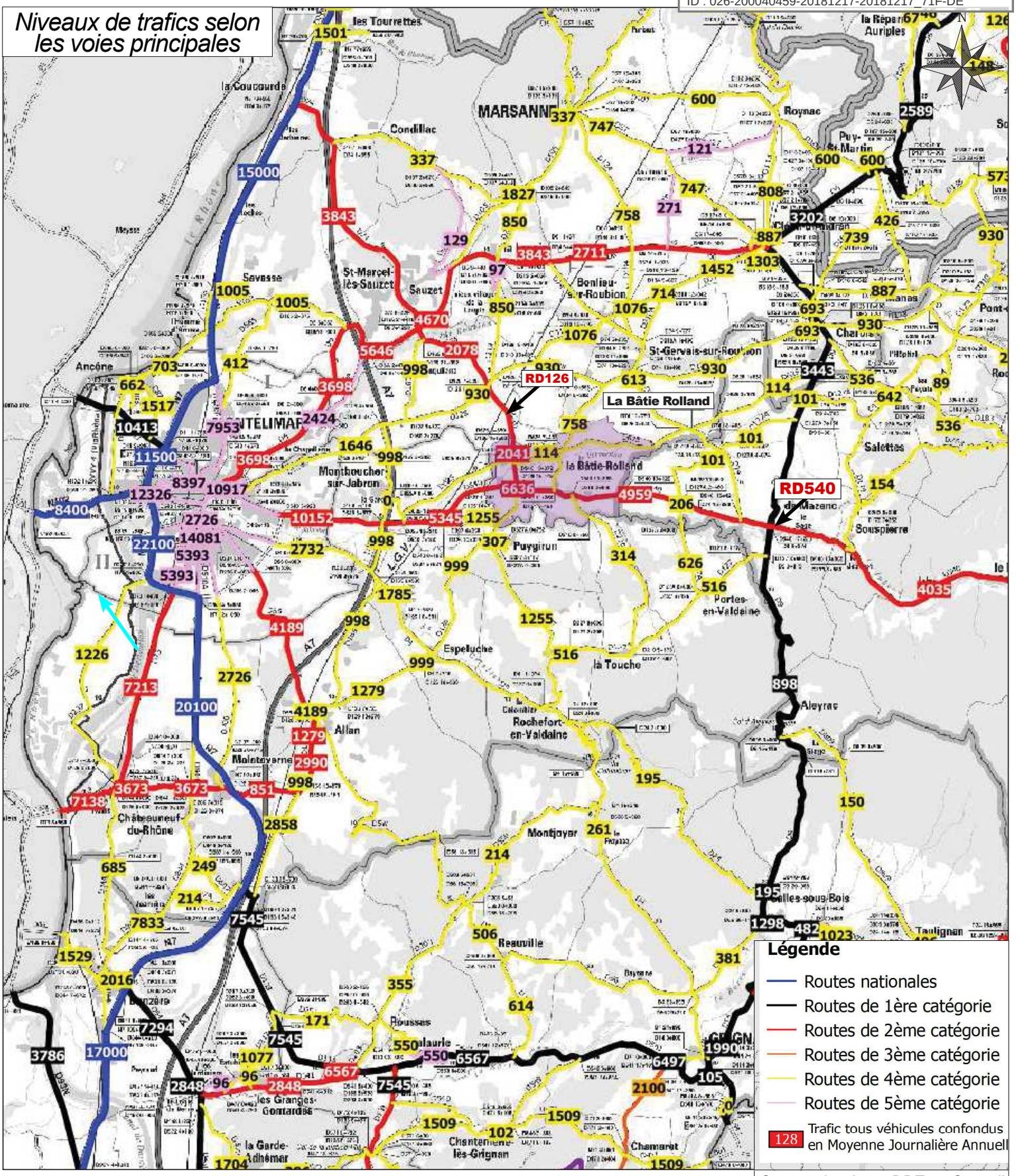
La commune se situe donc au carrefour de déplacements automobiles dont l'intensité est significative, qu'ils soient de transit ou locaux.

Dans ce contexte, la question des trajets pendulaires domicile-travail, des trajets entre les zones d'habitat et les zone de services, d'emplois sur le territoire communal, entre le réseau secondaire (petites routes et rues) et le réseau primaire de routes départementales revêt un intérêt essentiel. Les flux de transit d'échelle supra communale constituent aussi un sujet d'étude, par les perturbations du trafic local qu'ils peuvent induire et les nuisances qu'ils peuvent générer (bruit, accidentologie).

A l'autre extrémité des échelles de déplacements, les circulations piétons / cycles constituent également des éléments forts de la problématique d'aménagement. Les facilités de circulations douces (distances courtes, voies dédiées au piétons et aux cycles) font partie des éléments de qualité de vie et, en limitant le recours systématique à la voiture, de lutte contre la pollution de l'air.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE RESEAU DE VOIRIE



Source du plan : DDT et Conseil Départemental de la Drôme.

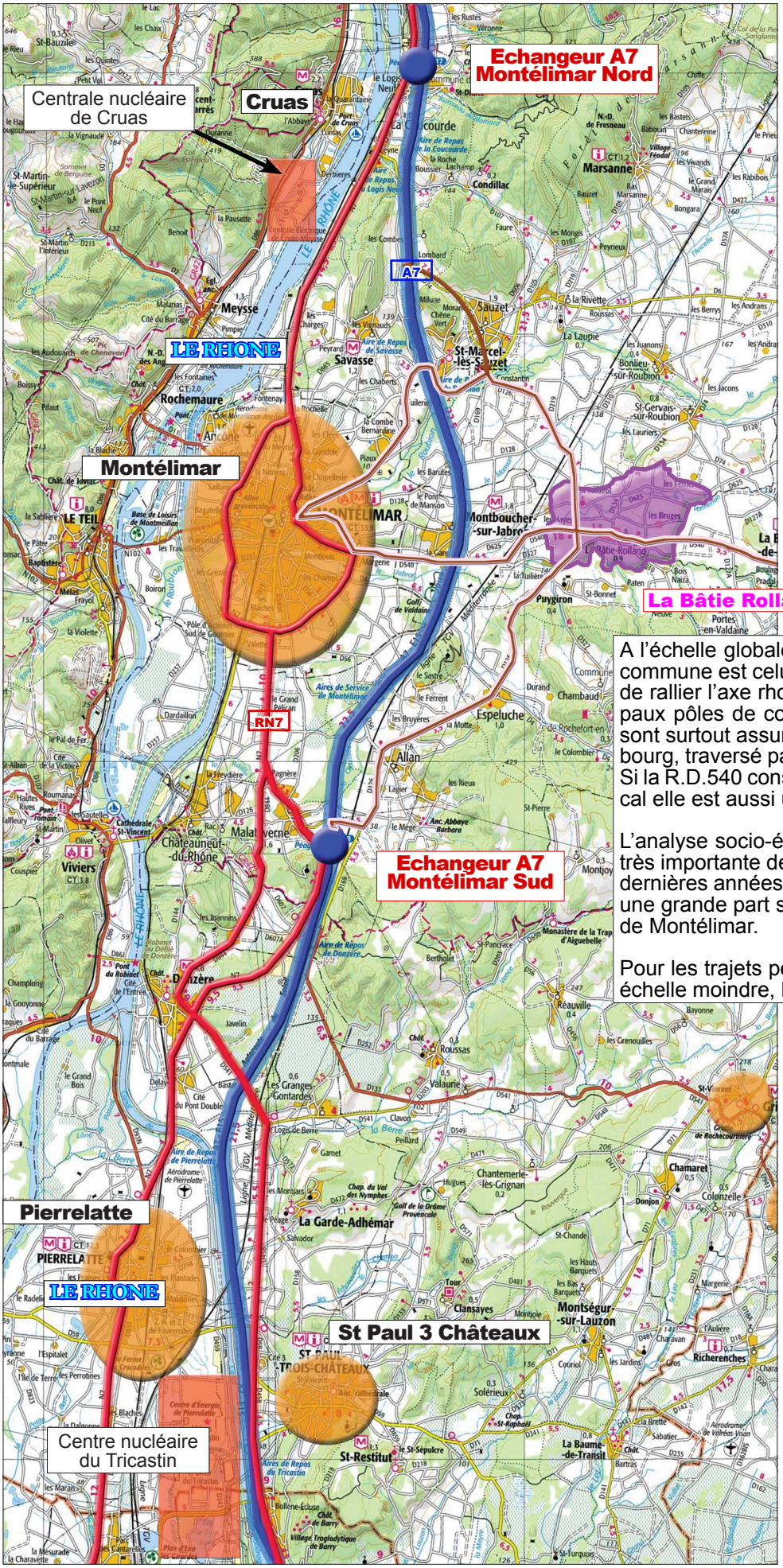
La R.D.540 supporte, de loin, le plus gros trafic (de l'ordre de 5000 à 6000 véhicules par jour). Le transit constitue une grande partie de ce trafic. La densité de véhicules augmente significativement après La Bâtie Rolland, vers l'Ouest (Montélimar et axe rhodanien).

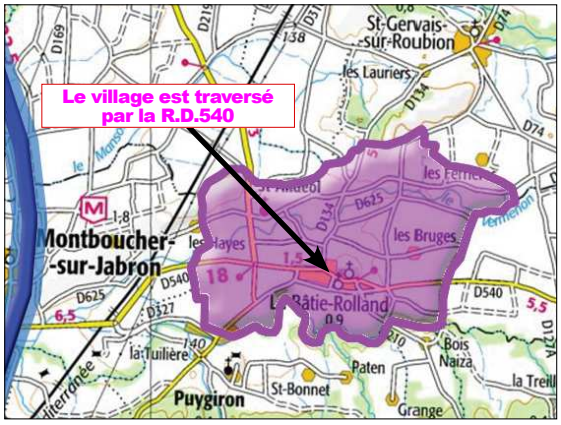
La R.D.126 supporte un trafic trois fois moindre, mais qui grossit fortement (il est doublé) au niveau de La Bâtie Rolland. Bien que d'échelle plus faible, cette route joue le double rôle : de lien entre des villages de l'Est de Montélimar et «d'itinéraire bis» vers la vallée du Rhône (évitement de la traversée de Montélimar), que ce soit par le Nord ou par le Sud. Elle permet aussi de rallier la ville de Montélimar depuis le Bâtie Rolland, mais avec un trajet sensiblement plus long.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE RÉSEAU DE VOIRIE

FONCTIONNEMENT GLOBAL





A l'échelle globale, le réseau viaire primaire qui compte pour la commune est celui qui permet aux habitants de La Bâtie Rolland de rallier l'axe rhodanien et Montélimar pour rejoindre les principaux pôles de commerces, de services et d'emplois. Ces liens sont surtout assurés par la route départementale n°540. Ainsi, le bourg, traversé par cette voie, subit un trafic de transit important. Si la R.D.540 constitue la colonne vertébrale du réseau routier local elle est aussi une moins-value pour la convivialité du village.

L'analyse socio-économique a par ailleurs montré qu'une partie très importante des habitants de la commune installés ces trente dernières années travaille en-dehors de La Bâtie Rolland et pour une grande part sur les sites d'activités de la vallée du Rhône et de Montélimar.

Pour les trajets pendulaires domicile-travail, la R.D.540 et à une échelle moindre, la R.D.126 sont donc des liens essentiels.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

B. Caractéristiques du réseau de voirie

Le réseau viaire de La Bâtie Rolland présente plusieurs échelles :

LA R.D.540

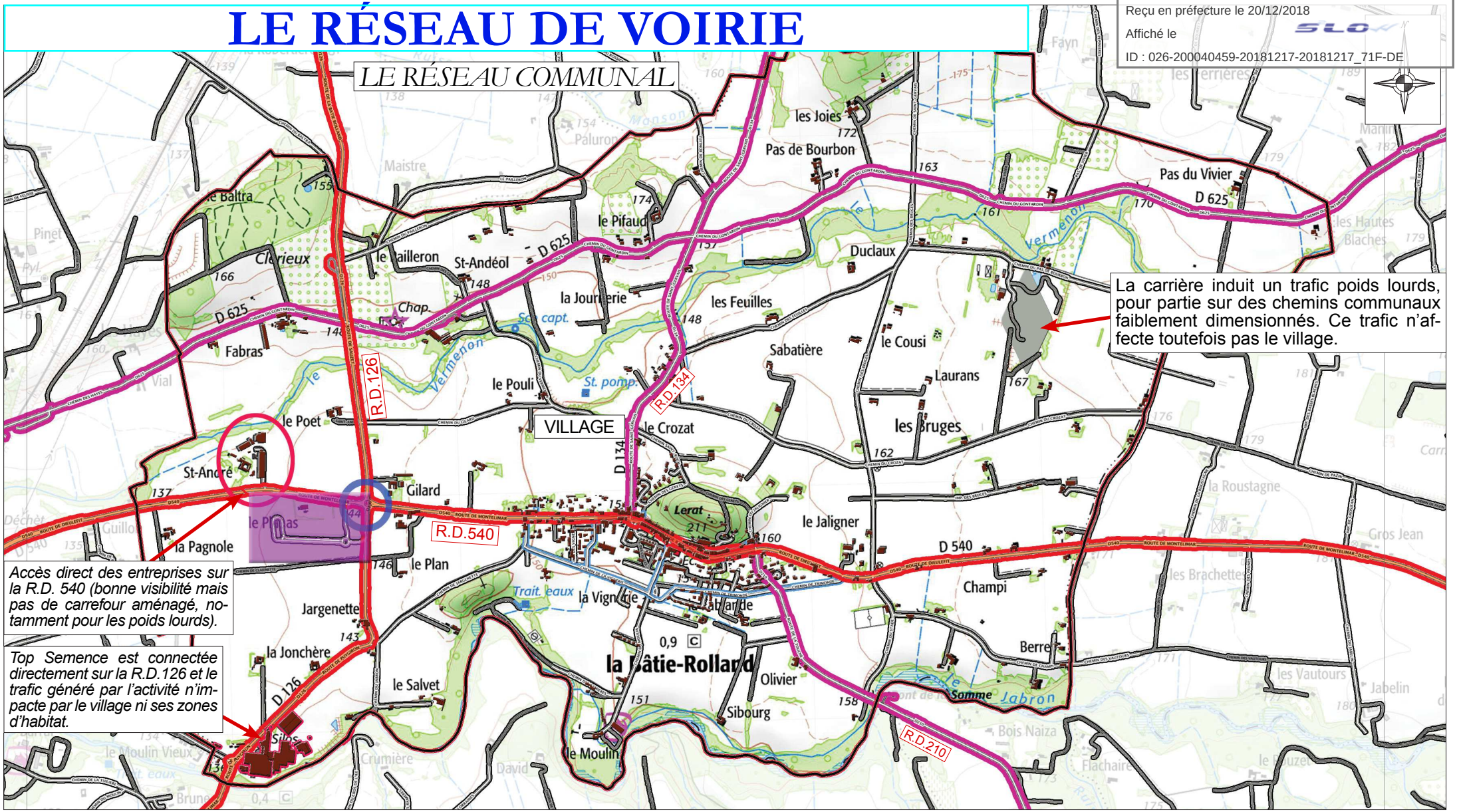
Dans la traversée de La Bâtie Rolland, le trafic sur la R.D. 540 croît sensiblement. Cette augmentation de fréquentation met en évidence la convergence sur le territoire communal de trafics issus de routes secondaires (y compris celles qui desservent les zones d'habitat de la commune). La R.D.540 constitue donc à la fois un barreau important du réseau routier à l'échelle départementale et une branche maitresse du réseau de voirie propre à la commune et à l'agglomération. Elle forme le réseau primaire et permet aux habitants de rallier les pôles de services et d'emplois de la vallée du Rhône. A l'inverse, elle interfère avec aussi le reste du réseau viaire de la commune en créant une coupure fonctionnelle (qui demeure perméable toutefois, au regard du niveau du trafic de transit, important sans être intense). Cette coupure constitue une moins-value pour la convivialité dans le village, les déplacements à pied et plus largement, les liaisons entre le Nord et le Sud du village sont sensiblement perturbées.

Cependant, l'urbanisation récente a investi essentiellement la rive Sud de la route « coté école et mairie » et cette urbanisation, essentiellement développée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble a été accompagnée par des connexions bien dimensionnées avec la R.D.540 et par une voie Est-Ouest (sensiblement parallèle à la R.D.540, comprenant le chemin de la Vignerie et le chemin de Trimonde) qui assure les connexions interquartiers sans qu'il soit nécessaire de recourir à la R.D.540, évitant ainsi de superposer trafic de transit et trafic local dans la traversée de village.

Ainsi, si la rive Nord du faubourg historique « coincée » entre le serre de Lerat et la route départementale subit une coupure fonctionnelle avec le reste du village, le développement urbain a permis à la fois un maillage du réseau de voirie, qui scinde trafic de transit et trafic local. En dehors du village historique, seuls le lotissement des Serignats et le front Nord de l'Avenue Cheynis subissent la coupure de la R.D.540.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE RÉSEAU DE VOIRIE



Les R.D.540 et R.D.126. Routes principales, elles constituent (surtout la R.D.540) les vecteurs des trajets domicile-travail.

Les routes départementales secondaires. Aux entrée Est et Ouest du village, elles relient les principales zones d'habitat à la R.D.540 dans de bonnes conditions. Au-delà, elles forment des liaisons inter villages peu usitées.

Réseau de voirie local, souvent faiblement dimensionné. Impropre à une augmentation substantielle du trafic automobile sans aménagements.

Carrefour giratoire entre R.D.540 et R.D.126. Il assure la connexion avec un haut niveau de sécurité notamment pour la zone d'activités intercommunale.

Le réseau secondaire de connexions interquartiers des principales zones d'habitat récentes et d'interface entre le petites voies du tissu urbain et la R.D.540. Bien maillé et bien dimensionné, il forme un support solide pour le développement de l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Le trafic de transit sur la R.D.540 et la coupure induite

Le caractère traversant de la R.D.540 dans le fonctionnement du réseau routier en fait à la fois une voie de transit et de desserte locale (pour les liaisons interquartiers). Le trafic renforce l'effet de barrière (barrière qui demeure assez largement perméable toutefois). Des aménagements ont étiolé l'effet de coupure, renforçant la sécurité des traversées piétons – cycles, élément important de la problématique des déplacements intra communaux.

Compte tenu de l'organisation de l'espace bâti et notamment du maillage important du réseau de voirie au Sud de la R.D.540, la question des cheminements piétons le long de la route départementale n'est pas central, car peu fréquents.

Les aménagements récents de la R.D.540 permettent d'étioler l'effet de coupure de la route et facilitent l'accès aux commerces (le parking étant situé de l'autre coté de la route).

Localement, les accotements de la route, destinés principalement aux piétons sont disputés par le stationnement automobile.

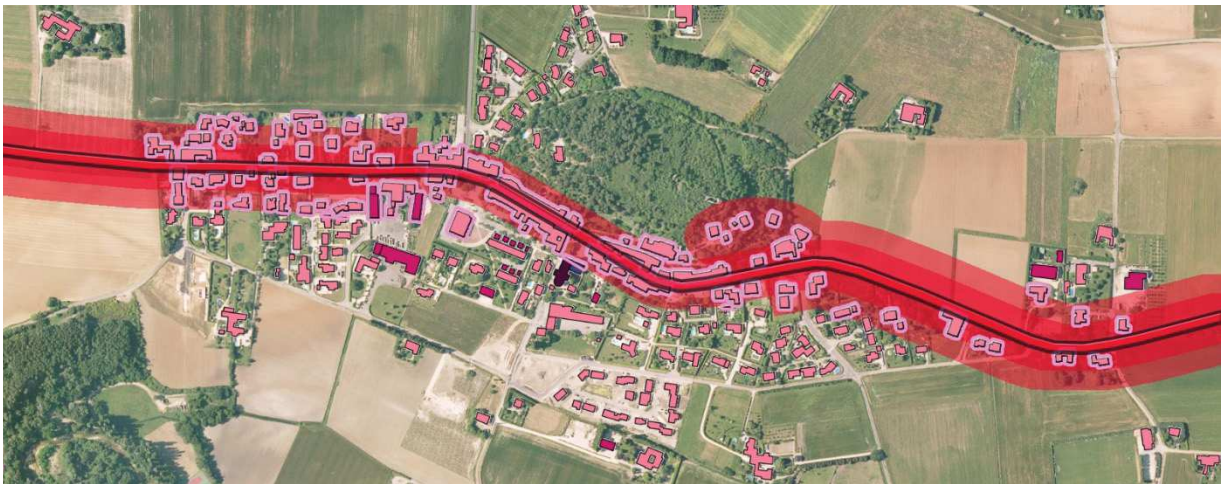
Au sein de l'enveloppe urbaine, le bâti dense atténue « naturellement » l'effet de coupure de la RD540, qui conserve néanmoins un caractère routier.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Les nuisances sonores produites par la R.D.540

Le village est directement impacté par les nuisances liées au trafic sur la R.D.540, en particulier les deux bandes de constructions en ordre continu qui accompagnent la route. « A l'arrière » de ces faubourgs toutefois, ces derniers faisant écran, le niveau des nuisances sonores est sensiblement réduit.

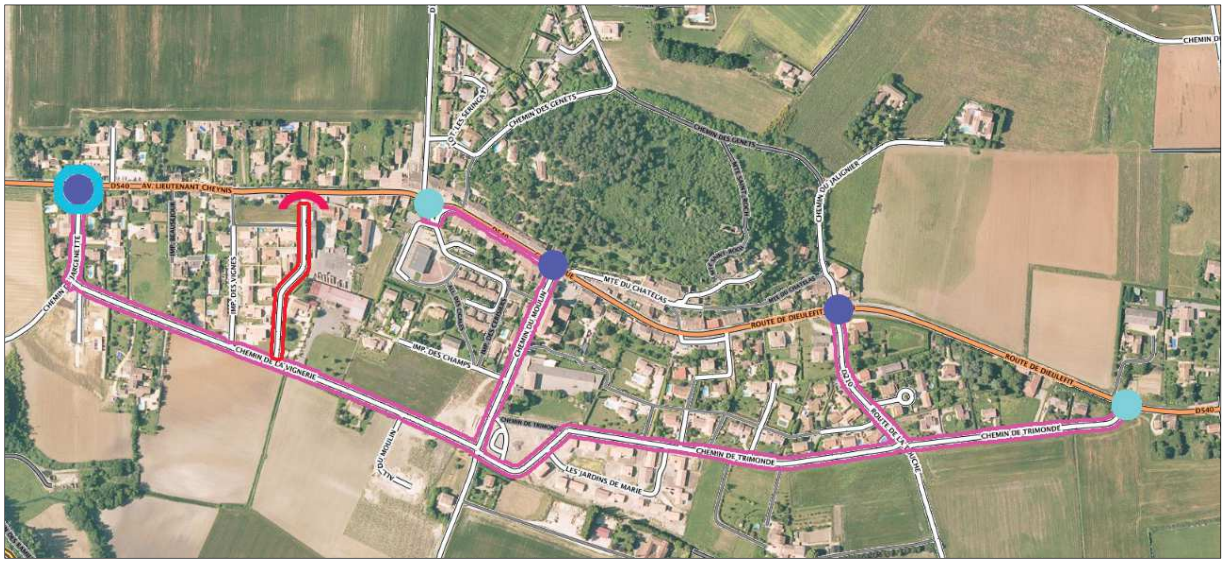
De manière à limiter l'exposition au bruit des logements, il s'agira d'éviter de prolonger l'urbanisation linéairement en bordure de R.D.540, sauf à définir des modalités d'urbanisation qui permettraient de limiter ces nuisances.



Les constructions de « premier rideau » sont logiquement les plus impactées par les nuisances sonores de la route. En contre partie, en milieu urbain, l'urbanisation dense de faubourg fait écran (d'autant que vers le Sud, la pente est descendante par rapport à la R.D.540). Aux entrées de village, où le tissu urbain en bordure de voie est plus lâche, le bruit est perceptible plus en profondeur.

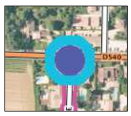
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Les carrefours de la R.D.540



Carrefour entre RD540 et voies secondaires offrant les meilleures conditions d'insertion dans le trafic (voies secondaires larges, vitesses de circulation faibles, bonnes visibilités).

Carrefour entre RD540 et voies secondaires offrant des conditions d'insertion dans le trafic un peu inférieures : la voie de connexion avec la R.D.540 est de faible gabarit (1), les vitesses de circulation sur la R.D.540 sont élevées (2).



Carrefour stratégique, qui permet une connexion sur la R.D.540 vers l'Ouest (Montélimar) du réseau de voirie qui dessert les zones d'habitat du Sud Village, sans qu'il soit nécessaire de traverser le cœur historique.

Barreau de voirie bien dimensionné mais qui ne débouche pas.

Le réseau secondaire montre un niveau de maillage important et des connexions sur la R.D.540 qui présentent un bon niveau de sécurité : vues assez larges le plus souvent, vitesses faibles des véhicules (car en agglomération).

Le rond point entre la R.D.540 et la R.D.126 sécurise la connexion et l'accès à la zone d'activités intercommunale.

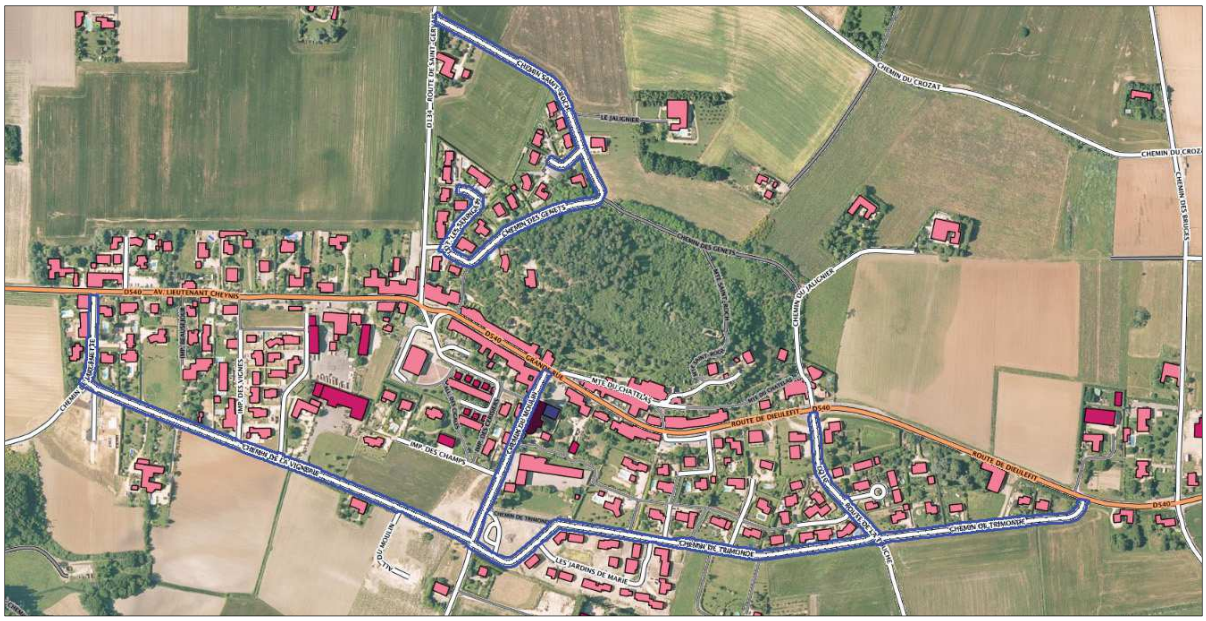
LA R.D.126

La R.D.126 est connectée à la R.D. 540 vers l'Ouest, en ralliant Montélimar et plus largement la vallée du Rhône, elle forme une sorte «d'itinéraire bis » vers les pôles de services et d'emplois. Par rapport à la R.D.540, cette route est toutefois bien moins impactante pour le village : elle est éloignée des zones d'habitat et l'intensité de son trafic est 3 fois plus faible.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LES VOIES COMMUNALES

Quelques voies se détachent dans le réseau local, en constituant des branches du réseau secondaire, par leurs gabarits plus larges et/ou leur importance dans la desserte des principales zones bâties : au Sud, le chemin de la Vignerie, le chemin de Trimonde, le chemin du moulin au Nord, le chemin Saint Roch.



Les voies communales organisatrices des déplacements motorisés dans la commune.

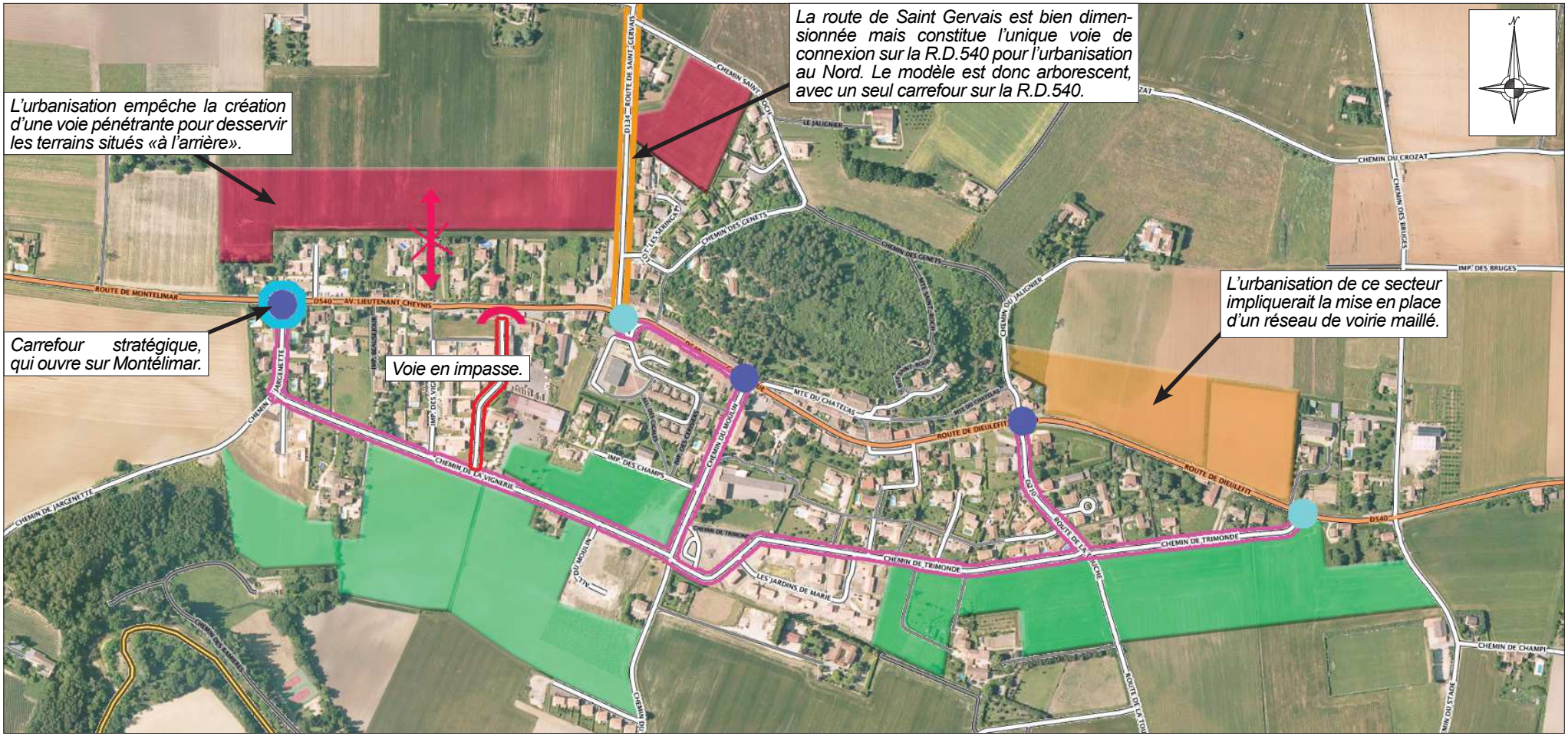
Au sein de l'espace bâti, les opérations d'aménagement d'ensemble ont souvent été accompagnées d'une mise à niveau d'une partie du réseau et d'un travail assez remarquable de maillage, qui fait qu'en dehors de rares ruelles du faubourg et des chemins ruraux hors de l'emprise urbaine, la structure viaire présente très peu de points noirs (strictions, impasses).

La plupart des autres voies qui sillonnent la commune sont des chemins d'exploitation d'origine agricole qui permettaient de desservir les fermes ou de se rendre aux champs. Les gabarits des voies sont donc souvent étroits et peu enclins à supporter un trafic important (parfois, le simple croisement de véhicules n'est pas possible).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE RÉSEAU DE VOIRIE

Niveaux de desserte



Secteurs non bâtis et desservis par un réseau bien dimensionné et maillé, connecté de manière relativement sécurisée sur la R.D.540, par l'intermédiaire de voies secondaires (pas d'accès directs) qui débouchent sur un tronçon de la R.D.540 où la vitesse est limitée à 50 Km/h.

Secteurs non bâtis et desservis par un réseau arborescent. Ils demeurent toutefois connectés de manière relativement sécurisée sur la R.D.540 par l'intermédiaire de voies secondaires (pas d'accès directs) qui débouchent sur un tronçon de la R.D.540 où la vitesse est limitée à 50 Km/h. Coté Nord de la R.D.540, ils sont partiellement coupés fonctionnellement des équipements publics du village par la R.D.540.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

SYNTHESE

Dans une situation où depuis une trentaine d'années, les trajets domicile – travail extérieurs à La Bâtie Rolland montent en puissance, la cohérence entre développement urbain et proximité du réseau de routes départementales (et notamment de la R.D.540) constitue un élément de problématique important (limitation de la longueur et de la durée des trajets).

Compte tenu de l'organisation du réseau de voirie dans la commune, de prime abord, favoriser une urbanisation bien desservie par le réseau primaire de voies communales, dont la circulation automobile induite sera « naturellement conduite » vers la R.D.540 et ses carrefours les mieux sécurisés parait pertinent, sous réserve que la circulation induite ne renforce pas significativement le trafic sur des portions de routes qui sont traversées par des flux piétons/cycles. Le système de trame « quasi-orthogonale » déployé au Sud du village ces trente dernières années et l'accompagnement de l'urbanisation par la création d'un système de rues hiérarchisées a donné au réseau de voirie une grande perméabilité (peu d'impasses) et, pour sa partie la plus proche du village, une capacité importante d'absorption d'une éventuelle densification de l'espace bâti. Assurer la continuité de ce modèle permettra un développement urbain sans problème structurel de circulations.

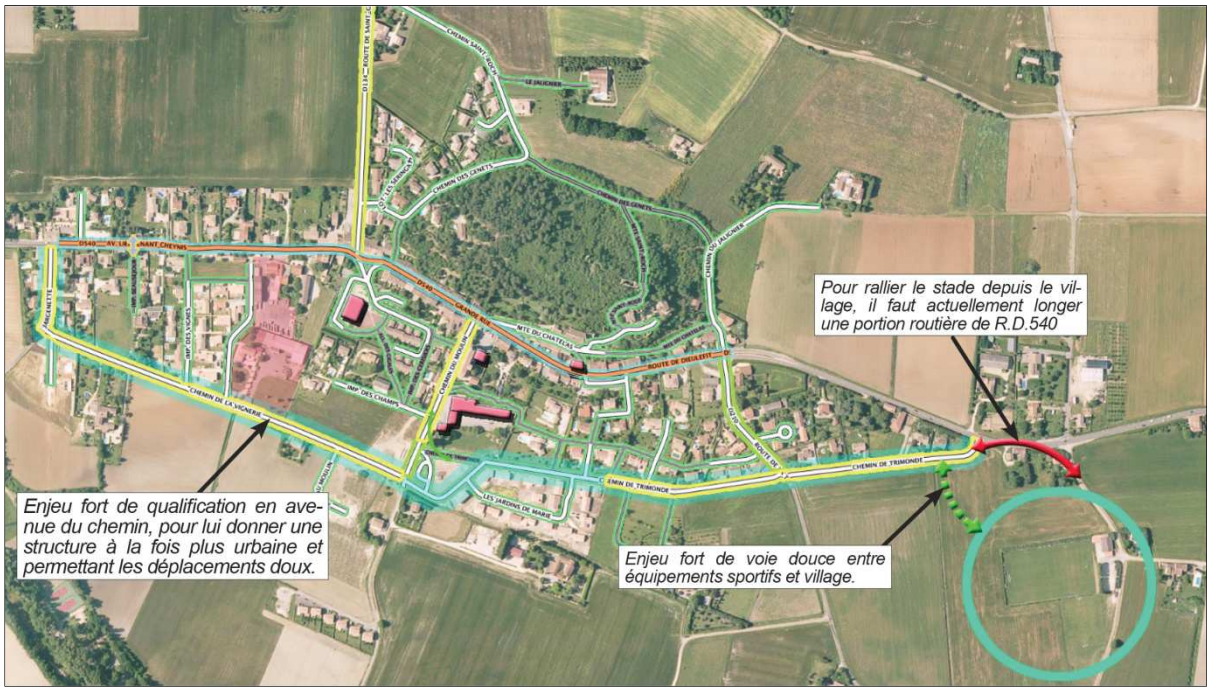
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

C. Les déplacements doux

LE VILLAGE

La Bâtie Rolland dispose d'équipements publics au centre village (école notamment), d'une boulangerie. Ainsi, l'accès aux services de base n'induit pas *de facto* le recours à la voiture et il est possible de proposer des alternatives crédibles à l'automobile, dans la mesure où les distances entre zones d'habitat et centre village ne sont pas rédhibitoires et lorsqu'il est possible de circuler à pied ou en vélo de manière sécurisée (c'est-à-dire sur des voies dédiés, ou sur des trottoirs suffisamment larges). Le niveau de maillage du réseau, pour éviter de renvoyer systématiquement les piétons ou les cyclistes le long des routes départementales ou des axes les plus empruntés par la voiture constitue aussi un élément d'appréciation des facilités de déplacements doux. Dans cette problématique La Bâtie Rolland s'avère bien dotée :

- 90% des logements du village se situent à moins de 500 m du cœur historique, de l'école notamment.
- Un réseau de voies piétonnes, de chemins peu circulés permet d'accéder aux équipements et aux commerces sans croiser de réel trafic automobile. On note cependant une différence entre la partie Ouest du village, où la perméabilité piétons/cycles est limitée et la partie Est, où dès leur conception, les quartiers d'habitation ont intégré un maillage de voies douces interquartiers.
- La trame orthogonale de l'urbanisation récente facilite grandement les liaisons interquartiers (la commune ne déplore presque aucune impasse).

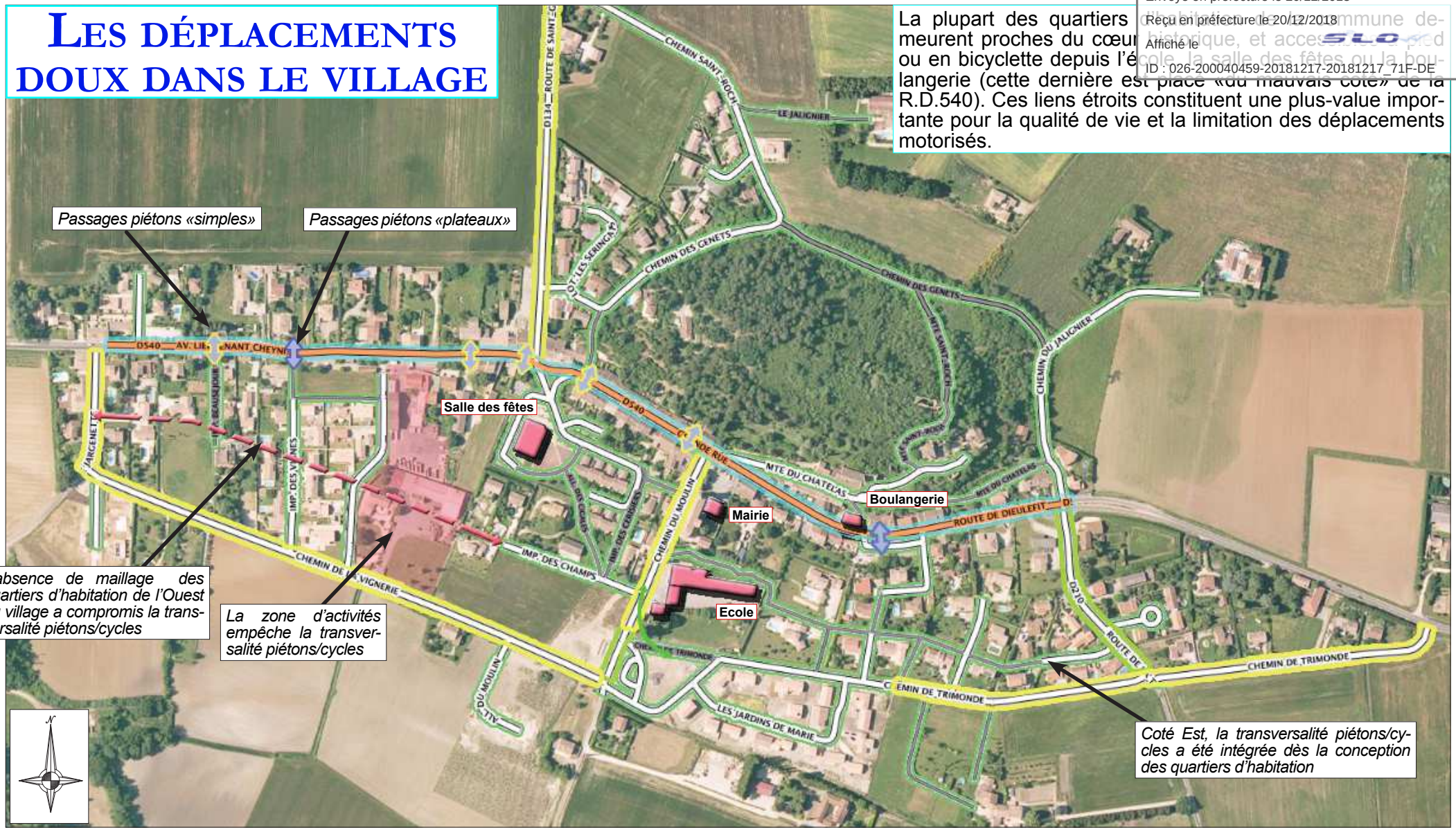


Voies piétonnes développées en accompagnement de l'urbanisation pavillonnaire et intermédiaire.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LES DÉPLACEMENTS DOUX DANS LE VILLAGE

La plupart des quartiers d'habitations de la commune demeurent proches du cœur historique, et accessibles à pied ou en bicyclette depuis l'école, la salle des fêtes ou la boulangerie (cette dernière est placé «du mauvais coté» de la R.D.540). Ces liens étroits constituent une plus-value importante pour la qualité de vie et la limitation des déplacements motorisés.



«NANT CHEYNI

La R.D.540 présente un caractère essentiellement routier, peu adapté aux cheminements doux. Ils demeurent néanmoins possible mais peu «conviviaux», parfois gênés par le stationnement de voitures le long de la voie.

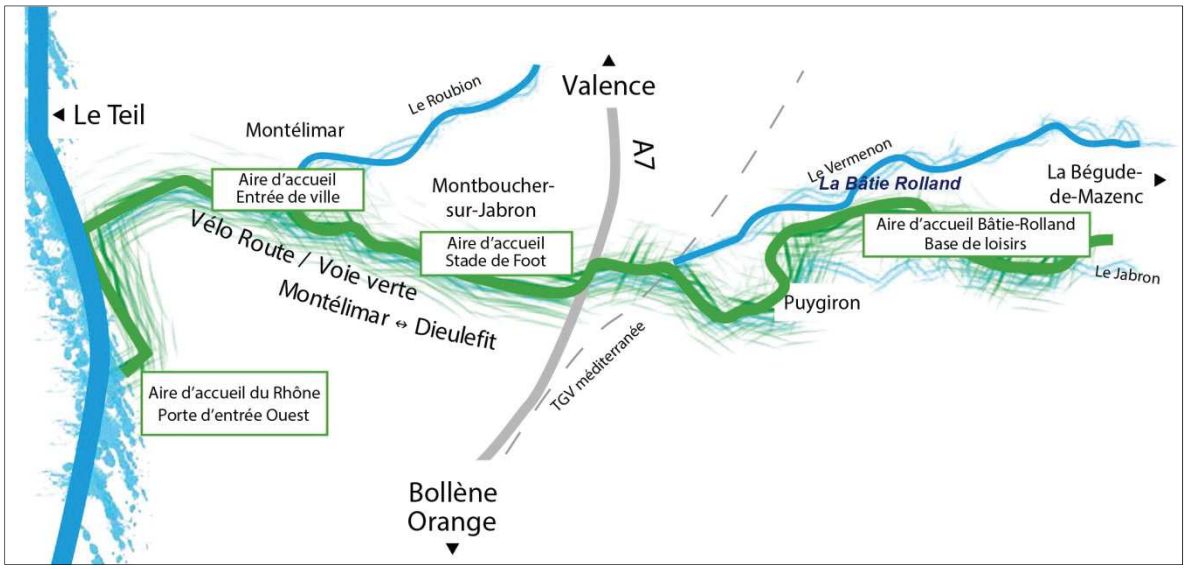
Tronçons de la voie principale de desserte des quartiers d'habitations qui pourraient nécessiter des aménagements en vue d'y favoriser les déplacements doux.

Les voies secondaires, de desserte des principaux quartiers d'habitation, subissent des circulations très faibles, les accotements sont souvent praticables à pied ou sont équipés de trottoirs qui permettent une cohabitation entre automobile et déplacements doux.

Chemins doux, «de traverse» qui permettent de circuler en bicyclette ou à pied sans devoir cohabiter avec la circulation automobile. Ce réseau assez dense permet de relier les principales zones d'habitat à l'école et aux équipements sportifs notamment.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LA VELOROUTE



La première phase de la Véloroute Voie Verte de la Vallée du Jabron, de Montélimar à la Bâtie-Rolland, est un projet porté par le Syndicat Mixte du Bassin de Roubion et du Jabron en partenariat avec Montélimar Agglomération et la Ville de Montélimar. Ce parcours, de 19,7 km en rive droite du Roubion et du Jabron, vient se raccorder à la Via Rhona*, aux bords du Rhône, à Montélimar. La deuxième phase reliera La Bâtie-Rolland à Dieulefit.

Cette Véloroute Voie Verte formera un itinéraire continu, aménagé à destination quasi exclusive des déplacements non motorisés, sécurisé et accessible pour tous les publics (cyclistes, piétons, cavaliers, rollers, personnes à mobilité réduite…). Ce tracé sera connecté à Via Rhôna aux bords du Rhône, à Montélimar.

La Véloroute Voie Verte permettra aux utilisateurs de découvrir ou redécouvrir le patrimoine urbain et rural, naturel et culturel des villes, villages et campagnes traversés. Elle mettra en valeur des terroirs et des pays, des paysages et des milieux naturels, le long du Roubion et du Jabron, en traversant les communes de Montélimar, Montboucher-sur-Jabron, Puygiron et La Bâtie Rolland.

Source : Montélimar Agglomération

**Le projet Via Rhôna a pour objectif la création d'une piste cyclable longeant le Rhône sur 610 Km, dont 415 en Rhône-Alpes et reliant le lac Léman à la Méditerranée. Cet itinéraire est destiné à un vaste public (promeneurs, cyclistes, touristes, personnes à mobilité réduite, etc.) et s'inscrit entièrement dans une perspective de développement touristique des territoires limitrophes. Il s'agit d'un projet structurant, répondant aux attentes en termes d'activités de loisirs et de détente.*

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE PDIPR

Les PDIPR (Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnées) ont été créés à l'échelle nationale en 1983. Ils ont pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux mais aussi de garantir la continuité des itinéraires de randonnée. Ce sont des outils efficaces pour gérer et améliorer les réseaux d'itinéraires dans le respect de l'environnement. Ils sont aussi une opportunité pour mieux organiser la pratique et valoriser les territoires.

L'inscription d'un itinéraire au PDIPR le protège juridiquement, il est donc opposable aux tiers en cas de projets pouvant menacer la pratique ou en modifier les caractéristiques.

(les chemins de randonnées apparaissent en jaune ci-contre).

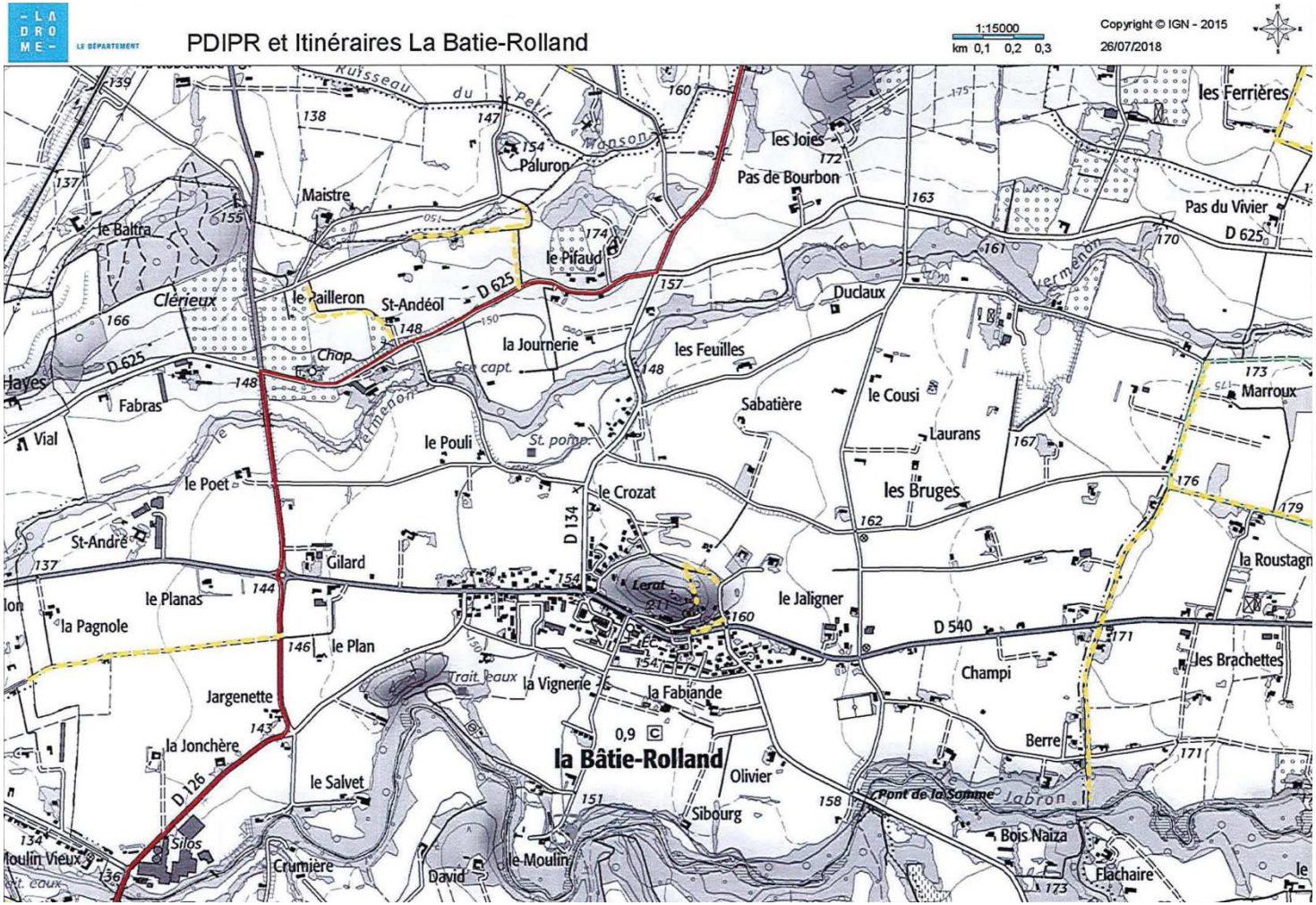
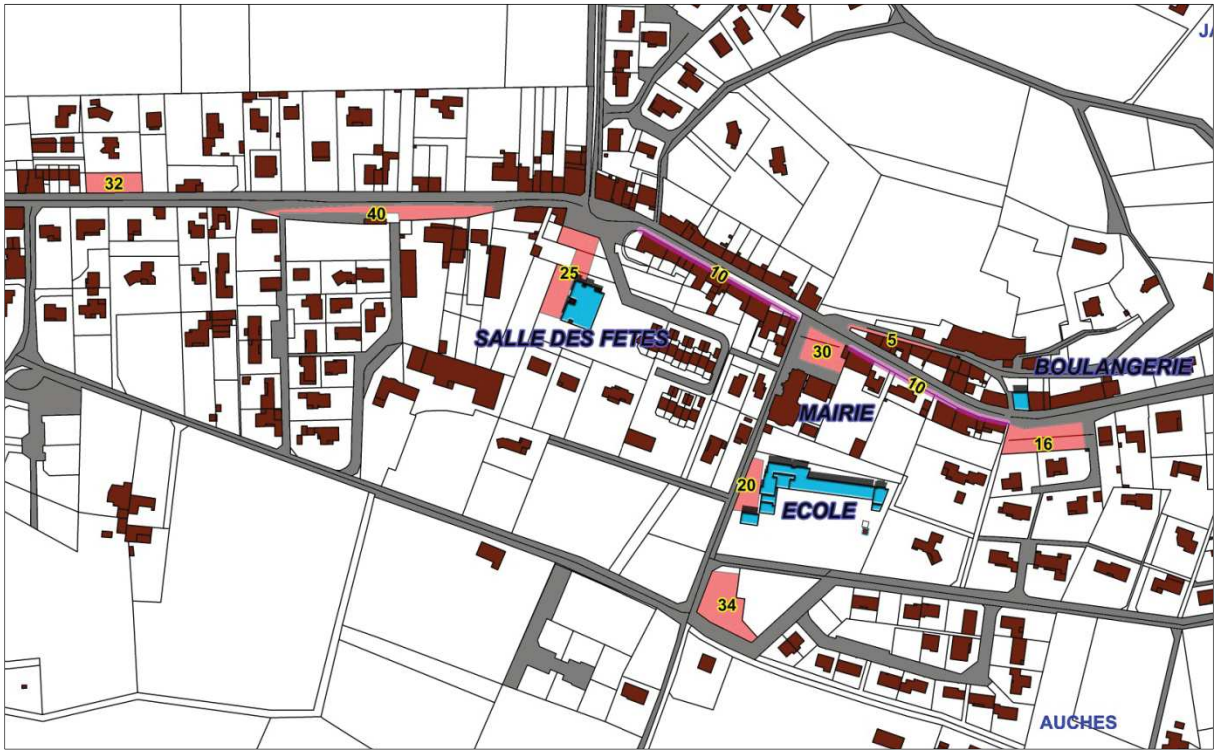


Figure 15 : PDIPR

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

D. Le stationnement automobile



Parkings publics. Le chiffre représente le nombre approximatif de places.

Parkings le long de la R.D.540. Certaines places empiètent sur les trottoirs.

Le village comptabilise environ 220 places de stationnement public. Les différents parkings sont relativement bien distribués avec :

- un petit parking face à la boulangerie (cependant séparé du commerce par la route),
- un parking pour la mairie, l'école ou la salle des fêtes.

Le parking de la mairie et celui qui fait face à la boulangerie sont cependant souvent saturés. Le parking de l'école, en-dehors des heures d'entrées et de sorties des classes peut constituer un parking « de repli » pour l'accès à la mairie.

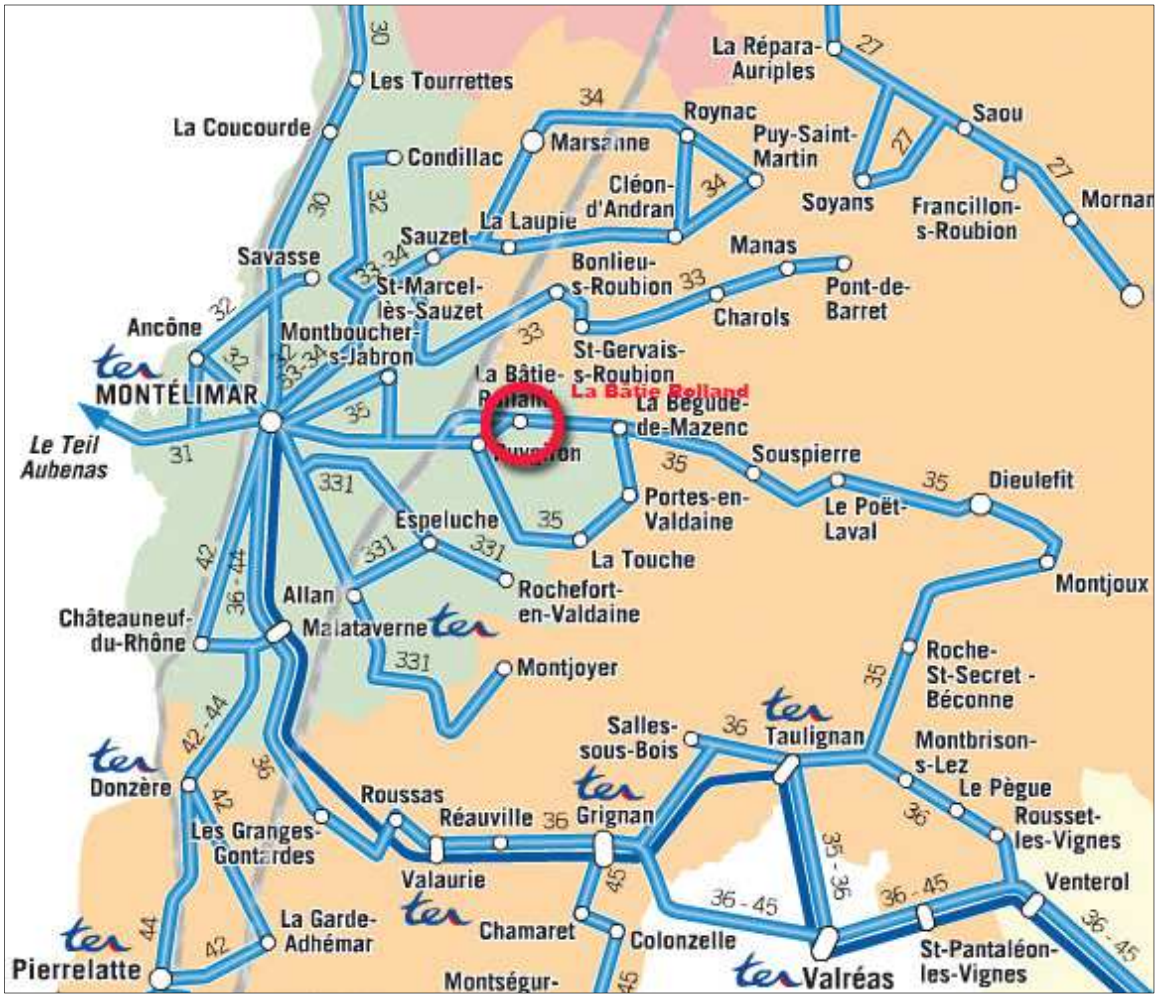
Le parking de la salle des fêtes est trop éloigné des bâtiments de services publics ou du commerce pour être utilisé pour des besoins autres que ceux liés aux activités de la salle polyvalente. A l'Ouest, les parkings publics paraissent constituer pour partie des stationnements d'appoint pour l'entreprise située dans la zone d'activités.

La distribution des places n'est donc que partiellement en adéquation avec l'utilisation quotidienne. La salle des fêtes et l'école disposent d'un nombre de places de parking assez limité, qui doivent faire face à des besoins importants, mais sur des laps de temps très courts (entrées / sorties des écoles, utilisation de la salle des fêtes). L'adéquation entre offre et besoins en stationnement semble moyenne mais difficilement perfectible, compte tenu de l'organisation linéaire de l'espace bâti, qui étire la distance entre les parkings. Le long de la R.D.540, il est possible de stationner sur les accotements, mais ce stationnement constitue une moins value pour les circulations piétonnes.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Si le nombre de places est assez important au regard du nombre de logements du très faible nombre de commerces, la distribution des parkings et la linéarité du village font que chaque parking répond à un besoin propre à un équipement particulier, sans réelle capacité de mutualisation des places (sauf peut-être entre le parking de l'école et celui de la mairie). Par ailleurs, les parkings existants ne paraissent pas extensibles et l'espace bâti du village laisse très peu d'opportunités pour en réaliser de nouveaux. Cette situation fait que l'éventuel développement d'activités, de commerces, de services devra nécessairement s'accompagner d'une réflexion sur le stationnement : faire en sorte que le terrain d'assiette d'un projet génère le nombre de places nécessaires à son fonctionnement et/ou rechercher l'implantation près d'un parking actuel rarement saturé, comme celui de la salle des fêtes par exemple, ou celui situé coté Nord de la R.D.540, à l'entrée Ouest du village.

E. Les transports en commun



L'automobile reste le vecteur ultra dominant des trajets domicile-travail. Cependant, à la différence d'autres communes rurales éloignées du réseau primaire de routes départementales, les accès par le bus à Montélimar constituent une alternative crédible. La commune bénéficie du réseau de transports en commun mis en place par le Conseil Départemental (ligne 35 Montélimar – Dieulefit).

Plusieurs arrêts de bus sont présents dans la commune, ils sont situés au village, en bordure de R.D.540.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

VIII. L'ASSAINISSEMENT

Source : SGA / NALDEO

A. L'assainissement collectif

Les données assainissements seront fournies par l'agglomération, à qui la compétence a été déléguée par la commune.

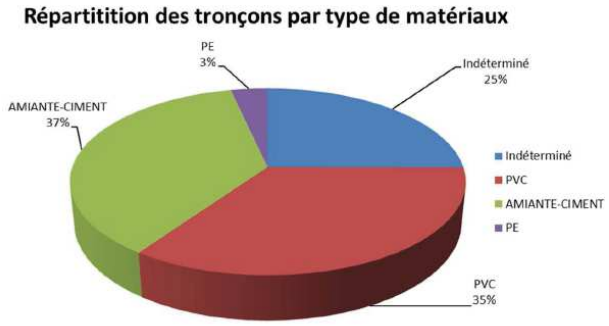
Le service assainissement des eaux usées de la commune de LA BATIE-ROLLAND, comptait en 2016, 329 abonnés et les volumes facturés étaient de l'ordre de 30 671 m^3.

Le réseau d'eaux usées de type séparatif est composé 7 737 mètres de canalisations, hors branchements.

Les effluents ainsi collectés par le réseau sont refoulés via un poste de refoulement vers Montélimar.

Un bassin d'orage est également aménagé au niveau du site de l'ancienne station d'épuration à proximité du poste de refoulement. Les effluents domestiques collectés sont traités dans la station d'épuration intercommunale de Montélimar Agglomération.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES



Le réseau des eaux usées compte 7 737 mètres linéaire. Les diamètres des canalisations sont majoritairement en 200 mm (71 %) et en amiante Ciment et PVC.

Le système d'assainissement de la commune a fait l'objet en 2004, d'une étude diagnostique avec campagne de mesures. Cette étude a montré que par temps sec, le réseau d'eaux usées collecte 46 m^3/j d'effluents, et la part des ECPP s'établit à 15 m^3/j, soit 32% du débit total sur la période de suivi. La visite nocturne a permis d'en localiser 0.95 m^3/h, sur une longueur de réseau de l'ordre de 540 ml.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

L'OUVRAGE DE TRAITEMENT

La commune de La BATIE-ROLLAND possédait un ouvrage d'épuration qui a été mis en service en 1980. D'une capacité de traitement de 500 équivalents/habitants, cette station était de type boues avec aération prolongée et utilisait le Jabron comme milieu récepteur.

Cet ouvrage connaissait des problèmes de fonctionnement. De la croûte se formait régulièrement en surface du clarificateur qui générait un effluent de sortie présentant des particules de boues, d'une part, et d'autre part, il commençait à être vétuste et non adapté aux perspectives urbanistiques de la commune.

La partie assainie de la commune est désormais raccordée à la station d'épuration intercommunale de Montélimar.

Code de la station : 060926198001 / Nature de la station : Urbain
Date de mise en service : 06/10/2009
Service instructeur : DREAL de Rhône-Alpes
Maitre d'ouvrage : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTELIMAR-SESAME
Exploitant :
Commune d'implantation : MONTELIMAR
Capacité nominale : 95000 EH
Débit de référence : 14250 m3/j
Autosurveillance validée : validé
Traitement requis par la DERU :
- Traitement secondaire
- Filières de traitement :
Eau - Boue activée faible charge
Boue - Epaississement statique gravitaire
Boue - Centrifugation
Boue - Procédé avancé de réduction de la production de boues

Agglomération d'assainissement
Code de l'agglomération : 060000126198
Nom de l'agglomération : MONTELIMAR
Commune principale : MONTELIMAR
Tranche d'obligations : [10 000 ; 100 000 [E
Taille de l'agglomération en 2014 : 54570 EH
Somme des charges entrantes : 54570 EH
Somme des capacités nominales : 95000 EH

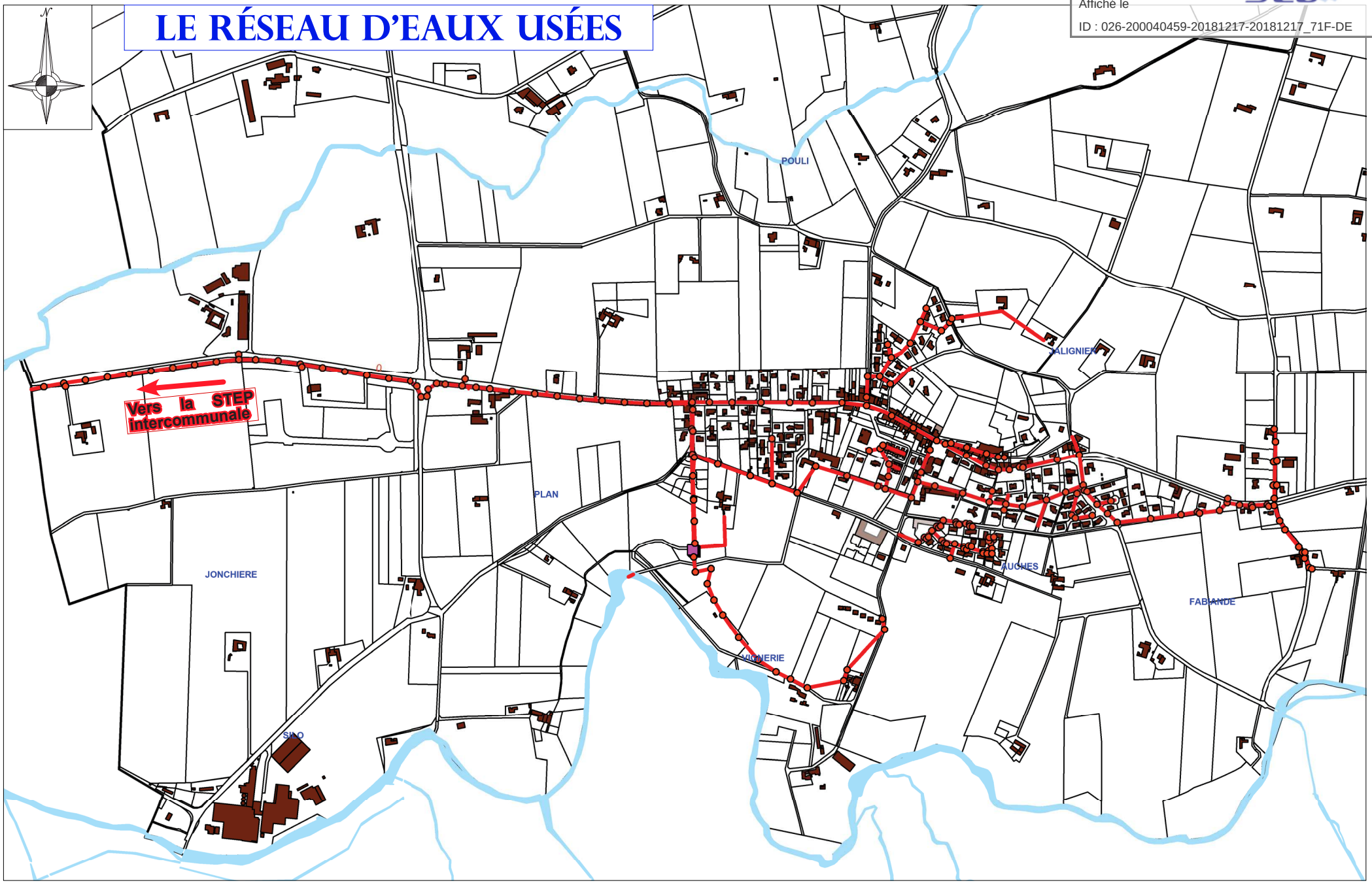
Charge maximale en entrée : 54570 EH
Débit entrant moyen : 9533 m3/j
Production de boues : 901 tMS/an.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Milieu récepteur	Respect de la réglementation en 2014
Bassin hydrographique : RHONE-MEDITERRANEE-CORSE Type : Eau douce de surface Nom : Rhône Nom du bassin versant : RM&C Zone Sensible : Hors Zone Sensible Sensibilité azote : Non Sensibilité phosphore : Non Conformité équipement (31/12/2015 : prévisionnel) : Oui	Conforme en équipement au 31/12/2014 : Oui Date de mise en conformité : 06/10/2009 Abattement DBO5 atteint : Oui Abattement DCO atteint : Oui Abattement Ngl atteint : Sans objet Abattement Pt atteint : Sans objet Conforme en performance en 2014 : Oui Réseau de collecte conforme : Oui Date de mise en conformité : 31/12/1976

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE RÉSEAU D'EAUX USÉES



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

B. L'assainissement non collectif

Source : SGA / NALDEO

L'ETAT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sur 157 installations d'assainissement autonome contrôlées par le SPANC de MONTELIMARAGGLOMERATION, 50% environ étaient non conformes.

CONDITIONS POUR LA MISE EN PLACE D'UN ASSAINISSEMENT AUTONOME

La méthodologie de classement des sols est définie selon les contraintes imposées par le sol, l'eau (niveau de la nappe), la roche (profondeur du substratum), la pente et le contexte environnemental (présence de puits exploités, zones protégées, ...).

Le croisement de toutes les contraintes conduit à la définition de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, le contexte le plus favorable étant un traitement par tranchées d'épandage, à faible profondeur, dans le sol en place. Si ces conditions ne sont pas respectées, il faudra prévoir des techniques d'assainissement plus « sophistiquées», et de ce fait, plus coûteuses.

APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Des études de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif ont été réalisées par le Bureau d'Etudes HYDROC dans le cadre du schéma directeur de 2004. Ces études ont concerné les secteurs de LE MOULIN, LA VIGNERIE, LE PLAN, GILARD et LES BRUGES.
La reconnaissance géologique a été réalisée à partir de sondages au tractopelle, le 8 décembre 2004 après une période relativement humide depuis le début du mois de novembre. Les fossés étaient en eau pour la plupart et la présence de la nappe aux environs de la cote de hautes eaux. Les essais d'infiltration ont été réalisés le 12 janvier 2005 lors de la même période climatique avec des qualités de sol intéressantes pour le calcul des valeurs de perméabilité.

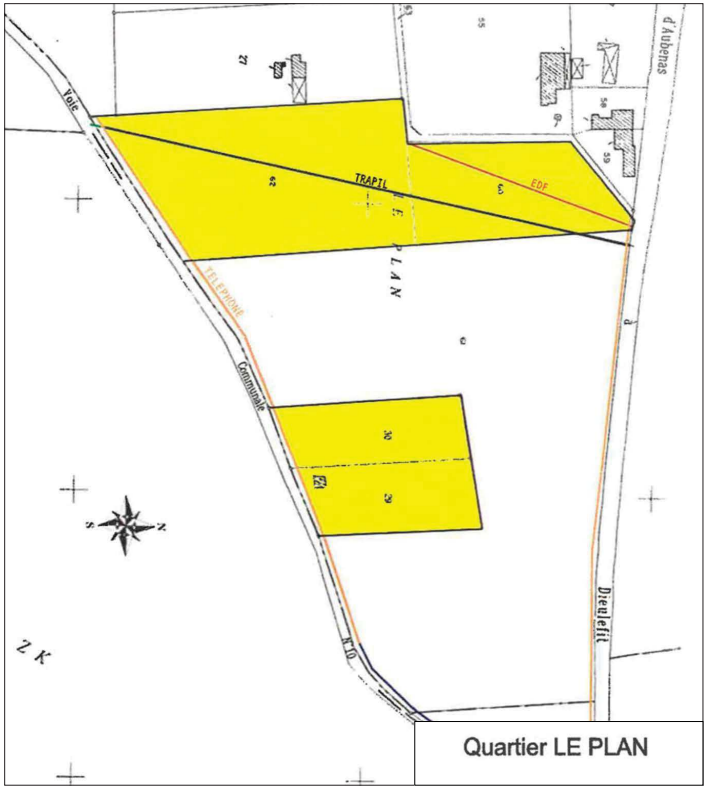
Les études ont ainsi défini 3 zones :

- Zones repérées en Vert: Aptitude favorable (épandage en tranchées dans le sol en place).
- Zones repérées en Jaune: Aptitude moyennement favorable (épandage en sol reconstitué non drainé, aménagements spécifiques sur terrain en pente).
- Zones repérées en Rouge: Aptitude défavorable (épandage en sol reconstitué et drainé pour les sols argileux, présence d'une nappe à faible profondeur, substratum rocheux affleurant, pente trop forte ...).

Les résultats d'aptitude des sols sur les quartiers sont les suivants :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

ZONAGE ASSAINISSEMENT PLANCHE 1



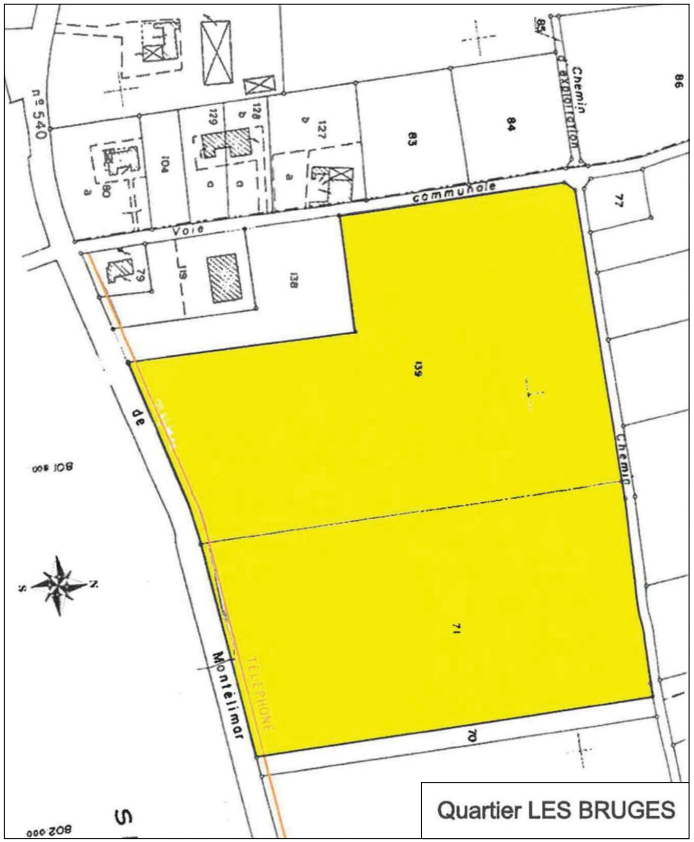
Aptitude favorable

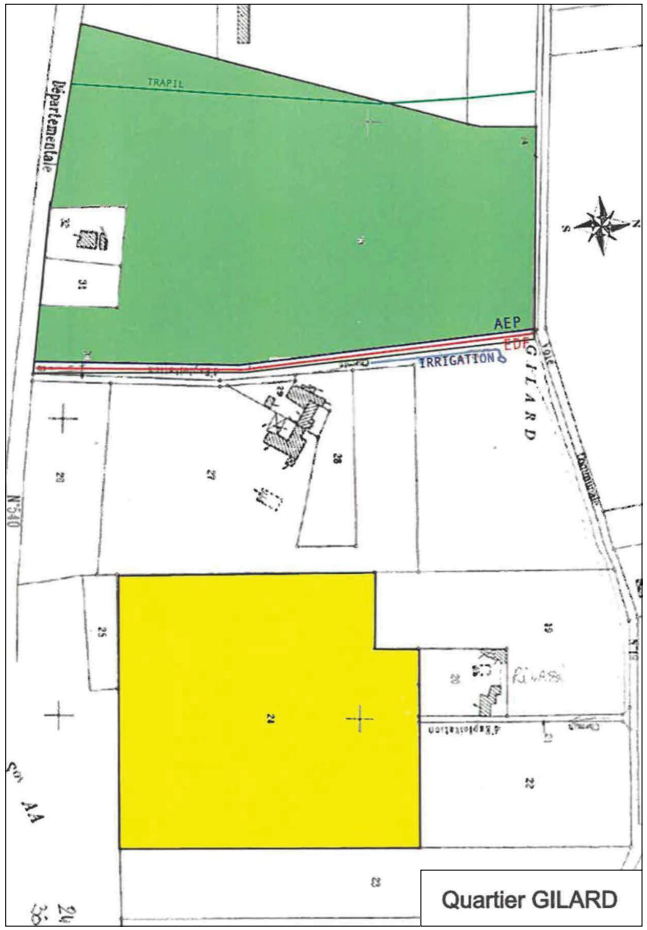
Aptitude moyennement favorable

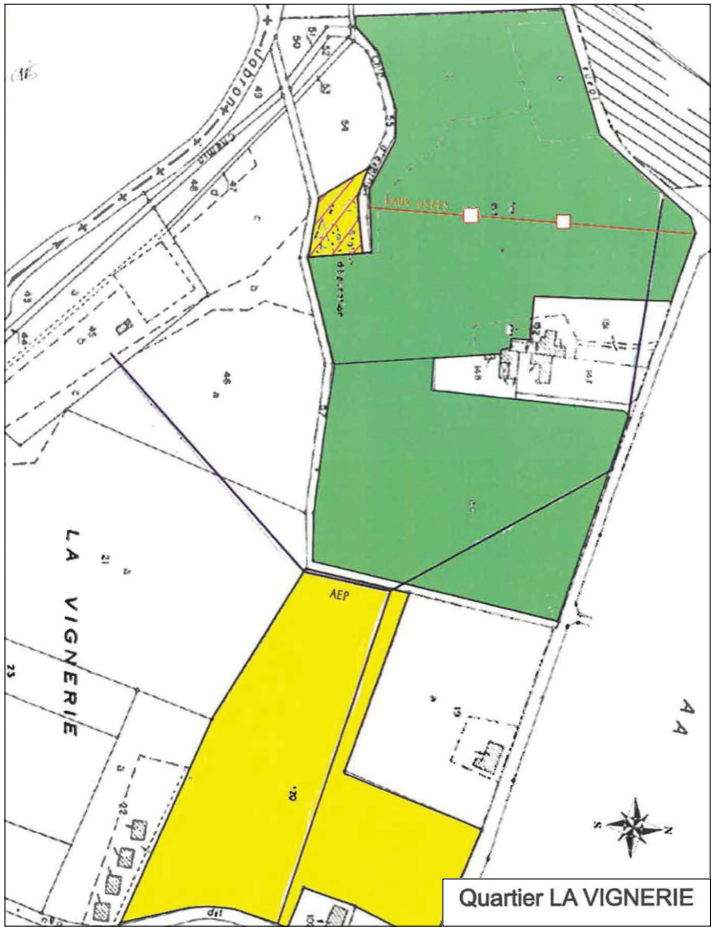
Aptitude défavorable

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

ZONAGE ASSAINISSEMENT PLANCHE 2







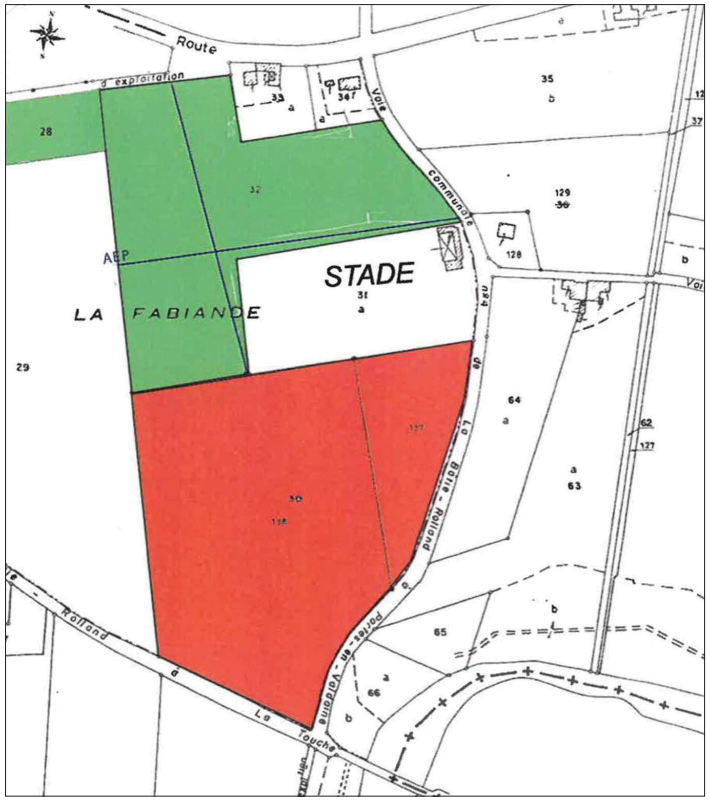
Aptitude favorable

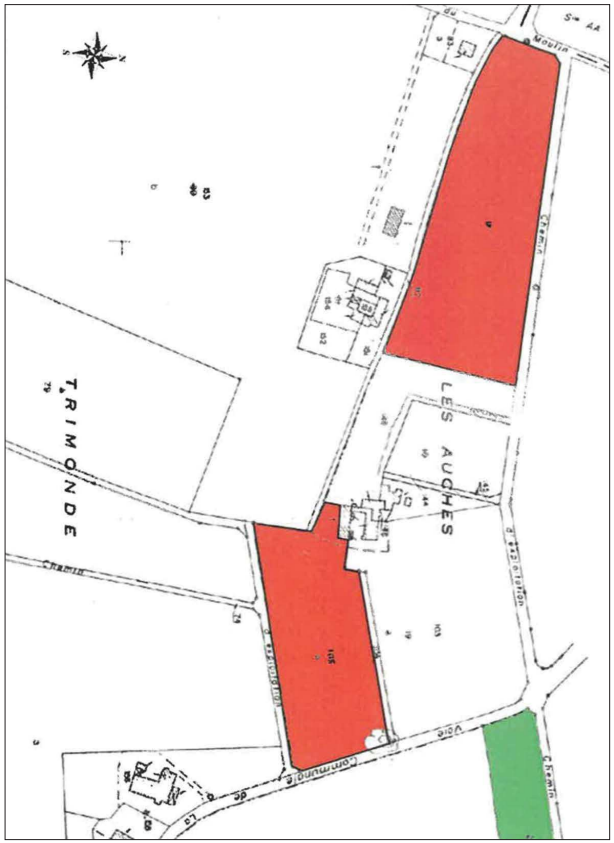
Aptitude moyennement favorable

Aptitude défavorable

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

ZONAGE ASSAINISSEMENT PLANCHE 3





Aptitude favorable

Aptitude moyennement favorable

Aptitude défavorable

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LA VIGNERIE {150, 153) CHAMPI (32, 150), AUCHES {28) GILARD (33, 168): Le sol en place possède une aptitude favorable à l'assainissement non collectif avec technique utilisant le sol en place (utilisation de l'épandage par tranchées d'infiltration ou par lit d'épandage à faible profondeur). Le dimensionnement proposé est calculé en fonction des différents coefficients de perméabilité, et adapté aux caractéristiques du terrain.

LE PLAN (29, 30, 60, 62), LA VIGNERIE (120), LES BRUGES (71, 139), GILARD (24): Le sol en place possède une aptitude moyennement favorable à l'assainissement non collectif avec technique de substitution du sol en place. Les terrains filtrants se situant aux alentours de 1 rn de profondeur. Le filtre à sable permet de traiter les eaux et les alluvions d'infiltrer les eaux une fois traitées.

CHAMPI (137, 138) AUCHES (105): Le sol en place (argileux ou limono-argileux) et la présence de traces d'hydromorphie entraînent une aptitude défavorable à l'assainissement non collectif. Mis à part dans les cas exceptionnels de réhabilitation ou autre, l'assainissement non collectif est déconseillé (Technique la plus adaptée: épandage sur lit filtrant drainé avec un rejet prévu dans le milieu hydraulique superficiel ou en profondeur).

REMARQUES IMPORTANTES

- La carte d'aptitude des sols étant définie à partir de sondages ponctuels d'une part, et les sols étant par nature très hétérogènes sur la commune d'autre part, il est fortement conseillé pour tout projet de construction ou de réhabilitation de filière d'assainissement non collectif, de confirmer la filière par un sondage sur la parcelle concernée.
- La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est un outil d'aide à la décision pour le choix du zonage de l'assainissement par les élus de la collectivité. Elle sera le cas échéant utilisée par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) dans le cadre de sa mission de contrôle des installations existantes, ainsi que pour l'attribution des autorisations de construction ou de réhabilitation.
- Elle n'est cependant pas exhaustive à l'échelle de la commune et ne fait pas l'objet de l'enquête publique.
- Certaines techniques particulières admises pour la réhabilitation ou la création de dispositif d'assainissement autonome pour des habitations existantes ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel. Elles peuvent être refusées dans le cas de constructions neuves.

ORGANISATION DU SERVICE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Le contrôle des installations est une obligation importante de la collectivité compétente. Bien réalisé, il pérennisera les nouvelles installations et permettra, lorsque cela sera nécessaire, la réhabilitation de l'existant dans de bonnes conditions. Les textes réglementaires sont :

- l'arrêté du 7 septembre 2009 "relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif'
- le décret du 3 juin 1994,
- l'arrêté du 6 mai 1996 établissent l'obligation, pour la commune, d'assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Celui-ci comprend :
  - la vérification technique de la conception, de l'implantation, et de la bonne exécution des ouvrages. Pour les installations nouvelles ou réhabilitées, cette dernière vérification est plus aisée avant remblaiement.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

- la vérification périodique de leur bon fonctionnement, qui porte au minimum sur les éléments suivants :
    - vérification du bon état des ouvrages, de leur ventilation, et de leur accessibilité,
    - vérification du bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration,
    - vérification de l'accumulation normale des boues à l'intérieur de la fosse,
    - contrôle de la qualité du rejet le cas échéant.
- éventuellement entretien : organisation et prise en charge collective des coûts d'entretien des ouvrages, si les élus le décident.

L'assainissement individuel fonctionne si et seulement si :

- le dispositif d'assainissement est adapté au sol (d'où l'étude de sol au préalable),
- la réalisation de ce dispositif est confiée à des entreprises expertes,
- le dispositif fait l'objet d'un entretien régulier pour en assurer le bon fonctionnement, et donc diminuer les nuisances.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération. Le SPANC est un service public à caractère industriel et commercial (art. L.2224-8 à 12 du CGCT, Circ. 22/05/97). A ce titre, il est financé par une redevance correspondant au coût du service rendu (égalité des usagers devant le service). Il a notamment pour mission d'assurer un contrôle technique des installations.

LA VIGNERIE {150, 153) CHAMPI (32, 150), AUCHES {28) GILARD (33, 168): Le sol en place possède une aptitude favorabl à l'assainissement non collectif avec technique utilisant le sol en place (utilisation de l'épandage par tranchées d'infiltration ou par lit d'épandage à faible profondeur). Le dimensi nnement proposé est calculé en fonction des différents coefficients de perméabilité, et adapté
aux caractéristiques du terrain.

LE PLAN (29, 30, 60, 62), LA VIGNERIE (120), LES BRUGES (71, 139), GILARD (24): Le sol en place possède une aptitude moyennement favorable à l'assainissement non collectif avec technique de substitution du sol en place. Les terrains filtrants se situant aux alentours de 1 rn de profondeur. Le filtre à sable permet de traiter les eaux et les alluvions d'infiltrer les eaux une fois traitées.

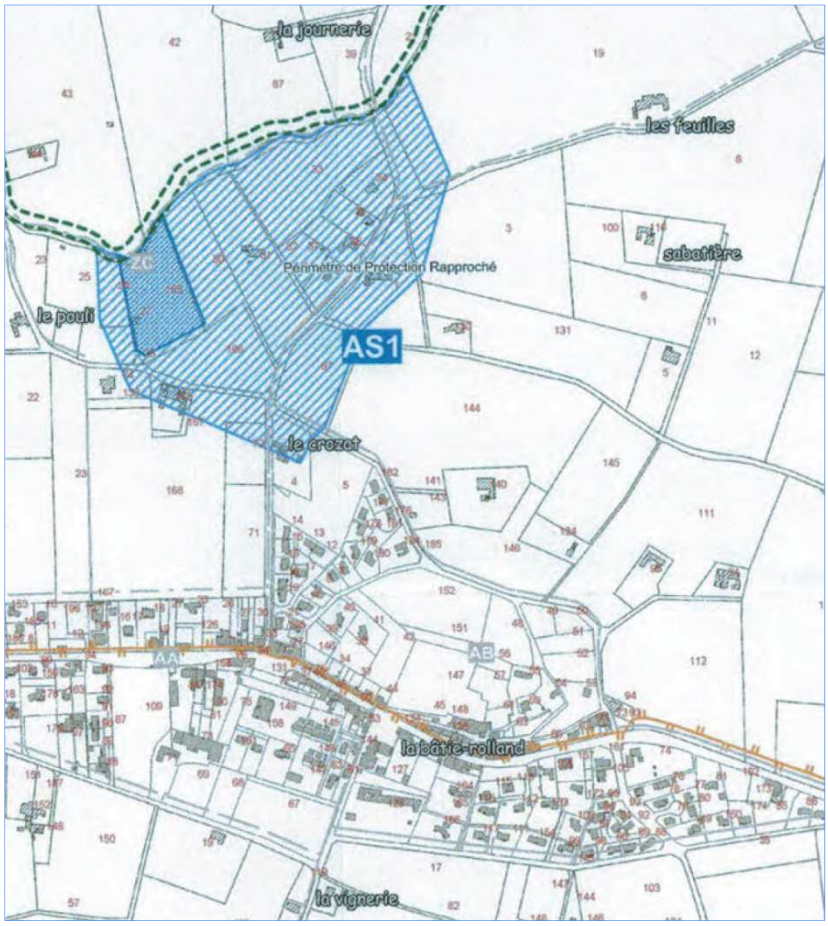
CHAMPI (137, 138) AUCHES (105): Le sol en place (argileux ou limona-argileux) et la présence de traces d'hydromorphie entraînent une aptitude - à l'assainissement non collectif. Mis à part dans les cas exceptionnels de réhabilitation ou autre, l'assainissement non collectif est déconseillé (Technique la plus adaptée: épandage sur lit filtrant drainé avec un rejet prévu dans le milieu hydraulique superficiel ou en profondeur).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

IX. L'EAU POTABLE

A. Le syndicat intercommunal

La commune fait partie du SIEBR. (Syndicat Intercommunal des Eaux du Bas Roubion).

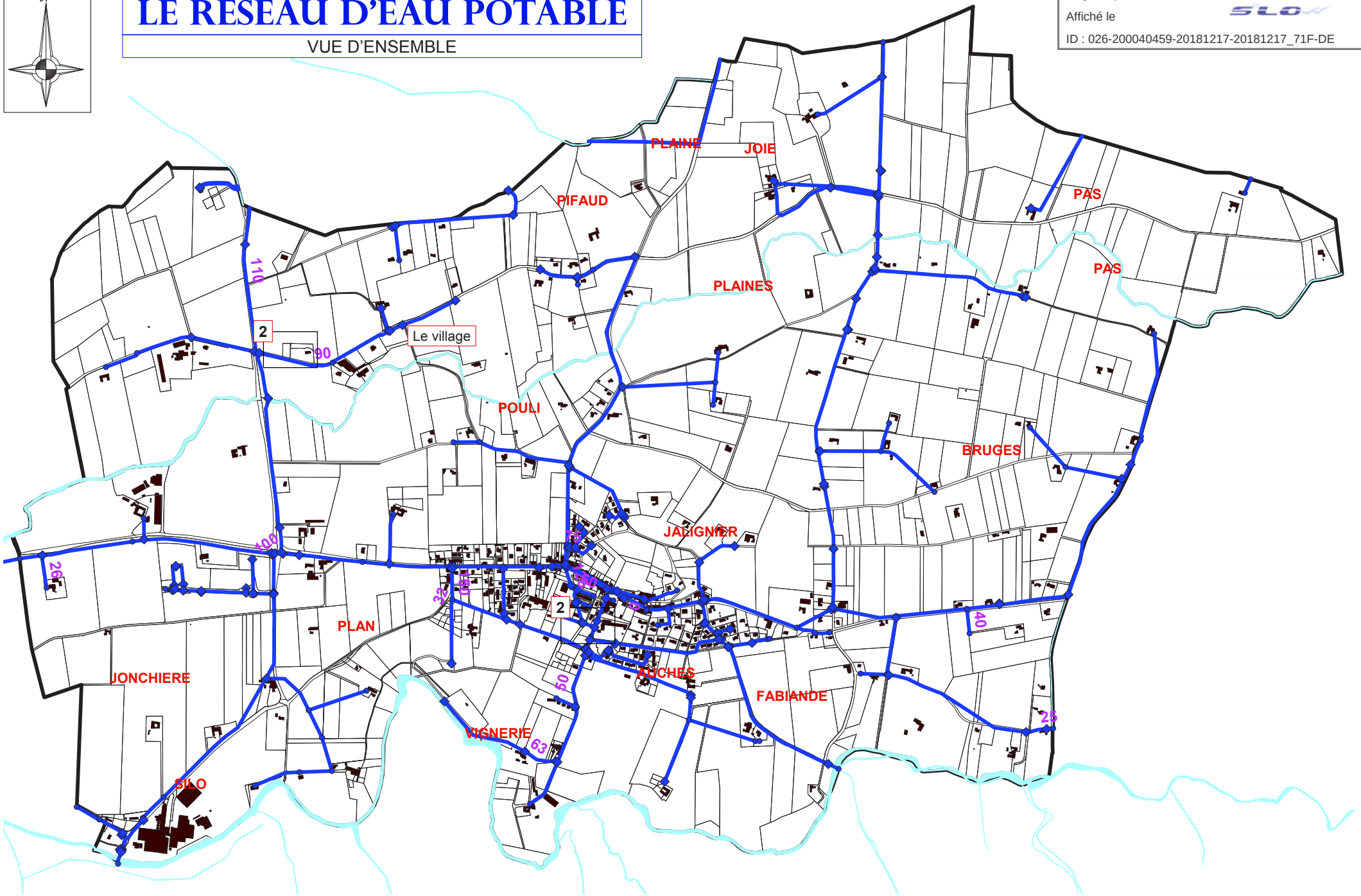


La commune abrite un captage d'eau potable, qui toutefois n'alimente pas la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

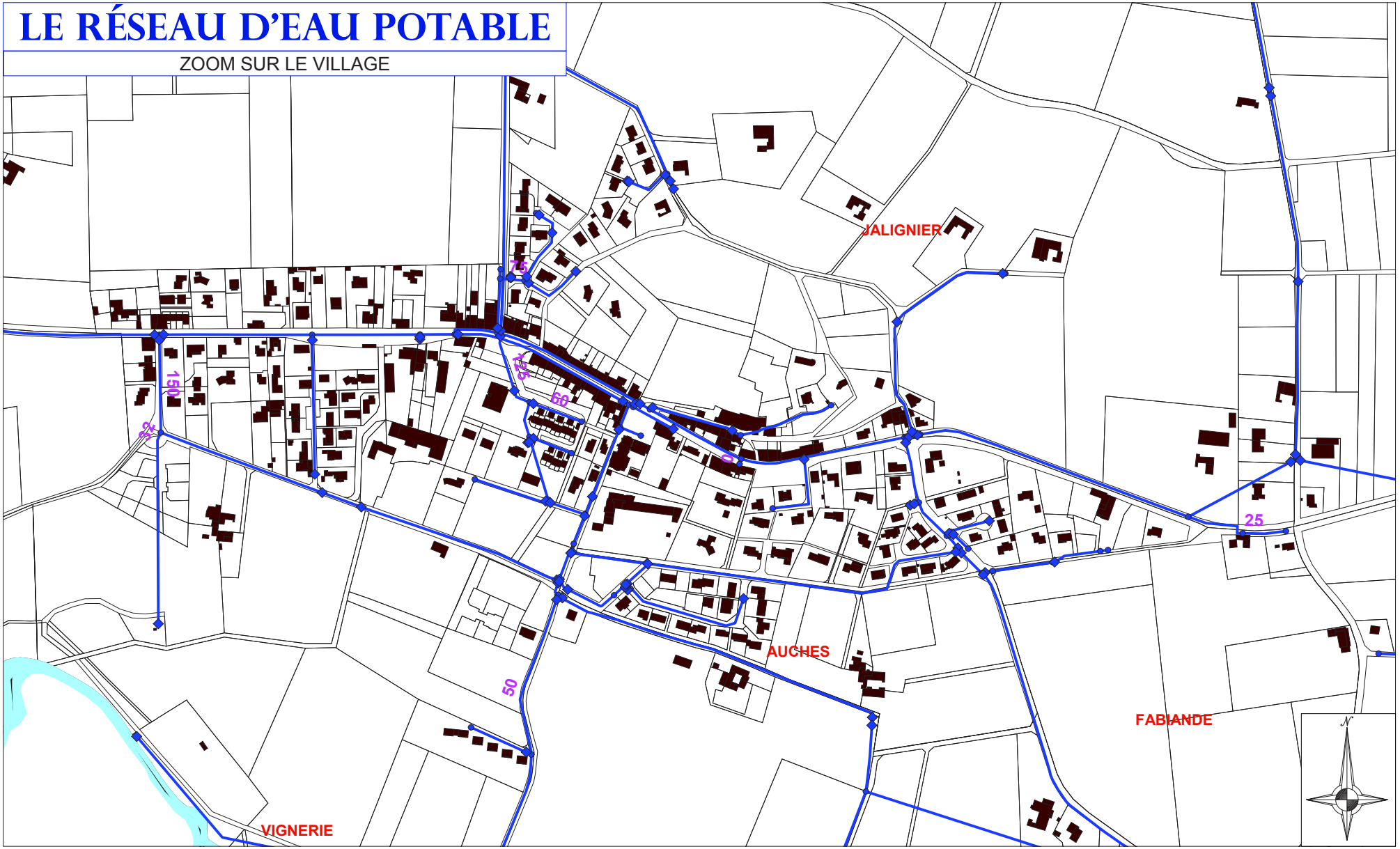
VUE D'ENSEMBLE



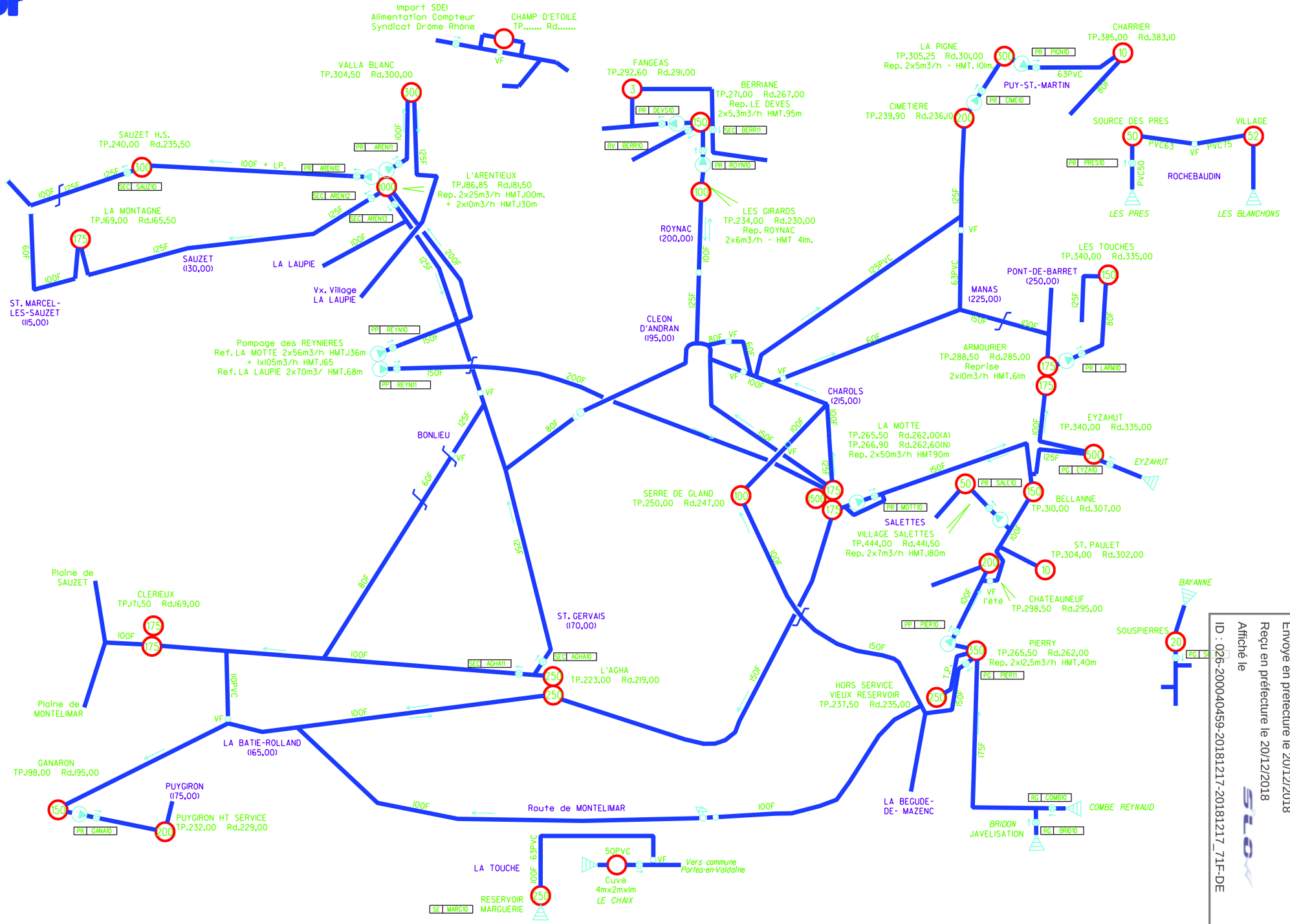
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

ZOOM SUR LE VILLAGE



SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX DU BAS ROUBION



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

B. Données de cadrage sur l'eau potable

Source : rapport annuel du gestionnaire

LA CONSOMMATION A L'ECHELLE DU SYNDICAT

	2014	2015	Variation N/N-1
Données techniques			
Nombre de stations de production	6	6	0 %
Nombre de stations de surpression-reprise	14	14	0 %
Nombre d'ouvrages de stockage	39	39	0 %
Volume de stockage (en m3)	7 720	7 720	0 %
Linéaire de conduites (en ml)	399 037	400 328	0 %
Données clientèles			
Nombre de contrats - abonnés	6 352	6 433	1 %
Volumes consommés hors VEG (en m3)	707 138	720 007	2 %
Indicateurs quantitatifs			
Volumes produits (en m3)	940 576	950 578	1 %
Volumes exportés (en m3)	0	0	-
Volumes importés (en m3)	396	606	53 %
Volumes mis en distribution (en m3) sur l'année civile	940 972	951 184	1 %
Volumes mis en distribution (en m3) sur la période de relève	952 746	942 925	-1 %
Nombre de compteurs	6 376	6 467	1 %
Dont compteurs renouvelés	148	157	6 %
Soit % du parc compteur	2,32 %	2,43 %	5 %
Rendement du réseau de distribution (indicateur « rapport du Maire »)	75,3%	77,9%	+2,6
Indice linéaire de pertes en réseau (en m3/km/j)	1,58	1,45	-8,23 %

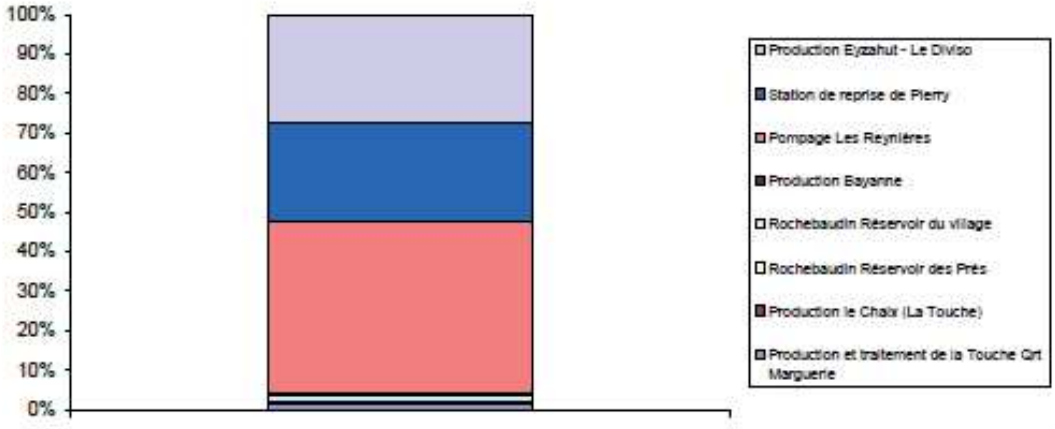
LES INDICATEURS

Code fiche	Indicateurs descriptifs des services	Valeur de l'indicateur	Clé de consolidation	Valeur de la clé
D101.0	Estimation du nombre d'habitants desservis par le service public d'eau potable	13 427 hab	-	-
D102.0	Prix TTC du service d'eau potable au m3 pour 120 m3 au 01/01/N+1	2,49 €/m3	Estimation du nombre d'habitants desservis par le service public d'eau potable	13 427 hab
D102.0	Prix TTC du service d'eau potable au m3 pour 120 m3 au 01/01/N	2,49 €/m3	Estimation du nombre d'habitants desservis par le service public d'eau potable	13 427 hab
Code fiche	**Indicateurs de performance**	**Valeur de l'indicateur**	**Clé de consolidation**	**Valeur de la clé**
P101.1	Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie	98,31 %	Somme des volumes consommés autorisés et des volumes vendus en gros	734 031 m3
P102.1	Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques	100,00 %	Somme des volumes consommés autorisés et des volumes vendus en gros	734 031 m3
P103.2	Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable (depuis 2013)	100	Linéaire de réseau eau potable au 31/12	400,328 km
P104.3	Rendement du réseau de distribution	77,85 %	Somme des volumes produits et des volumes achetés en gros	942 925 m3
P105.3	Indice linéaire des volumes non comptés	1,55 m3/km/j	Linéaire de réseau de desserte	400,328 km
P106.3	Indice linéaire de pertes en réseau	1,45 m3/km/j	Linéaire de réseau de desserte	400,328 km
P110.3	Indice linéaire de consommation (depuis 2014)	5,09 m3/km/j	Linéaire de réseau de desserte	400,328 km

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

Libellé de la station	Volume annuel		Volume journalier			
	2014	2015	Volume moyen	Pointe constatée	Capacité nominale	Taux de mobilisation
Production et traitement de la Touche Qrt Marguerie	15 393	12 482	34	-	0	-
Production le Chaix (La Touche)	792	785	2	-	0	-
Rochebaudin Réservoir des Près	2 414	5 272	14	-	0	-
Rochebaudin Réservoir du village	0	15 850	43	-	0	-
Production Bayanne	3 849	4 179	11	-	80	-
Pompage Les Reynières	390 661	414 788	1 136	-	4 000	-
Station de reprise de Pierry	254 198	237 322	650	-	200	-
Production Eyzahut - Le Diviso	273 269	259 900	712	-	2 000	-
Total	940 576	950 578	2 602	0	6 280	

synthèse annuelle par station



Détail des volumes (m3) pompés à la station des Reynières

VOLUME ANNUEL STATION DES REYNIERES	2012	2013	2014	2015
Pompage Les Reynières direction Arentieux	221 486	212 816	224 395	229 163
Pompage Les Reynières direction La Motte	290 946	97 801	166 266	185 625
Total	512 432	310 617	390 661	414 788

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

QUALITE DE L'EAU DISTRIBUEE

NATURE DE L'ANALYSE	TOTAL ANNUEL		
	Nombre analysé	Nombre conforme	% conformité
Contrôle sanitaire			
Bactériologique	47	46	97,9
Physico-chimique	47	47	100,0
Nombre total d'échantillons	47	46	97,9
Surveillance de l'exploitant			
Bactériologique	39	38	97,4
Physico-chimique	39	39	100,0
Nombre total d'échantillons	39	38	97,4
TOTAL échantillons	86	84	97,7

Paramètres	Date	Localisation de la non-conformité	Unités	Limite de qualité	Valeur	Commentaire
Entérocoques	1/6/2015	Réseau communal de La Touche	N/100 ml	/0	1,00	
Escherichia coli (E. coli)	20/10/2015	Rochebaudin Réservoir des Près	N/100 ml	/0	4,00	RESERVOIR, PLEINE EAU

2 non-conformités bactériologiques sur le réseau de distribution des communes de Rochebaudin et La Touche. Les ressources de ces 2 communes ne sont pas désinfectées. Des dépassements de limite bactériologiques sont donc possibles ; principalement après de fortes pluies.

LES VOLUMES CONSOMMES PAR COMMUNE HORS VEG

Commune	2014	2015	Evolution N/N-1
BONLIEU-SUR-ROUBION	17 679	21 673	22,59 %
CHAROLS	66 864	68 035	1,75 %
CLEON-D'ANDRAN	56 964	54 014	-5,18 %
LA BATIE-ROLLAND	52 234	53 925	3,24 %
LA BEGUDE-DE-MAZENC	97 823	95 793	-2,08 %
LA LAUPIE	40 305	40 532	0,56 %
LA TOUCHE	13 801	13 513	-2,09 %
MANAS	12 556	11 786	-6,13 %
PONT-DE-BARRET	34 373	36 961	7,53 %
PUY-SAINT-MARTIN	48 138	47 347	-1,64 %
PUYGIRON	21 507	22 015	2,36 %
ROCHEBAUDIN	4 762	5 458	14,62 %
ROYNAC	31 245	30 889	-1,14 %
SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION	44 488	47 792	7,43 %
SAINT-MARCEL-LES-SAUZET	60 674	62 455	2,94 %
SALETTES	6 995	7 771	11,09 %
SAUZET	90 851	92 867	2,22 %
SOUSPIERRE	5 879	7 181	22,15 %
Total de la collectivité	707 138	720 007	1,82%
Evolution N/N-1	-	1,82 %	

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

X. L'ELIMINATION DES DECHETS

Source : communauté d'agglomération

A. La communauté d'agglomération

La commune délègue la gestion et le traitement des déchets à la communauté d'agglomération. Elle exerce en lieu et place de toutes les communes les compétences suivantes :

- le traitement des déchets ménagers.
- La création et /ou la gestion des déchèteries.

La Bâtie Rolland s'est engagée à respecter la philosophie et à mettre en œuvre les moyens permettant d'atteindre les objectifs définis par la communauté d'agglomération. Dans le cadre de la protection de l'environnement et des ressources naturelles, l'agglomération a pour mission de mettre en place une gestion concertée des déchets, en fonction des moyens techniques, juridiques et financiers du moment.

B. Les points de collecte

Des conteneurs semi-enterrés et enterrés ont été progressivement installés dans la commune par la Communauté d'Agglomération. Ils concernent les ordures ménagères, les emballages-papiers et parfois le verre. Leurs sites d'implantation ont été déterminés de manière à faciliter leur emploi par un maximum d'habitants et ainsi favoriser le tri. La Bâtie Rolland est équipée de ces conteneurs.

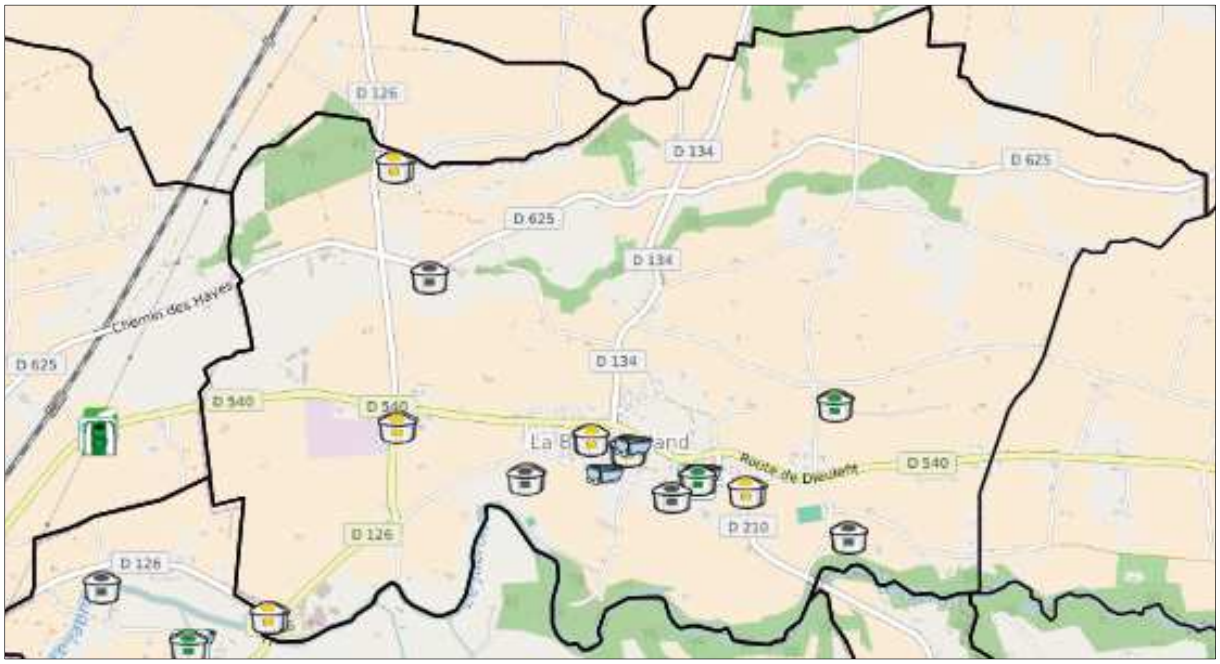
La collecte a lieu une fois par semaine.

Des bennes bleues pour le dépôt des cartons bruns » ont également été mise en place

Les déchets déposés dans les conteneurs de tri sélectif sont acheminés dans un centre de tri. Les déchets sont triés par matériau et sont ensuite envoyés vers les usines de recyclages correspondantes.

Le traitement des ordures ménagères résiduelles de la Communauté d'Agglomération est géré par le SYPP (Syndicat des Portes de Provence pour le traitement des déchets). Elles sont amenées sur l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) à Roussas pour y être enfouies.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE



C. Les déchetteries

Il y a cinq déchèteries à disposition des habitants et professionnels de l'agglomération :

- à Saulce sur Rhône : la déchèterie du LOGIS NEUF, chemin du Broquet,
- au Nord de Montélimar : la déchèterie des LEONARDS, chemin des Léonards,
- au Sud de Montélimar : la déchèterie des PRESIDENTS, boulevard du Président René-Coty,
- à Montboucher-sur-Jabron : la déchèterie des CONSTANTINS, chemin de Vermenon,
- à La Laupie : la déchèterie de LA LAUPIE, quartier Roussas.

Pour les habitants de La Bâtie Rolland, la déchetterie la plus proche est celle de Montboucher sur Jabron. Horaires d'ouvertures :

Période*	Lundi-Mardi-Mercredi	Jeudi-Vendredi-Samedi	Dimanche	Jours Fériés
Hiver	14H00 - 17H30	9H00 - 11H45 14H00 - 17H30	Les Léonards et les Présidents uniquement : 9h00 - 11h45	Fermé
Eté	14H00 - 19H00	9H00 - 11H45 14H00 - 19H00	Les Léonards et les Présidents uniquement : 9h00 - 11h45	Fermé

*Période calquée sur le changement d'heure

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71F-DE

D. Plan Interdépartemental d'Elimination des Déchets

La commune s'inscrit dans le Plan Interdépartemental d'Elimination des Déchets et au plan de gestion des déchets du BTP. Objectifs du Plan :

- Assurer le respect de la réglementation en luttant contre les décharges sauvages et en faisant appliquer le principe du « pollueur-payeur ».
- Mettre en place un réseau de traitement et proposer l'organisation des circuits financiers de façon à ce que les coûts soient intégrés et clairement répartis.
- Permettre au secteur du BTP de participer au principe de réduction à la source des déchets.
- Réduire la mise en décharge et favoriser la valorisation et le recyclage des déchets.
- Permettre l'utilisation des matériaux recyclés dans les chantiers du BTP.
- Impliquer les maîtres d'ouvrages publics dans l'élimination des déchets qui sont générés par la réalisation de leurs commandes.
- Engagements des Maîtres d'Ouvrage :
- afficher sa volonté en matière de gestion environnementale des déchets de chantier.
- exiger le chiffrage du poste « déchets » et le rémunérer.
- vérifier la conformité de l'élimination des déchets générés.
- Engagements des Maîtres d'œuvre
- inciter le maître d'ouvrage à optimiser la gestion environnementale des matériaux utilisés ainsi que celle des déchets générés sur chantier.
- réaliser l'estimation de la nature et des quantités de déchets produits sur le chantier et l'intégrer dans le dossier de consultation.
- Engagements des entreprises
- évacuer les déchets de chantier vers un site conforme à la réglementation.
- fournir au maître d'ouvrage les pièces justificatives de l'élimination des déchets.
- assurer les opérations de tri afin de faciliter la ventilation des différents matériaux.
- se doter des moyens nécessaires (formation du personnel d'exécution et d'encadrement, moyens matériels) afin d'atteindre les objectifs ci-dessus.
- Engagements des exploitants de sites autorisés pour la réception des déchets de chantier
- délivrer, après acceptation, pesée et déchargement des matériaux livrés, un document approprié qui permet d'attester de la conformité de l'élimination des déchets.
- Rôle des collectivités locales
- s'impliquer dans la fermeture des décharges communales sauvages susceptibles d'accueillir des flux de déchets de chantier.
- orienter les producteurs de déchets vers les sites autorisés par tous moyens et notamment par l'installation d'une signalisation adéquate.

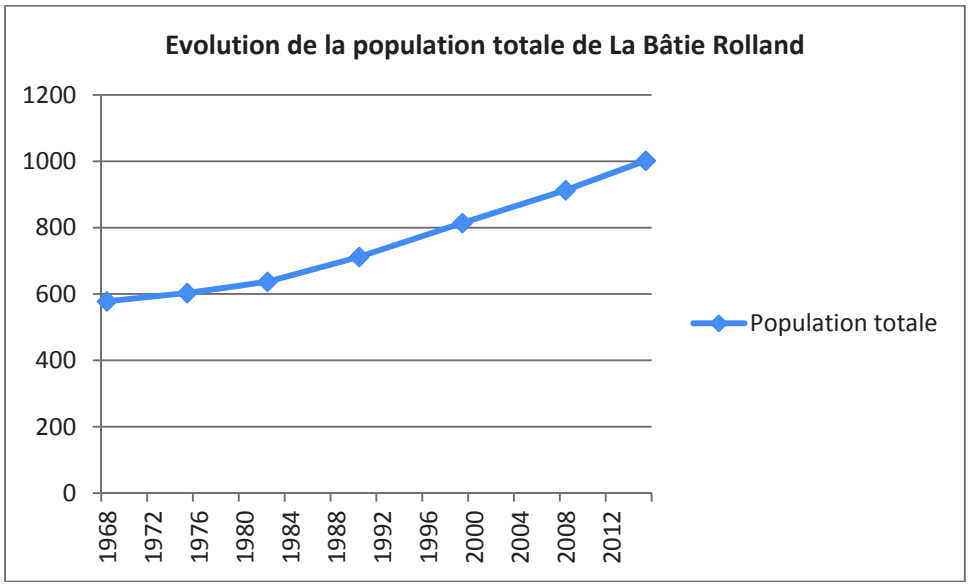
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

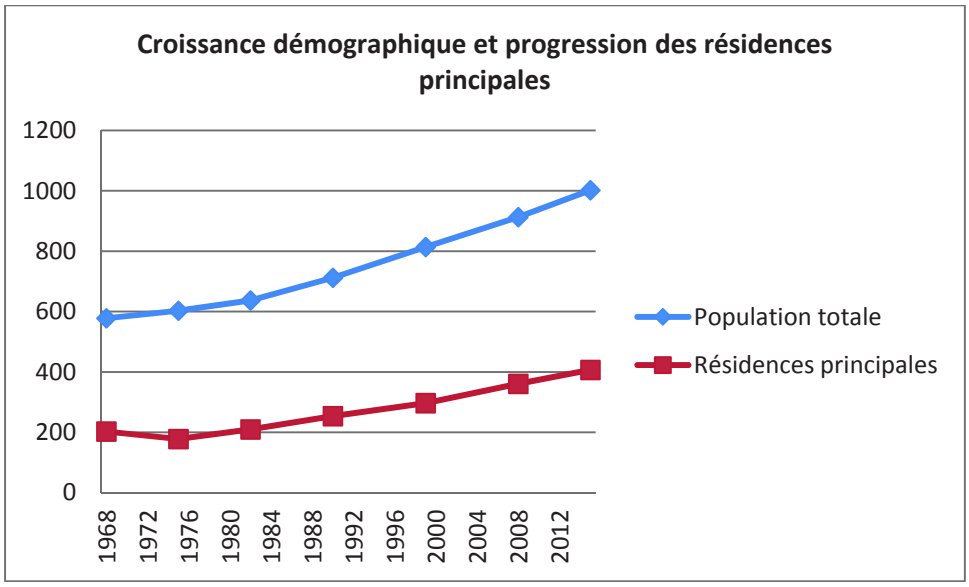
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

I. HYPOTHESES ET CONTEXTE

La question du développement de la commune se situe dans une problématique de l'offre (il est nécessaire de produire des logements pour relayer l'attractivité, satisfaire les besoins et compenser la décohabitation), mais aussi sur un plan qualitatif : assurer à la commune des perspectives de développement en orientant ce développement pour qu'il constitue une véritable valeur ajoutée, notamment au travers de règles d'occupation du sol qui favorisent les équilibres entre logements locatifs et en propriété, ou logements collectifs, individuels groupés et individuels.

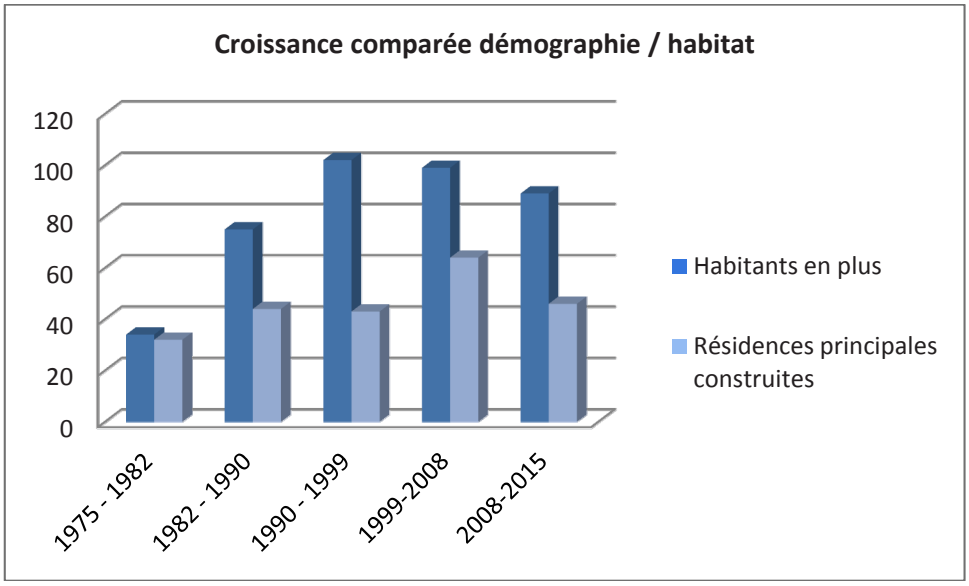
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2015
Population totale	578	603	637	712	814	913	1002



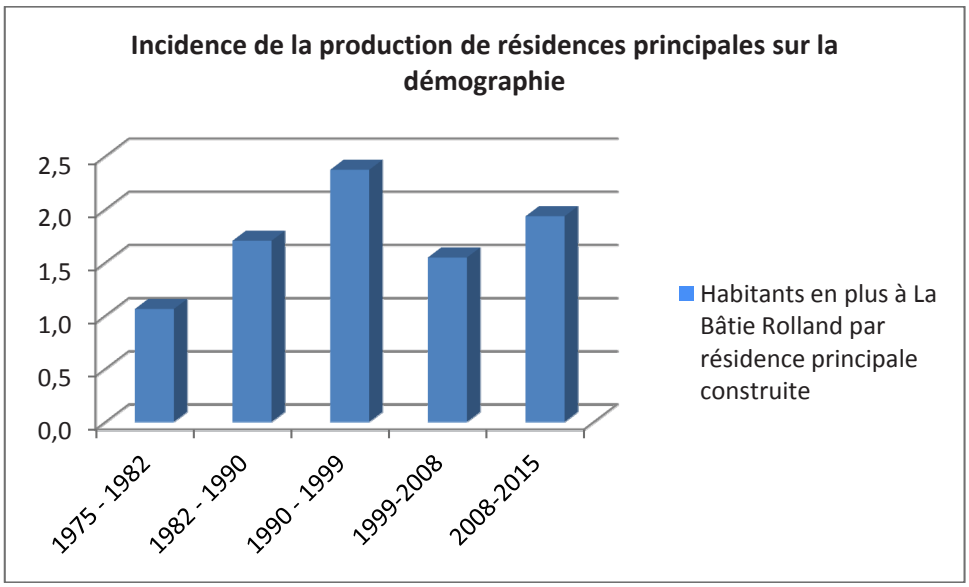


Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2008	2008-2015
Habitants en plus	34	75	102	99	89
Résidences principales construites	32	44	43	64	46
Habitants en plus à La Bâtie Rolland par résidence principale construite	1,1	1,7	2,4	1,5	1,9



On remarque que le rythme de production de résidences principales et celui de la croissance démographique ne sont pas toujours corrélés.



A La Bâtie Rolland, après l'effet de démarrage des années quatre vingt et surtout des années quatre vingt dix (où le parc croît rapidement) la production des résidences principales atteint un pic dans les années deux mille, mais son bénéfice sur la croissance démographique diminue déjà, pour entre 2008 et 2013 arriver à une perte de 10 habitants, en dépit d'un la construction de 14 résidences principales dans la même période.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Le rythme de production de résidences principales et celui de la croissance démographique ne sont donc pas toujours corrélés et relève de cycles : la croissance du nombre d'habitants au regard du nombre de logements construits augmente significativement à partir de 1990 : 1,7 habitants en plus par logement créé entre 1982 et 1990, puis 2,4 entre 1990 et 1999 et 1,5 dans la période intercensitaires suivante. Ces ratios en « dents de scie » traduisent, en dépit de l'étoffement progressif du parc de logements, le rôle important de la décohabitation* dans l'habitat pavillonnaire, qui domine dans la commune et qui selon son ancienneté, renforce ou étiole le bénéfice démographique de la production de logements.

Avec le temps, il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard.

Dans une première phase de développement, entre 1982 et 1999, de nouvelles familles avec enfants se sont installées et la commune a connu un essor démographique important. Ainsi, les premières opérations d'aménagement d'ensemble menées dans la commune ont permis le franchissement d'un palier démographique, avec des logements nouveaux qui ont produit un apport démographique « net ». Cette situation a correspondu à une évolution « normale » dans le sens où elle a été couramment constatée dans les communes rurales directement soumises à l'influence de pôles urbains. Elle a traduit l'attractivité de la commune et un développement démographique essentiellement conduit par un solde migratoire positif.

Entre 1999 et 2008, le marché de l'habitat est toujours dynamique, (il monte même en puissance, avec un rythme annuel moyen de construction de résidences principales qui passe de 5 à 7) mais parallèlement, la croissance de population au regard du nombre d'habitations construites s'érode : elle passe de 2,4 habitants en plus par résidence principale construite entre 1990 et 1999 à 1,5 entre 1999 et 2008. Se manifestent ici les prémices de l'effet « à retardement » du développement de l'habitat pavillonnaire :

Les logements construits entre 1982 et 1999 ont vu leur taux d'occupation fortement diminué (la taille moyenne des ménages passe d'ailleurs de 3 à 2,5 personnes) : les enfants des couples installés 10 ou 15 ans plus tôt sont partis du foyer sans se reloger dans la commune. Entre 1999 et 2008, une partie significative des résidences principales nouvelles n'a fait que compenser les « habitants perdus » dans la décohabitation. Même avec plus de logements, la croissance démographique est moins vive qu'auparavant.

A partir de 2008, la réalisation de plusieurs lotissements nouveaux a induit un apport démographique et dans cette période, les ménages qui occupent les logements des années quatre vingt et quatre vingt dix évoluent peu dans leur composition (si ce n'est mécaniquement, leur âge moyen). La commune connait ainsi une nouvelle phase de progression démographique importante.

Les périodes de forte croissance démographique ont ainsi correspondu à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui ont permis l'accueil successif de plusieurs dizaines de logements sur des périodes relativement courtes 1982-1990, puis 1999 -2015, dans un contexte général d'attractivité importante de la commune pour l'habitat résidentiel. Entre ces périodes fécondes en logements, *a contrario* et malgré la demande toujours présente, l'offre en terrains à bâtir à été très faible (pas ou peu de zones d'urbanisation au coup par coup), avec peu de logements construits. Le solde migratoire en a été impacté. Or, ce dernier a constitué l'essentiel de l'apport démographique. En outre, la décohabitation dans les logements créés dans les périodes d'essor du parc a eu tendance à réduire le taux d'occupation des logements.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Les variations démographiques traduisent, pour ces 15 dernières années, une production de logements essentiellement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. A leur livraison, les groupes de logements produisent un apport migratoire assez important et concentré sur une période assez courte. Ce constat est notamment vrai pour la période 1999 / 2015 et laisse penser qu'en dépit de la diversification de l'offre, ces dix prochaines années, la commune subira une décohabitation significative dans son parc de logements récent, qui pénalisera le gain « en habitant par logement produit ».

II. PREVISIONS

Dans l'hypothèse de projections pour ces 12 prochaines années, l'approche démographique proposée consiste à s'appuyer sur le caractère cyclique des évolutions démographiques, qui ont directement dépendu, après la première période de croissance des années quatre vingt, du phasage ou *a contrario* du déphasage entre :

- des périodes plus ou moins intenses de production de logements,
- des périodes plus ou moins intenses de décohabitation dans les programmes de logements essentiellement pavillonnaires, lorsqu'ils arrivent à une quinzaine ou à une vingtaine d'années.

Ainsi :

- Avant les années quatre vingt-dix : on a construit un nombre important de logements sans réelle décohabitation dans le parc préexistant : le bénéfice démographique par logement construit est monté en puissance, pour arriver à 2,4 entre 1990 et 1999.
- Dans les années deux mille (1999-2008), la décohabitation dans les programmes de logements pavillonnaires construits auparavant s'est nettement intensifiée, de sorte que même si un nombre important de logements a été produit, le bénéfice démographique de ces logements a été plus faible (seulement « 1,5 » habitant en plus par résidence principale).
- Entre 2008 et 2013, la production de logements remonte fortement (avec plusieurs lotissements livrés) mais la décohabitation des logements produits dans les années quatre vingt dix pèse fortement : la commune gagne « 1,9 habitants par résidences principales construites»

La Bâtie Rolland a ainsi connu plusieurs phases d'évolutions démographiques : des phases de croissance avec une production de logements assez importante, sans décohabitation significative où d'autres, où la production de logements, toujours importante, a été contrebalancée pour partie par la décohabitation.

Les prévisions de développement reposent dont beaucoup sur la pertinence de l'appréciation du rapport de force futur entre apport démographique issu du parc de logements à venir et décohabitation dans le parc de logements existant.

Pour apprécier ce rapport, on peut décrire les ressorts des évolutions passées :

- Le ratio « habitant en plus résidence principale créée » entre 1990 et 1999 est anormalement élevé, car il résulte de la concentration sur laps de temps courts de productions élevées de logements ayant accueilli des familles avec enfants pour l'essentiel et du bénéfice de l'apport migratoire assez important de la période intercensitaire précédente.
- de la même manière, entre 1999 et 2008, la chute de ce ratio a résulté d'une décohabitation massive (à l'échelle de la commune il s'entend) dans les logements créés entre 1999 et 2008, période pendant laquelle il a été construit le plus de d'habitations dans la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Par ailleurs, dans beaucoup de logements produits entre 2008 et 2018, la décohabitation aura lieu ces dix prochaines années mais elle sera contrebalancée partiellement par la diversification du parc qu'introduira le P.L.U. dans son projet (qui en favorisant la rotation dans les logements constitue un facteur de régulation de la taille moyenne des ménages).

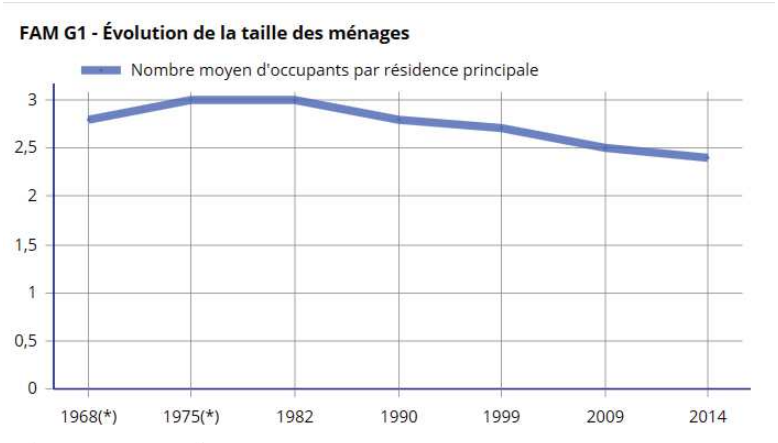
Pour les dix prochaines années, selon toutes vraisemblances et dans l'hypothèse d'une ouverture significative à l'urbanisation qui permettrait au moins d'entretenir un rythme de 7 résidences principales nouvelles par an, le ratio « habitant en plus par résidences principale créée » sera probablement un peu meilleur de celui mesuré entre 1999 et 2008, c'est-à-dire 1,6 (car on tient compte ici de l'inertie de la décohabitation dans les logements très récents).

En se projetant à 12 ans et en imaginant 7 logements par an, cela reviendrait à produire au total 84 logements, pour une progression de 135 habitants environ (soit un total de presque 1140 habitants à l'horizon 2030) pour une croissance annuelle moyenne de 1,0% environ (2018-2030). Cette approche pourrait constituer un objectif pour le PLU, correspondant à une croissance proche du rythme de croissance de l'agglomération mesuré ces dernières années.

III. INVERSION DE L'APPROCHE PAR UN AUTRE MODE DE CALCUL : COMBIEN DE LOGEMENTS A PRODUIRE POUR 130 HABITANTS EN PLUS ?

A. Evaluation de l'impact de la décohabitation

Une formule permet de définir le nombre de logements à produire pour maintenir un nombre d'habitants constant dans le temps (« point mort »). Elle contient les éléments suivants :
(Population en 2018 / taille moyenne des ménages en 2030) - nombre de rés. Princ. en 2018, soit :
(1002/2,3*) - 407 = 29 logements.
(Pour une taille moyenne des ménages en 2015 de 2,4 et estimée à 2,3 en 2030).
Pour conserver une population de 1002 habitants en 2030, il faudrait donc produire 29 logements (« point mort »).



La décroissance continue de la taille moyenne des ménages dans la commune (source : INSEE)

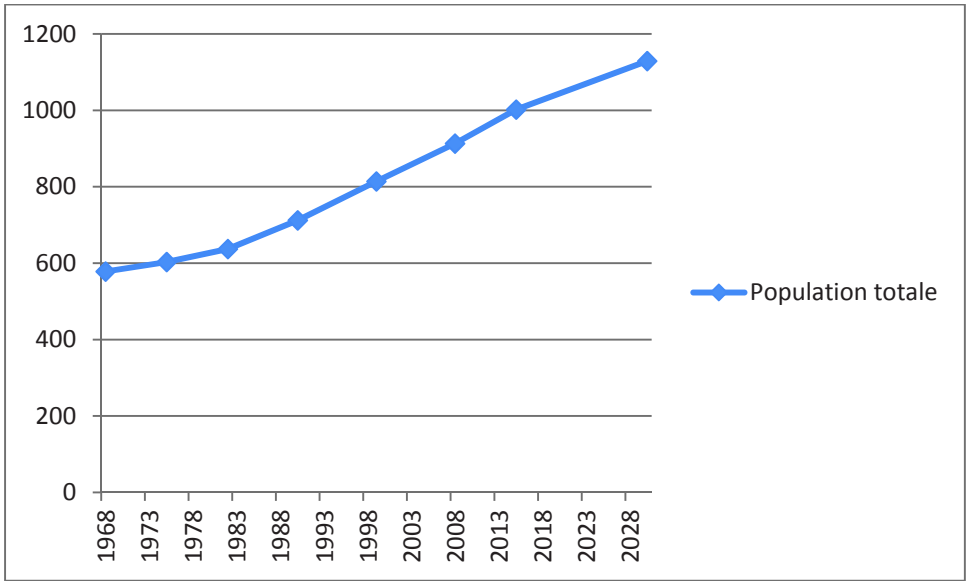
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

B. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation

Avec 1002 habitants en 2018 et un objectif proposé de 1130 habitants (+130 environ) en 2030, il faudrait produire, hors décohabitation : 130/2,3=56 logements, auxquels il faut ajouter 29 logements pour compenser la décohabitation.

Il est donc nécessaire de prévoir suffisamment de terrain urbanisable pour produire 85 logements et atteindre une croissance annuelle moyenne d'environ 1,0% par an pendant 12 ans (+130 habitants environ).

Ce chiffre est très proche de la première approche (84 logements projetés au lieu de 87).



Evolutions passées et projetées.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

C. Capacité d'accueil du PLU actuel

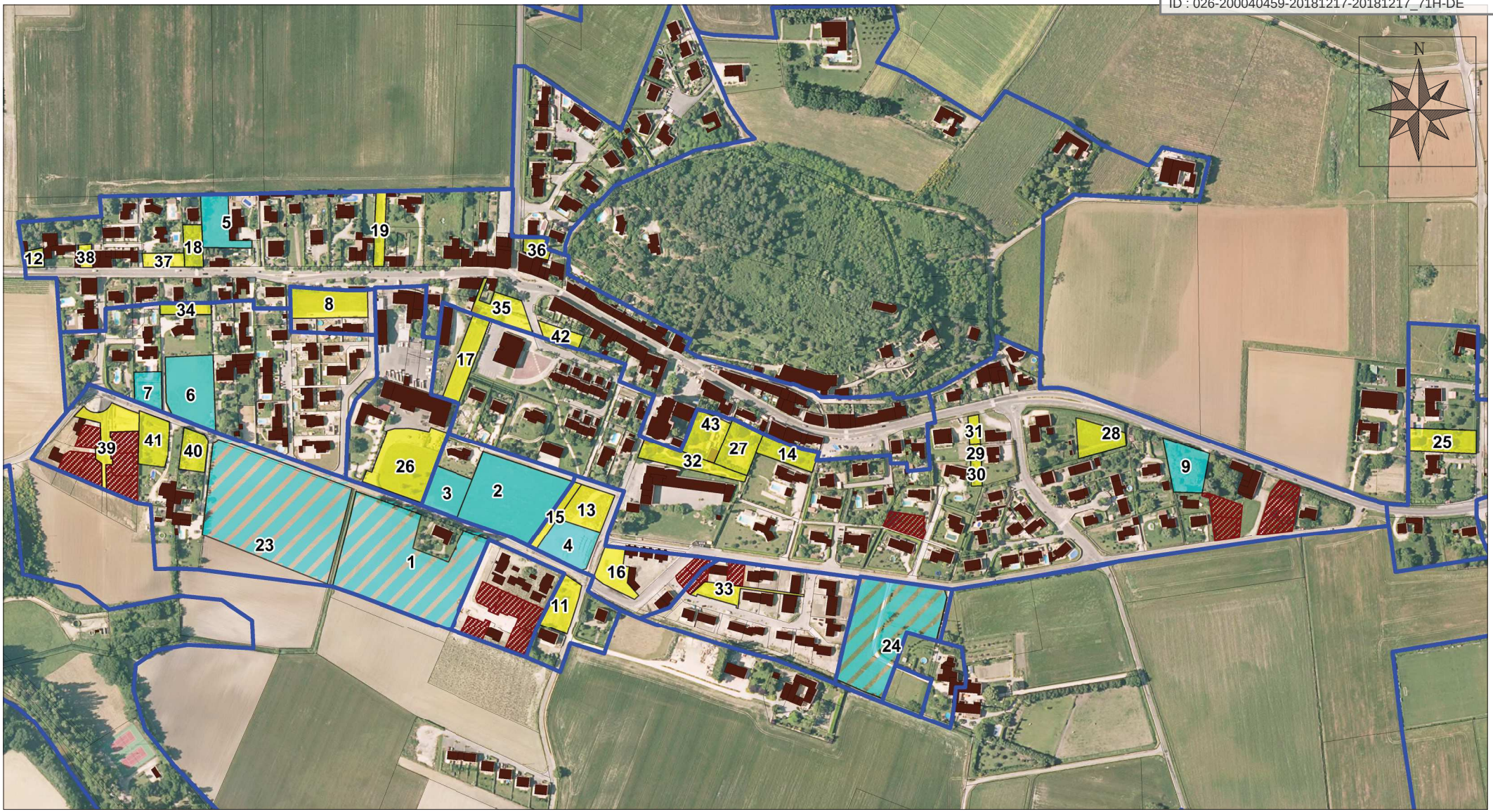
Numéro au plan	Surfaces (ha)	Commentaires	Surfaces mobilisables (ha)
1	1,03		1,03
2	0,55		0,55
3	0,15		0,15
4	0,17		0,17
5	0,14		0,14
6	0,28		0,28
7	0,08		0,08
8	0,19	Espace commercial + pôle médical, Ne pas comptabiliser	0,00
9	0,15		0,15
10	0,14	Unité foncière bâtie, Ne pas comptabiliser	0,00
11	0,12		0,12
12	0,03	Terrain d'assiette d'une maison	0,00
13	0,14	Parking ou espace vert, Ne pas comptabiliser	0,00
14	0,10	Jardins sans accès	0,00
15	0,06	Chemin, Ne pas comptabiliser	0,00
16	0,11	Parking	0,00
17	0,14	Terrain d'assiette d'un bâtiment	0,00
18	0,07		0,07
19	0,07	Accès ne pas comptabiliser	0,00
20	0,19		0,19
21	0,17		0,17
22	0,11		0,11
23	1,20		1,20
24	0,70		0,70
25	0,14	Unité foncière bâtie, Ne pas comptabiliser	0,00
26	0,35	Réservé à l'activité économique	0,00
27	0,14	Terrain jardin la maison adjacente sans accès	0,00
28	0,12	Jardin maison sur terrain bâti	0,00
29	0,02	Jardin de la maison adjacente	0,00
30	0,02	Jardin de la maison adjacente	0,00
31	0,03	Jardin de la maison adjacente	0,00
32	0,13	Partie du terrain d'assiette de l'école	0,00
33	0,08	Bassin de rétention des eaux pluviales	0,00
34	0,05	Jardin de la maison adjacente et trop étroit pour accueillir des logements	0,00
35	0,13	Parking et équipements publics existants	0,00
36	0,04	jardins des maisons de village adjacentes	0,00
37	0,05	Parking existant	0,00

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

38	0,03	Accès à la parcelle plus au Nord	0,00
39	0,15	Terrain destiné aux équipements collectifs du lotissement	0,00
40	0,09	Jardin d'un terrai bâti	0,00
41	0,13	Jardin d'un terrain déja bâti	0,00
42	0,06	Parking existant	0,00
43	0,14	Parking	0,00
TOTAUX	8,01		5,13

SURFACES URBANISABLES OU D'URBANISATION FUTURE DU PLU ACTUEL

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE



Surfaces directement urbanisables.

Surfaces réservées à l'urbanisation future.

8 Surfaces libres mais non comptabilisées dans le potentiel total en raisons de situations spécifiques.

Terrains urbanisés dont les bâtiments ne sont pas encore cadastrés.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

MOTIVATIONS DES CHOIX DES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD ET DELIMITER LES ZONES

I. LE CONTEXTE LOCAL

Le développement urbain proposé s'est appuyé sur une lecture du territoire, de ses spécificités, de ses enjeux de fonctionnement et d'organisation sous plusieurs angles fondamentaux :

A. Une commune porteuse d'enjeux pluriels

Le diagnostic territorial a montré que bien que rural, le profil socio-économique de La Bâtie Rolland est en mutation, avec des enjeux forts en terme de production de logements, mais aussi des enjeux de développement économique :

- dans un contexte général d'attractivité de l'agglomération de Montélimar et des pôles d'emplois de l'axe rhodanien,
- mais aussi au regard de la situation locale, dans une commune qui a su construire son attractivité en préservant son identité rurale tout en développant de nouveaux quartiers d'habitation et en accueillant plusieurs entreprises d'échelle intermédiaire, notamment dans la récente d'activités intercommunale.

B. Les besoins de production de logements et de diversification de l'offre

Dans un contexte où le parc actuel a déjà engagé une évolution, des enjeux de diversification des typologies d'habitat s'associent aux nécessités de satisfaire « en valeur absolue » des besoins en logements significatifs, pour notamment couvrir le parcours résidentiel complet des ménages, dans le respect des enjeux et objectifs déterminés dans le Programme Local de l'Habitat.

C. Préserver l'identité rurale

Cette préservation a été au cœur des préoccupations de la commune comme des habitants, notamment de ceux qui se sont exprimés lors de la concertation. Ainsi les choix d'aménagement et de développement reflètent une politique de limitation de l'étalement urbain dans les espaces naturels et agricoles, d'insertion paysagère et de protection de la trame bâtie du cœur historique.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

D. S'inscrire dans le schéma fonctionnel de la commune

Le château fondateur et les premières maisons du bourg castral se sont installés sur le versant Sud du serre de Lerat, au cœur de la plaine agricole. L'urbanisation a ensuite habillé d'un faubourg dense les bords de la R.D.540, contre bas du serre. Si dans une première phase de développement, l'urbanisation récente, au travers de quelques zones d'habitat pavillonnaire, a essaimé dans l'espace rural, depuis une vingtaine d'années, l'extension de l'espace bâti a été pensée globalement, dans le respect des principes suivants :

- un développement dans le prolongement Sud du village historique, qui reste proche de la R.D.540, sans en subir les nuisances, toute en permettant une proximité fonctionnelle avec le pôle de services et en évitant « l'étirement infini » de l'urbanisation le long de la route départementale,
- une trame orthogonale bien maillée, accompagné de voies douces qui assurent une grande perméabilité de l'espace bâti et sécurisent les déplacements.

Parallèlement, la commune s'est attachée à promouvoir l'emploi, pour constituer à l'échelle de l'agglomération de Montélimar un pôle économique local qui permette une évolution plurielle, équilibrée, qui ne se base pas uniquement sur le logement, dans l'objectif de prolonger un modèle de développement qui dépasse celui « du village dortoir » :

- en s'appuyant sur sa situation géographique : dans la plaine du Roubion, à l'Est de Montélimar, ouverte sur la vallée du Rhône,
- en développant une zone d'activités (intercommunale), en permettant l'essor des entreprises historiquement présentes dans la commune.

Le projet s'est fixé comme objectif global d'affirmer dans ce schéma fonctionnel, tout en lui apportant une valeur ajoutée, notamment au travers :

- du développement de l'offre en services et en commerces dans le village,
- de la diversification touristique de l'économie locale (en valorisant notamment la véloroute-voie verte),
- de la recherche d'une urbanisation nouvelle qualitative, intégrée sur le plan paysager et diversifiée,
- du renforcement de la protection des espaces naturels de la commune, dans un territoire d'abord agricole où ils sont rares.
- d'une urbanisation qui limite les investissements publics, notamment en réseaux : qu'il s'agisse de la voirie, de l'eau potable ou de l'assainissement, la taille comme la géographie de l'espace constructible projeté sont compatibles avec ces réseaux.
- d'un développement qui ne prélève des terres agricoles que lorsque le projet le nécessite (notamment pour concrétiser le programme de diversification de l'offre en logements et assurer la pérennité des services publics (école notamment). Cette volonté a traduit aussi l'objectif de protection de l'identité rurale de la commune et les enjeux de développement économique locaux, où l'agriculture demeure très importante.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

E. La traduction de ces grands axes dans le territoire

Dans le contexte décrit précédemment et notamment au regard de la forte valeur agricole d'une très grande partie du territoire communal, les surfaces utilisables pour le développement nécessaire de l'urbanisation sont finalement faibles, dans le cadre d'un projet qui a d'abord recherché un développement intégré à tous points de vues.

Ainsi, la notion d'économie de l'espace prônée par le code de l'urbanisme, notamment au travers de ses articles L101-1 et L101-2 prend un relief particulier et une des ambitions du P.L.U., au travers du projet décliné dans le P.A.D.D. a été d'assurer un développement nécessaire mais qui demeure à l'échelle de la commune et soit avisé dans le prélèvement d'espace pour notamment :

- Permettre le maintien de l'exploitation agricole, dans une commune où elle demeure de un acteur économique majeur.
- Protéger les espaces naturels remarquables et notamment les ripisylves du Jabron et du Vermenon.
- Continuer de concrétiser le réel potentiel de La Bâtie Rolland en déterminant des formes d'urbanisation (dans la typologie comme dans la localisation) qui poursuive la diversification de l'offre en logements, assure une croissance démographique nécessaire et crédible et respecte la structure et l'organisation du village.
- Poursuivre l'essor économique de la commune et promeuve le développement des services et du commerce dans le village.

URBANISATION ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

La carr ère et sa zone d'activi associée valoriser les ressources naturelle préfectoral d'exploitation.

Usine de plasturgie : développer l'activité tout en limitant les nuisances.

La chapelle

Le Vermenon

Le stade

Le Jabron

L'organisation du territoire ne souffre pas grande alternative, compte tenu de la structure de la commune :

_le village et ses extensions (ailleurs, on ne trouve que des bâtiments isolés) concentrent les équipements et se trouvent au cœur du réseau primaire de voirie. Les enjeux de développement urbain se situent de fait à leur périphérie immédiate.

_autour, l'espace agricole est de grande valeur agronomique le plus souvent. Il constitue un élément central de l'économie locale et ne peut être consommé qu'avec un grand discernement, pour satisfaire des besoins clairement établis, qu'il s'agisse de logement ou de développement économique.

Les zones de risques incompatibles avec une urbanisation nouvelle.

Usine de production de semences : développer l'activité, tout en limitant les nuisances.

La chapelle et le village historique sur le versant Sud du serre de Lerat, le faubourg ancien. L'ensemble «serre - village historique - faubourg ancien» relève d'enjeux forts de protection.

La plaine agricole, de grande valeur agronomique et irriguée. Elle enserre le village sans espace de transition, imposant des arbitrages entre protection des terres et développement urbain.

La zone d'activités intercommunale : enjeu d'accueil d'entreprises accompagné de mesures d'intégration paysagère.

L'espace bâti récent, mélangeant habitat pavillonnaire, intermédiaire et petit collectif. Il a investi la plaine agricole dans le prolongement du faubourg au Sud essentiellement. Cette ensemble porte des enjeux de développement de l'offre en services, de comblement des dents creuses, d'urbanisation sur un modèle diversifié dans le respect de la structure orthogonale de l'urbanisation.

Les principaux espaces naturels (boisements de serres et ripisylves). Les espaces naturels de la commune, peu représentés dans le territoire, doivent être protégés.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

II. CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

En réponses aux grands enjeux de développement de l'habitat, de sa mixité, de sa diversité, de développement économique, aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a choisi de bâtir un P.L.U. qui s'articule autour des politiques suivantes :

A. Orientations générales des politiques d'urbanisme d'aménagement et d'équipement

- Produire une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire, qui satisfasse les besoins en logements, assure le développement du tissu économique, du tourisme, des services, renforce la centralité du village, dans le respect des fondements de l'organisation historique de la commune, des grandes composantes agricoles et naturelles, des spécificités et des sensibilités de La Bâtie Rolland.
- Assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels ou projetés à court terme.

B. Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Créer les conditions d'une croissance démographique maîtrisée et équilibrée dans la répartition par classes d'âges, en s'appuyant sur le réel potentiel que dégagent :

- la situation géographique privilégiée de La Bâtie Rolland au sein de Montélimar Agglomération,
- l'existence d'une structure de services qu'il est prévu de renforcer et la présence d'un tissu économique formé de plusieurs PME et PMI.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec les objectifs de croissance démographique et d'équilibre de la pyramide des âges. Il s'agit de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre, globalement peu consommateur d'espace, diversifié, selon des typologies et des densités adaptées par quartier.

Dans une perspective intercommunale, il s'agit également de participer à une juste part à l'effort de production de logements pour faire face à une véritable carence, notamment pour l'accès des plus jeunes comme des anciens à l'habitat, en propriété comme en locatif.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

C. Les politiques de développement économique et commercial

A l'échelle de la communauté de communes, grâce à son ouverture sur Montélimar, la Vallée du Rhône, grâce à son poids démographique (près de 1000 habitants désormais) La Bâtie Rolland possède un véritable potentiel économique. Pour affirmer l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'emprise des zones d'activités actuelles, le P.L.U. définit :

- les conditions d'accueil de nouvelles activités économiques,
- des actions de renforcement de la centralité du village et de développement de la structure commerciale.

Le projet parie également sur l'économie touristique, au travers d'un développement intégré de l'hôtellerie de plein air, sur un site :

- qui bénéficie du flux de la véloroute de la vallée du Jabron et demeure proche du village, afin de favoriser les retombées économiques directes,
- attractif, en permettant l'immersion dans l'espace rural bucolique de la commune.

D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

L'objectif est d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) dans les liaisons interquartiers, entre les bâtiments de services publics, les commerces et les zones d'habitat.

E. Les politiques de développement des loisirs

Le projet encourage une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son éventail de loisirs de plein air, qui puisse tisser des liens avec les équipements sportifs et de loisirs propres au village.

Il s'agit aussi de développer, au sein de la trame bâtie, les aires de jeux et parcs nécessaires à la qualité de vie dans le bourg comme dans les opérations d'aménagement à venir.

F. Les politiques de protection des paysages

Pour préserver l'identité de La Bâtie Rolland, son cadre de vie, le P.L.U. développe :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle, notamment de part et d'autre du chemin de la Vignerie,
- des mesures d'intégration de l'urbanisation à vocation économique et touristique dans leurs zones dédiées.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

G. Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels, forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définit des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constituent pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements ou en espaces d'activités économiques,
- de préservation et de renforcement des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U. (trames vertes et bleues).

H. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers d'une densité un peu plus importante de l'urbanisation de ces dix dernières années et dans le comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, pour ne consommer des espaces agricoles ou naturels que lorsque cela s'est avéré nécessaire à la concrétisation du projet.

III. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

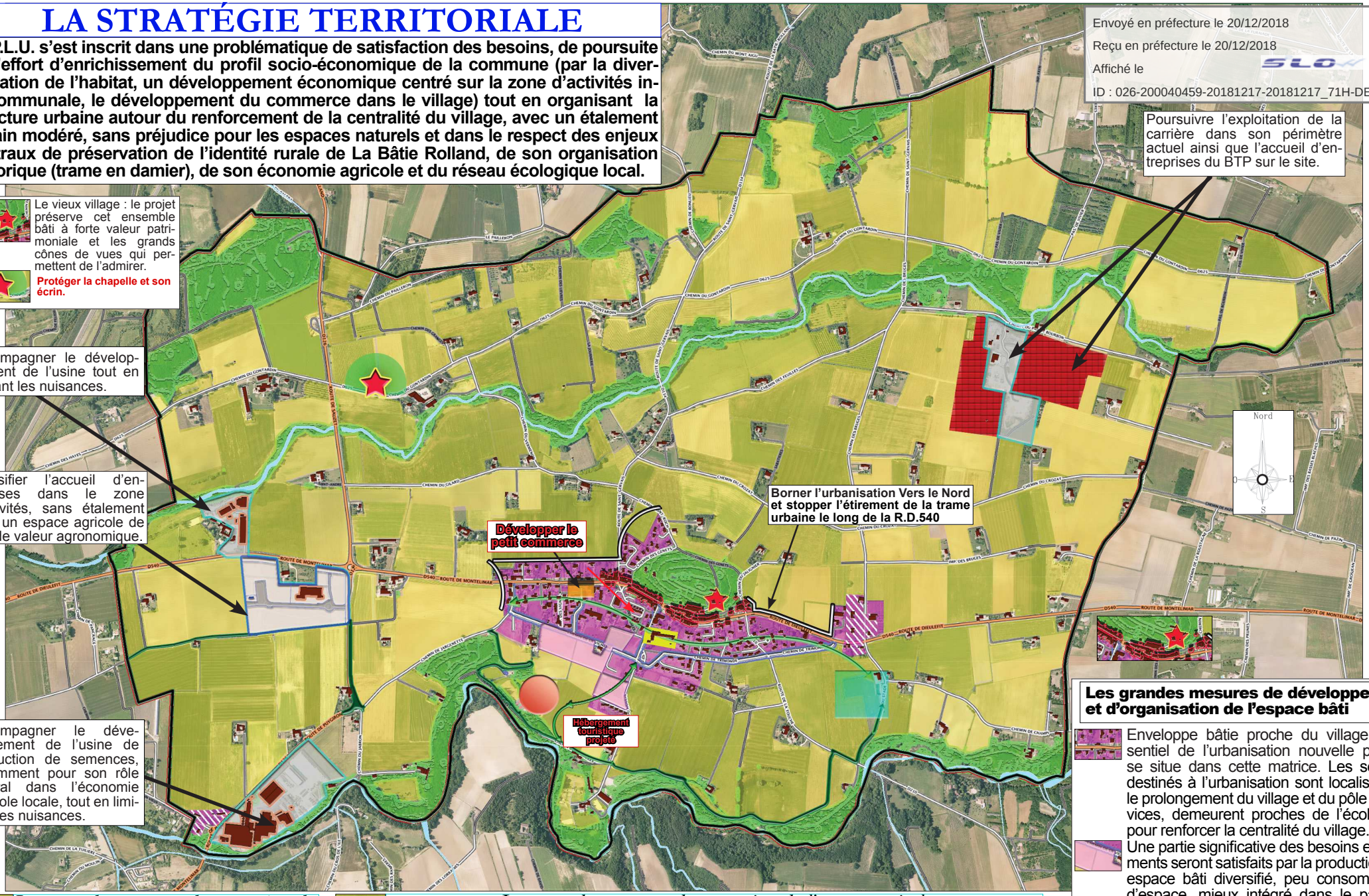
L'objectif est de faire évoluer l'espace bâti graduellement, sans bouleverser la structure socio-économique de La Bâtie Rolland, en respectant l'identité historique du village, ses spécificités, le potentiel des différents quartiers (au regard de la présence des équipements publics, des sensibilités paysagères, des réseaux notamment) en renforçant la centralité du village, en limitant l'étalement urbain, en respectant l'espace rural, ses composantes agricoles et naturelles.

Le parti d'aménagement est ainsi traduit dans les cartes pages suivantes :

LA STRATÉGIE TERRITORIALE

Le P.L.U. s'est inscrit dans une problématique de satisfaction des besoins, de poursuite de l'effort d'enrichissement du profil socio-économique de la commune (par la diversification de l'habitat, un développement économique centré sur la zone d'activités intercommunale, le développement du commerce dans le village) tout en organisant la structure urbaine autour du renforcement de la centralité du village, avec un étalement urbain modéré, sans préjudice pour les espaces naturels et dans le respect des enjeux centraux de préservation de l'identité rurale de La Bâtie Rolland, de son organisation historique (trame en damier), de son économie agricole et du réseau écologique local.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE



Les grandes mesures de protection des espaces naturels

Les espaces naturels principaux sont protégés et notamment les ripisylves du Jabron et du Vermenon, pour leur rôle de corridor dans le réseau écologique local, pour leur fonction fondamentale dans le paysage d'ensemble.

Les grandes mesures de protection de l'espace agricole

L'essentiel du territoire présente une grande valeur agricole et la préservation des terres cultivées constitue un objectif important. Le projet a concilié cet objectif avec les ambitions de développement économique et urbain : les zones cultivables ou cultivées prélevées pour construire des logements se situent dans ou à la frange de la trame bâtie des principaux quartiers existants et les mieux équipés. Le projet de camping prélève des surfaces agricoles détachées du village, mais pour développer le tourisme et valoriser un potentiel économique sous-exploité.

Les grandes mesures de développement et d'organisation de l'espace bâti

Enveloppe bâtie proche du village : l'essentiel de l'urbanisation nouvelle projetée se situe dans cette matrice. Les secteurs destinés à l'urbanisation sont localisé dans le prolongement du village et du pôle de services, demeurent proches de l'école, ceci pour renforcer la centralité du village.

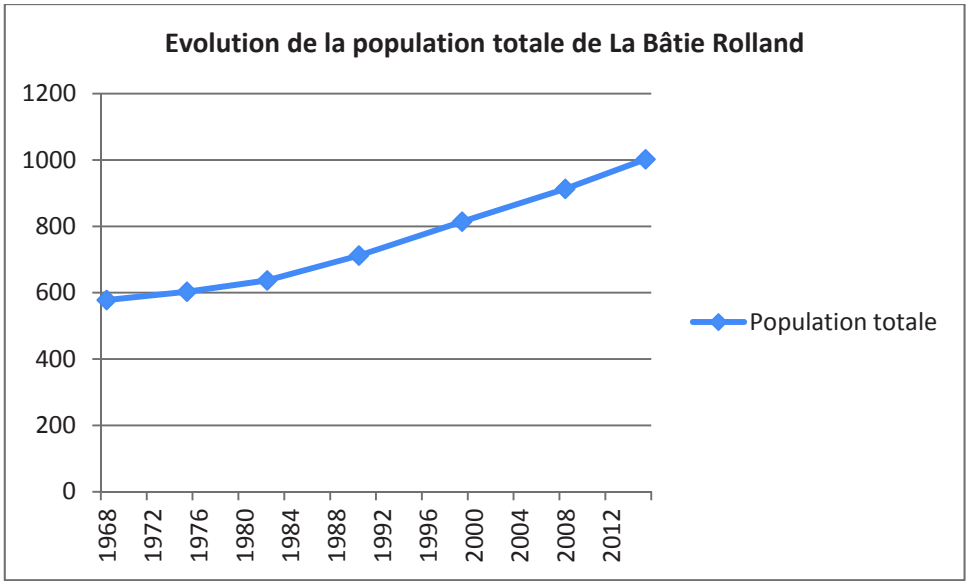
Une partie significative des besoins en logements seront satisfaits par la production d'un espace bâti diversifié, peu consommateur d'espace, mieux intégré dans le paysage des abords du village et dans le schéma fonctionnel de la commune : qu'il s'agisse des accès sur le réseau primaire de voirie ou des déplacements doux (vers l'école notamment).

Zones d'habitat isolées fonctionnellement du village : elles ne s'étalent pas.

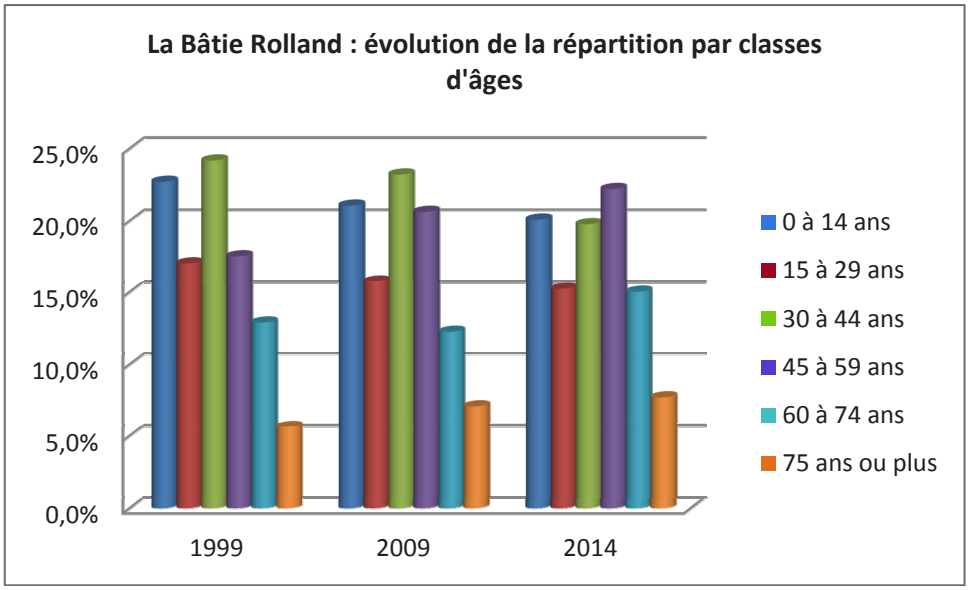
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

IV. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES RELATIVES A LA DEMOGRAPHIE ET A L'HABITAT

A. La démographie et les logements à produire



La croissance de la population totale suit une courbe quasi constante depuis les années quatre vingt dix.



…mais en dépit de l'effort de rééquilibrage de l'offre en logements produit par la commune ces dix dernières années (dont les effets ne sont pas encore sensibles compte tenu de l'inertie entre évolutions du parc de logements et incidences démographiques) la pyramide des âges tend à se décaler vers les tranches d'âges les plus élevées : celles tranches d'âges qui correspondent aux « primo accédants » sont bien moins représentées dans la commune en 2013 qu'en 1999. Elles ont été les principales "victimes" de l'augmentation du coût du logement.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Ce constat a imposé une action sur le marché de l'habitat, à la fois qualitative et quantitative. Il a amené la commune à s'engager sur une définition de zones constructibles en mesure de permettre la production de nouveaux logements à même de traduire :

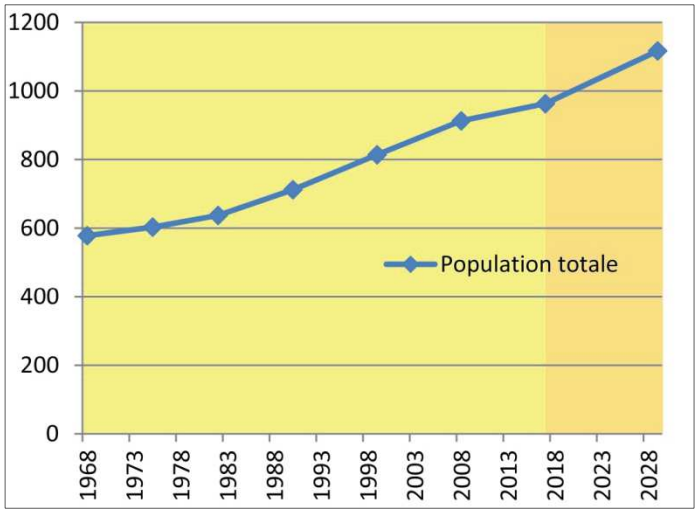
- le souci de maintenir sur le long terme les équilibres démographiques de la commune (notamment dans la répartition de la population par classes d'âges),
- le souhait de participer à sa juste mesure (dans le respect de l'identité rurale de La Bâtie Rolland) aux besoins importants en logements à l'échelle de l'intercommunalité,
- la volonté de produire des logements pour satisfaire les besoins issus des entreprises présentes dans la commune et ceux des entreprises qui s'y installeront,
- la volonté de préserver la constance du un rythme de croissance de ces 30 dernières années, pour éviter une « cassure » démographique tout en demeurant dans une échelle de progression adéquate avec le territoire rural de la commune, pour au final, obtenir une évolution « lissée » sur le moyen terme.

Ainsi, la commune s'est fixée comme objectif (2018-2030), une croissance annuelle moyenne d'environ 1,0 % (soit une centaine logements à produire), pour amener la population total à environ **1130 habitants à l'horizon 2030**.

La croissance projetée se justifie par ailleurs à l'échelle de l'agglomération de Montélimar et de l'influence de l'axe rhodanien : La Bâtie Rolland se situe à une distance acceptable pour les trajets domicile – travail vers les pôles économique, elle est très proche de Montélimar, pôle urbain, héberge une zone d'activités économiques et plusieurs entreprises de tailles significatives. Elle est ainsi légitime pour l'accueil de nouveaux habitants qui pourront s'établir dans une commune au cadre de vie agréable, bucolique à l'accès simple vers l'ensemble des fonctions urbaines d'emplois et de services, dont certaines sont ou seront situées à La Bâtie Rolland même.

La croissance démographique projetée est compatible avec le niveau d'équipement de la commune. Elle traduit aussi une dynamique qui reste à l'échelle de La Bâtie Rolland et qui s'inscrit dans la croissance mesurée depuis 30 ans. Avec une croissance d'environ 130 habitants sur une douzaine d'années, on aura atteint l'objectif d'un développement démographique gradué, compatible par ailleurs avec les orientations du PLH.

Croissances passées et projetées :



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

B. Diversifier l'offre en logements et renforcer la mixité

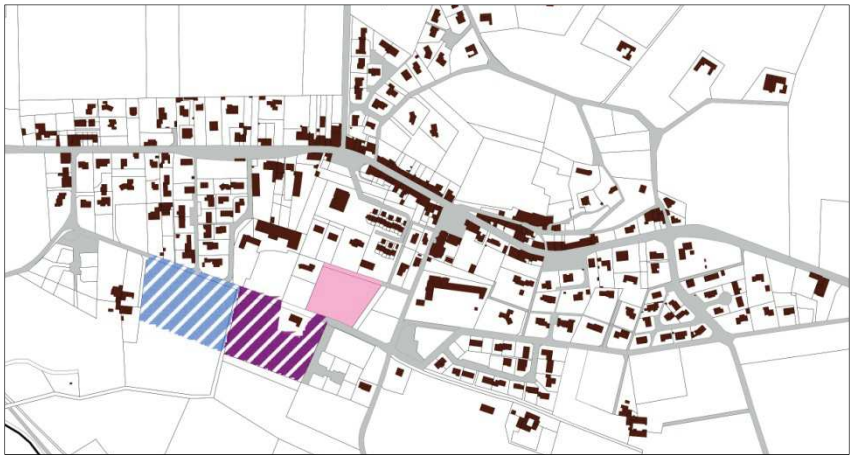
Si la commune a su développer de l'habitat intermédiaire, de l'habitat locatif aidé, l'offre demeure assez largement dominée par l'habitat pavillonnaire. Or, il est probable que l'offre privée, sans règle, continue de développer « naturellement » un habitat essentiellement basé sur la maison individuelle en propriété. Une urbanisation nouvelle qui reposerait uniquement sur ce modèle impliquerait à termes :

- une fracture entre besoins réels d'une part et un marché de l'habitat inadapté à ces besoins d'autre part,
- l'aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons…avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction,
- des pics de besoins en équipements collectifs à chaque vague migratoire, puis des creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat sur place adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens,
- une dilution progressive de l'identité rurale de la commune, noyée dans l'étalement urbain, isotrope et banalisé,
- une consommation d'espace importante peu compatible avec la notion de développement durable.
- Une sélection par les revenus des habitants de la commune, contraire à l'esprit de la loi S.R.U., qui demande la mixité.

C'est pourquoi, au travers des zones AUh, le P.L.U. a défini un mode d'urbanisation assez dense, de manière à favoriser la mixité sociale, à diversifier la typologie de l'habitat et à produire une structure bâtie mieux intégrée que l'habitat purement pavillonnaire. En outre :

- dans une des quatre zones AUh, est imposé aux constructeurs la création de 20% au moins de logements locatifs aidés,
- dans une autre des quatre zones AUh est imposé aux constructeurs la création de 20% au moins de logements en accession sociale à la propriété.

Ces choix permettront d'aller vers plus d'équilibre entre habitat en propriété « classique » et habitat locatif ou en accession sociale à la propriété. Cette action s'inscrit aussi dans les orientations du PLH.



Zone AUh où au moins 20% des logements seront en locatif aidé.

Zone AUh où au moins 20% des logements seront en accession sociale à la propriété.

Autres zones AUh.

Dans les zones AUh, on a favorisé un habitat groupé, qui s'émancipe du modèle de la maison individuelle « classique » pour plus d'intégration au contexte rural. Les programmes de logements permettront aussi d'économiser le foncier, avec une densité supérieure à celle de l'urbanisation pavillonnaire. Les nouveaux logements participeront également activement au renforcement de l'équilibre de la pyramide des âges, avec un renouvellement plus régulier de leurs occupants par rapport à l'habitat pavillonnaire, au travers de la production de logements « de transition ».

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Sur le plan démographique et en termes de logement, sans la définition de la capacité à bâtir exposée, la commune n'aurait pas pu prétendre à un rôle socio-économique à l'échelle de son potentiel au sein l'intercommunalité. Sans un nouveau projet, le parc de logements n'aurait pas pu prendre en compte suffisamment :

- ni les besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le développement d'une offre significative en logements intermédiaires et locatifs («à rotation rapide»), l'accès au logement des 20-29 ans deviendra de plus en plus difficile, avec comme conséquences, moins d'enfants à l'école et plus largement, moins de possibilités pour les jeunes ménages de s'établir (ou de rester) dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel,
- ni les besoins des personnes âgées de la commune qui aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir.

Sans action sur le parc de logements, il aurait été probable aussi qu'un déphasage entre production d'habitations et croissance démographique s'affirme. La première conséquence de ce phénomène, aurait été, sans action pour l'endiguer, la nécessaire extension continue de la tâche urbaine pour faire face aux besoins en logements, au détriment de l'identité rurale de La Bâtie Rolland, de son économie agricole.

C. La compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le dernier P.L.H. opposable a été établi à 6 ans et s'est achevé fin 2016. Une demande de prolongation est actuellement instruite par les services de l'Etat :

PLH 2010-2016 (achevé)	*Ville centre*	*Polarités et continuités urbaines*	*Première couronne (catégorie de La Bâtie Rolland)*	*Deuxième couronne*
Individuel pur	*2% 1100 m²*	*15% 1350 m²*	*15% 1350 m²*	*35% 1500 m²*
Individuel en lotissement	*8% 650 m²*	*30% 650 m²*	*30% 700 m²*	*30% 1100 m²*
Individuel groupé	*35% 450 m²*	*20% 500 m²*	*35% 500 m²*	*35% 550 m²*
Collectif	*55 % 170 m²*	*35 % 200 m²*	*20 % 250 m²*	*0 %*
Densité	*30,8 log./ha*	*17,6 log./ha*	*15,7 log./ha*	*9,5 log./ha*

Les orientations du futur PLH (2017 – 2023) sont en cours d'élaboration. Ces dernières sont donc susceptibles d'évoluer en cours d'étude. Pour l'instant, ces orientations ne font pas état de quantités de logements à produire, mais d'une densité globale à respecter et de répartitions des logements produits selon des typologies :

PLH 2017-2023	*Ville centre*	*Continuités urbaines et pôles d'appuis*	*Rural (catégorie de La Bâtie Rolland)*
Individuel pur	*2% 1000 m²*	*10% 1000 m²*	*35% 1000 m²*
Individuel en lotissement	*8% 650 m²*	*35% 650 m²*	*40% 700 m²*
Individuel groupé	*35% 450 m²*	*20% 500 m²*	*25% 400 m²*
Collectif	*55 % 170 m²*	*35 % 200 m²*	*0 %*
Densité	*30,8 log./ha*	*20,1 log./ha*	*13,7 log./ha*

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

En réponse aux premiers objectifs du PLH :

80% des logements à venir seront réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La densité moyenne définie par le PLU (et garantie, à + ou – 20% près, dans les zones AUh, par les Orientations d'Aménagement et de Programmation) est de 20 logements par hectare. Cette densité est sensiblement supérieure à celle établie dans le PLH actuel (15,7) mais demeure compatible.

En ce qui concerne les formes bâties : les zones AUh (qui représentent presque 80% du potentiel en logements du projet de PLU), imposent la mixité des formes urbaines dans le respect des ratios des morphologies d'habitat définies au PLH.

En ce qui concerne les objectifs démographiques : le PLH a projeté pour La Bâtie Rolland une croissance annuelle moyenne de 1,1% :

PLH / Ambition démographique pour 2017						
	Taux de croissance démographique retenu	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Nb de ménages	Estimation gain habitants total	Estimation gain habitants / an
La Bâtie Rolland	1,1%	963	2,38	405	61	10

Le PLU prévoit une croissance de 1,0%. Ces objectifs sont proches et compatibles.

Cependant, les modes de calculs des besoins en logements établis dans le cadre du PLH et dans le cadre du PLU diffèrent. Le PLH vise la production de 5 logements par an en moyenne, pour 7 dans le PLU :

PLH / Ambition démographique pour 2017 / besoins en logements						
	Taux de croissance démographique retenu	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Nb de ménages	Estimation en besoin en logements sur 6 ans	Objectif de production annuelle de logements
La Bâtie Rolland	**1,1%**	963	2,38	405	**29**	**5**

Si l'écart est significatif, les calculs établis dans le cadre du PLU (à une échelle plus fine que celle du PLH) montrent clairement le lien direct entre les objectifs de croissance démographique, d'équilibre de la pyramide des âges d'une part et les besoins en logements pour concrétiser ces objectifs d'autre part.

En ce qui concerne le logement aidé, le PLH a fixé pour la commune les objectifs suivants :

	Estimation en besoin en logements en 6 ans	Part de logements sociaux dans la production neuve	Objectifs de production de logements sociaux	**Objectifs ajustés***
La Bâtie Rolland	**29 / 58 sur 12 ans**	15%	4 sur 6 ans / 8 sur 12 ans	4

** Des ajustements ont été opérés lors de l'élaboration du PLH en 2011 pour certaines communes ayant engagés en amont de l'approbation du PLH des opérations de production de logement sociaux. Ainsi il a été décidé de tenir compte de ces opérations dans le calcul de besoin en logement sociaux en les déduisant des objectifs communaux.*

Avec :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

- dans une des quatre zones AUh, 20%, au moins de logements locatifs aidés, soit 4 logements au moins,
- dans une autre des quatre zones AUh 20% au moins de logements en accession sociale à la propriété, soit 5 logements au moins.
- au moins 2 logements qui accompagneront le projet de bâtiment commercial dans la zone UC (à l'étage des commerces).

On arrivera à un total de 11 logements aidés, pour un objectif de 8 décliné au PLH.

Le total de logements aidés passera de 39 à 50, pour une proportion de 10% environ dans le du parc de résidences principales.

V. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENT

La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain, en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants ou en cours de réalisation : voirie, eau potable, assainissement et électricité. Ainsi, le projet n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques, tout en offrant aux habitants un bon niveau de services.

A. L'eau potable / adéquation ressource et besoins projetés

La quasi totalité de l'espace agricole bénéficie de l'irrigation par l'eau du Rhône (réseau AEP indépendant). L'eau potable distribuée dans la commune provient de plusieurs captages gérés par un syndicat intercommunal (SMBRJ). La Bâtie Rolland représente 7,5% de la consommation d'eau potable à l'échelle du Syndicat.

La ressource en eau qui alimente la commune est diversifiée, le réseau est maillé et la commune ne connait aucun problème d'approvisionnement, y compris dans les périodes d'étiage. L'accueil des 130 habitants supplémentaire, prévu sur 12 ans, est tout à fait compatible avec la ressource en eau la capacité de distribution du réseau AEP.

La croissance démographique induite par le P.L.U. et plus largement, l'estimation des besoins en eau potable de la commune à l'horizon 2030 sont compatibles avec le potentiel de production et de desserte en eau potable des captages et du réseau.

B. Situation de l'assainissement et adéquation avec le projet de développement

La quasi totalité des zones constructibles destinées au logement est desservie par l'assainissement collectif, ainsi que la zone d'activités intercommunale. Les effluents collectés par le réseau d'eaux usées sont dirigés pour traitement vers la station d'épuration intercommunale situés à Montélimar (d'une capacité de traitement de 95000 Equivalent Habitant (EH) et gérée par la Communauté d'agglomération). A l'horizon 2030, la part allouée à La Bâtie Rolland est supérieure à la croissance démographique prévue dans le cadre du PLU.

Les orientations du PLU sont donc compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

VI. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

Les orientations en termes de transports et de déplacements constituent un élément un peu à part de la problématique d'aménagement, dans le sens où l'état initial du fonctionnement du réseau influe directement, « physiquement », sur les grandes orientations d'aménagement et de développement : à l'échelle d'une commune, justifier de la création significative d'infrastructures de voirie pour « porter » l'expression d'un projet de développement constitue toujours une difficulté dans le mesure où la réalisation de voies engage des coûts importants. Parallèlement, l'analyse du réseau de voirie a montré :

- une structure en capacité d'établir des liaisons sécurisées entre l'enveloppe bâtie du village et la R.D.540, qui ouvre sur Montélimar et la vallée du Rhône à l'Ouest.
- un réseau de voies douces dense dans le village (créé avec les différents lotissements produits autour du cœur historique depuis une trentaine d'années).

Ainsi le choix d'orienter les politiques d'aménagement en s'appuyant sur une structure de voirie, un maillage de routes et chemins existant plutôt que de créer d'autres polarités locales en créant ou en aménageant de coûteuses nouvelles voies exprime la volonté d'un développement qui ne génère pas inutilement des besoins de nouvelles infrastructures de transports, qui auraient impacté l'environnement naturel, l'espace agricole et auraient été coûteuses pour les finances locales.

Le diagnostic a mis en évidence les spécificités du réseau de voirie dans la commune et notamment le rôle de coupure fonctionnelle entre le Nord et le Sud du village, joué par la R.D.540 mais aussi l'importance de cette route par le lien qu'elle assure entre la commune, Montélimar et l'axe rhodanien (en se connectant sur la R.N.7 au Sud de Montélimar), qu'il s'agisse des trajets domicile-travail ou de l'accès aux fonctions commerciales. Il a mis aussi en évidence l'importance du chemin de la Vignerie et du chemin de Trimonde, essentiels dans leur rôle d'interface entre la route départementale et les rues et connectés à la R.D.540 par des carrefours sûrs.

URBANISATION ET GESTION DES DÉPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Les zones destinées au logement bénéficient toutes d'une desserte directe par le réseau primaire de voies carrossables, qui tangente par le Sud le village historique sans le traverser. Cette configuration, qui s'inscrit dans les pas de la structure de voirie préexistante (trame orthogonale) a été choisie pour conjuguer :

- projection facile vers Montélimar et la vallée du Rhône en voiture et nuisances très limitées du trafic automobile dans les quartiers d'habitation principaux,
- quasi absence d'augmentation du trafic automobile induit par l'urbanisation nouvelle dans le village historique.

Pour renforcer les liens sociaux dans le village, limiter les déplacements automobiles, améliorer le cadre de vie, renforcer la sécurité routière, le projet a aussi localisé les principales zones constructibles à proximité de l'école et mis en place un réseau de voies piétons cycles. **On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement fréquent.**

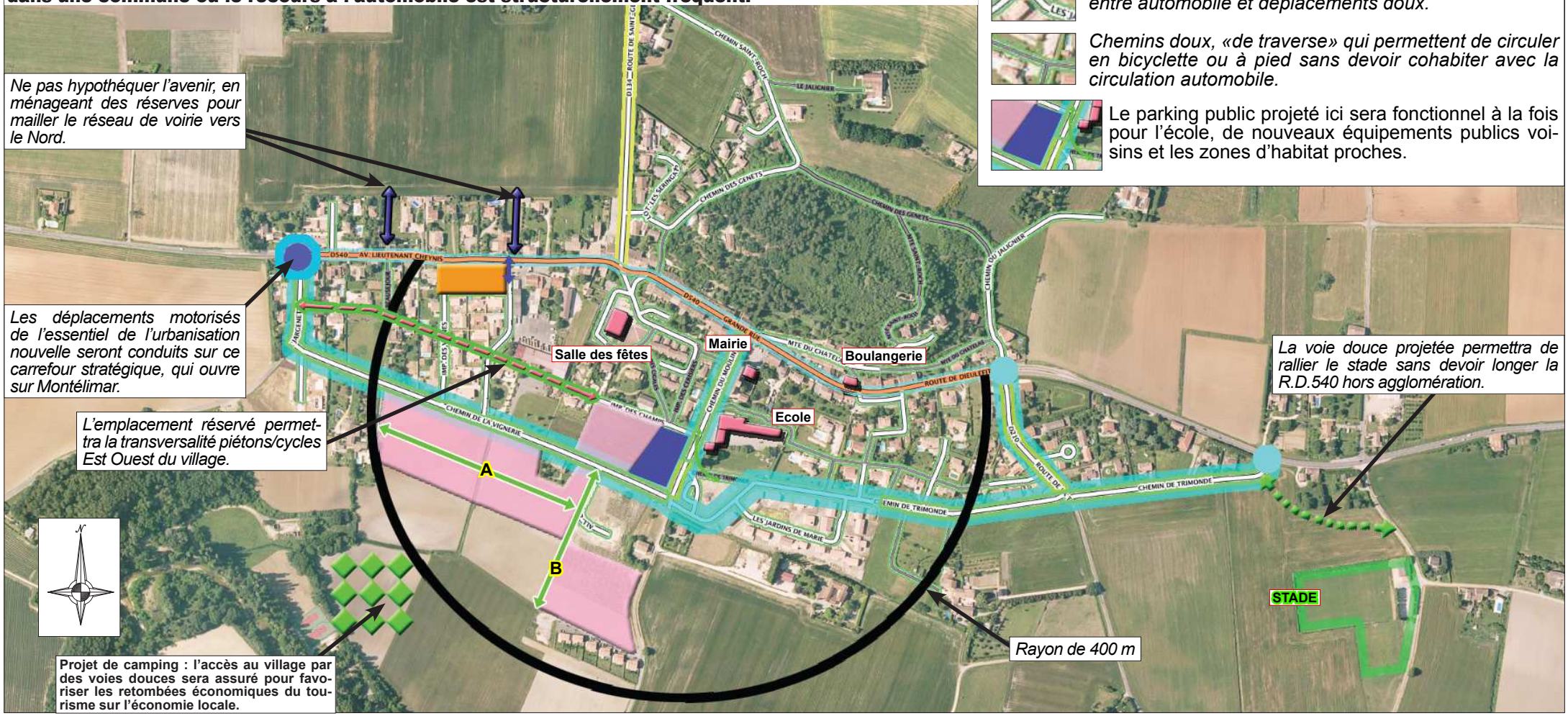
La R.D.540 présente un caractère essentiellement routier, peu adapté aux cheminements doux. Les déplacements demeurent néanmoins possible mais peu «conviviaux», parfois gênés par le stationnement de voitures le long de la voie.

Le réseau de voirie d'échelle intermédiaire sur lequel s'appuie le projet de développement établi pour le village.

Les voies secondaires qui permettent une cohabitation entre automobile et déplacements doux.

Chemins doux, «de traverse» qui permettent de circuler en bicyclette ou à pied sans devoir cohabiter avec la circulation automobile.

Le parking public projeté ici sera fonctionnel à la fois pour l'école, de nouveaux équipements publics voisins et les zones d'habitat proches.



Les nouveaux quartiers d'habitation issus du projet demeurent proches du cœur historique et accessibles à pied ou en bicyclette depuis l'école, la salle des fêtes ou la boulangerie (cette dernière est néanmoins placée «du mauvais coté» de la R.D.540). Ces liens étroits constitueront une plus-value importante pour la qualité de vie et la limitation des déplacements motorisés.

L'enveloppe bâtie et ses extensions déterminées par le P.L.U. s'inscrivent dans un rayon de 400 m autour de l'école, des commerces. L'école ou le centre village seront donc accessibles pour les cyclistes et les piétons depuis toutes les zones destinées au logement. Des voies douces seront créées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble à venir (A et B) en complément des cheminements existants.

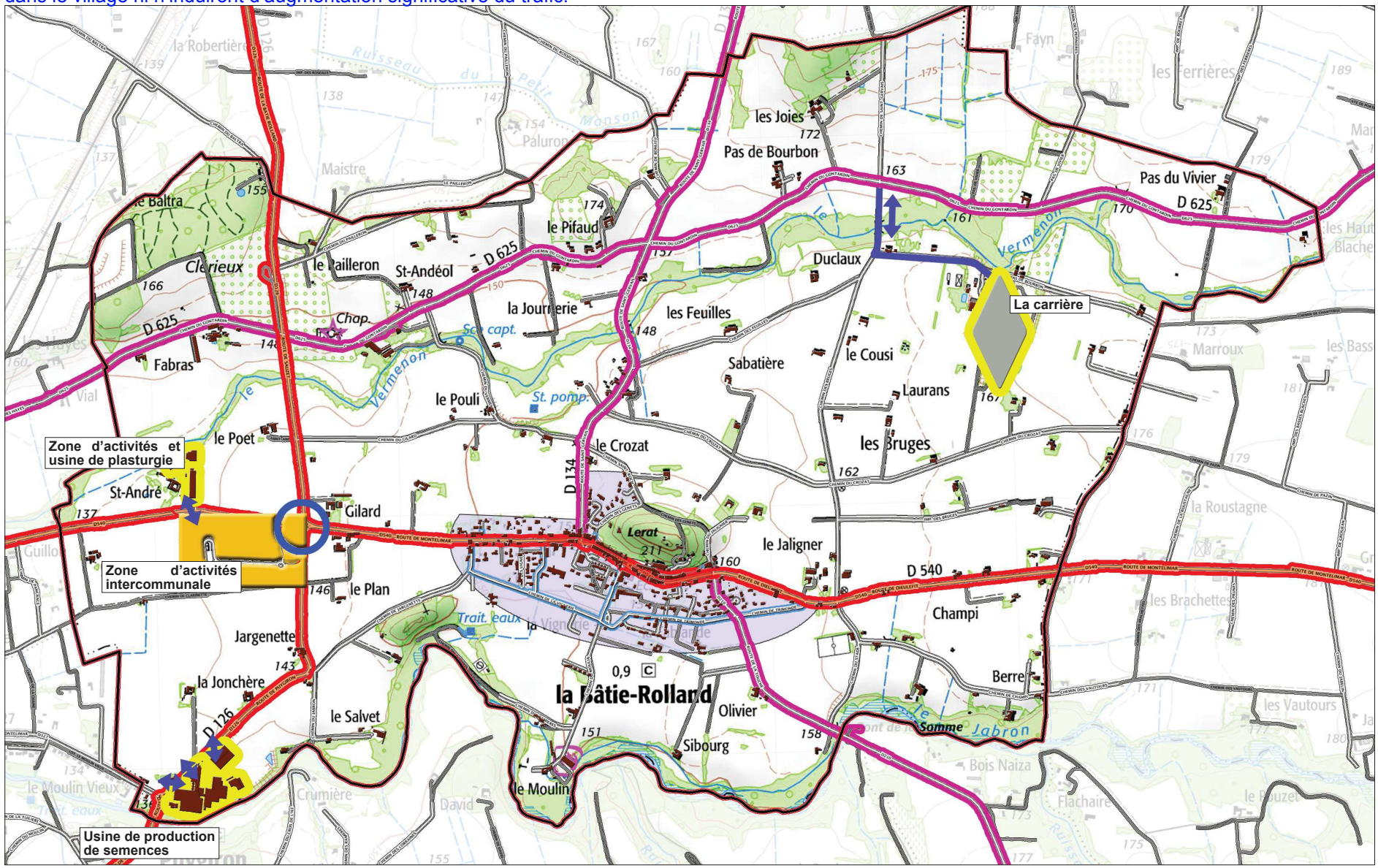
Commerce multi-services projeté

Le projet fait déboucher la voie sur la R.D.540 pour l'accès au commerce projeté.

URBANISATION ET GESTION DES DÉPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Les activités économiques disséminées dans l'espace agricole et leur développement projeté (zone d'activités intercommunale, usine de production de semences agricoles, usine de plasturgie, carrière) demeurent dans leurs emprises actuelles et les circulations induites par ces activités ne pe[illegible] dans le village ni n'induiront d'augmentation significative du trafic.



Les R.D.540 et R.D.126. Routes principales, elles constituent (surtout la R.D.540) les vecteurs des trajets domicile-travail.

Les routes départementales secondaires. Aux entrée Est et Ouest du village, elles relient les principales zones d'habitat à la R.D.540 dans de bonnes conditions. Au-delà, elles forment des liaisons inter villages peu usitées.

Carrefour giratoire entre R.D.540 et R.D.126. Il assure la connexion avec un haut niveau de sécurité notamment pour la zone d'activités intercommunale.

Réseau de voirie local, souvent faiblement dimensionné. Impropre à une augmentation substantielle du trafic automobile sans aménagements.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

La réflexion sur les interactions entre projet de développement et déplacements a donc conduit à l'intégration des principes suivants :

- urbaniser en composant au mieux avec le réseau de voiries existant, pour limiter le développement d'infrastructures supplémentaires,
- limiter les longueurs des trajets pendulaires domicile-travail (pour réduire la pollution, les risques d'accidents liés au trafic automobile),
- développer ou renforcer principalement des zones d'habitat :
    - qui demeurent compatibles avec des déplacements intra-communaux à pied ou en bicyclette (entre les zones d'habitat et l'école ou les abris bus notamment) en utilisant le réseau de chemins communaux le plus apte (gabarits routiers, aménagement de trottoirs),
    - dont les habitants pourront le plus simplement et de la manière la plus sécurisée possible, rallier le réseau primaire de voirie (la R.D.540 tout particulièrement) pour accéder à l'agglomération Montilienne.

Ces principes ont été importants dans la répartition de la capacité à bâtir et la localisation des zones constructibles. Le projet a privilégié pour l'urbanisation les espaces proches fonctionnellement de la R.D 540 et desservis par des chemins aux gabarits assez confortables (Chemin de La Vignerie, Chemin de Trimonde) et connectés via des carrefours sécurisés à la R.D.540. Les habitants pourront ainsi rallier facilement les pôles d'emplois et de services en voiture, sans circuler sur des voies secondaires mal dimensionnées. La gestion des déplacements, des liaisons douces interquartiers a aussi conduit au choix structurel de maintenir l'essentiel des zones qui accueilleront des logements supplémentaires dans la trame de l'espace bâti et au Sud de la R.D.540 «coté équipements publics ».

A l'échelle locale, le « coté Sud » de la R.D.540 concentre mairie, école, salle polyvalente et petits commerces projetés ou existant (la boulangerie se situe coté Nord de la route toutefois). Le maillage dense de liaisons douces de ce secteur a orienté le projet : l'urbanisation nouvelle destinée au logement y a été développée prioritairement pour favoriser les déplacements doux interquartiers ou vers l'école et les services. Ce maillage a également été renforcé. Il offrira une alternative crédible à la voiture. Dans les secteurs détachés de l'enveloppe urbaine du village, le projet ne permet que le comblement des dents creuses ou des extensions marginales.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

VII. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL (HORS AGRICULTURE)

A. L'activité industrielle et artisanale

A La Bâtie Rolland, l'économie est basée sur un modèle original pour une commune dont l'identité rurale demeure omniprésente : tout en s'appuyant toujours sur l'agriculture, grâce à un maillage de sièges d'exploitations encore dense et à un terroir de grande valeur, irrigué, la commune accueille aussi une zone d'activités intercommunale desservie par la R.D.540. Elle est également le siège de plusieurs entreprises implantées historiquement dans l'espace rural ou dans le village.

Les PME installées dans le village, la zone d'activités et les entreprises disséminées dans l'espace rural.

La zone d'activités intercommunale est équipée, desservie par les réseaux et connectée à la R.D.540 via un carrefour giratoire sécurisé et une voie bien dimensionnée. Compte tenu de la surface restante pour l'accueil d'entreprises nouvelle (5,5 ha), il n'était pas justifié de consommer de l'espace agricole ou naturel supplémentaire pour créer inutilement un nouveau point d'ancrage pour l'activité économique.

Tout en concentrant l'activité dans la zone intercommunale, le projet définit aussi les moyens nécessaires au développement des entreprises implantées ailleurs dans la commune, compte tenu de leur importance en terme d'emplois, mais aussi en tant :

- qu'élément clé de la diversité socio économique du territoire (lutte contre l'effet « village dortoir ».
- que relai d'une activité économique qui dépasse la pure question industrielle (lien Top Semence – agriculture, ou lien entre la carrière et les activités locales du BTP par exemple).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

B. Le commerce

La proximité de Montélimar, de ses commerces et supermarchés, constitue une difficulté pour la pérennité du commerce local. Néanmoins, l'offre commerciale de proximité constitue un élément important du cadre de vie. Elle apporte, en complément de la grande distribution (située à Montélimar pour l'essentiel) une offre de « dépannage » utile.

Par ailleurs, un commerce constitue en milieu rural un « point focal », un lieu de vie important pour les liens sociaux, caractéristique « immatérielle » mais fondamentale de la vie communale, que la municipalité souhaite conserver, encourager.

Plus techniquement, la commune approche désormais les 1000 habitants, avec l'essentiel des logements existants ou projetés dans le cadre du PLU situés dans le bourg et son prolongement immédiat. Cette situation fait que l'aire de chalandise d'un commerce implanté au village dépasse 700 habitants, seuil communément admis au-dessus duquel un commerce est en capacité de s'implanter et de se maintenir. Ainsi, les ambitions de développement des services aux habitants sont relayées par une situation propice.

Ce sont les raisons pour lesquelles le PLU a défini une zone principalement dédiée à la création d'un commerce en tenant compte, pour lui garantir les meilleurs chances de réussite de la situation locale, de l'organisation du réseau de voirie et de l'urbanisation actuelle et projetée :

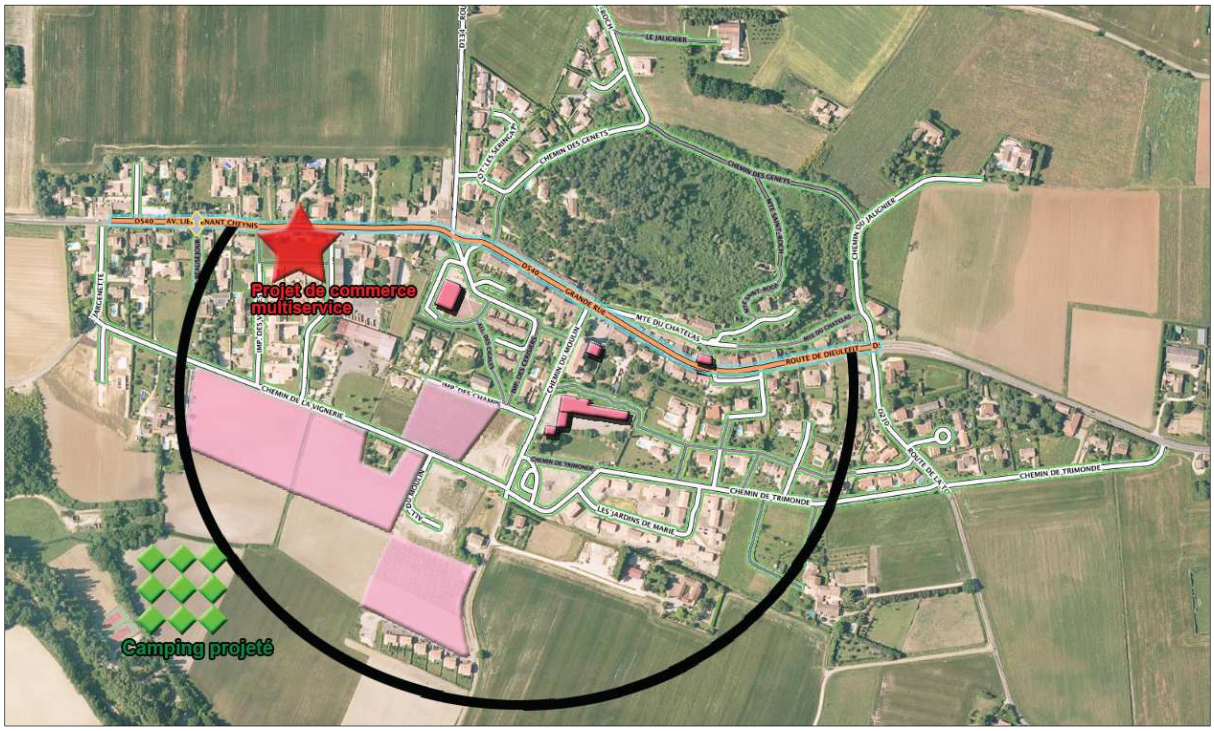
- la plus grande partie de l'urbanisation à venir sera située proximité du futur commerce, qui sera accessible à pied ou en bicyclette depuis les zones d'habitat,

- La voie qui tangente par l'Est la zone dédiée au commerce débouchera sur la R.D540, en facilitant les accès voitures,

- Implanté en façade de R.D.540, le commerce bénéficiera de l'effet de vitrine d'une voie très circulée. Depuis cette voie l'accès au parking sera aisé.

- Le commerce sera aussi proche du camping, qui pourra générer un surcroit d'activité en période estivale.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE



Le village et l'aire de chalandise principale du petit commerce au village, les principales zones A Urbaniser, le camping projeté.

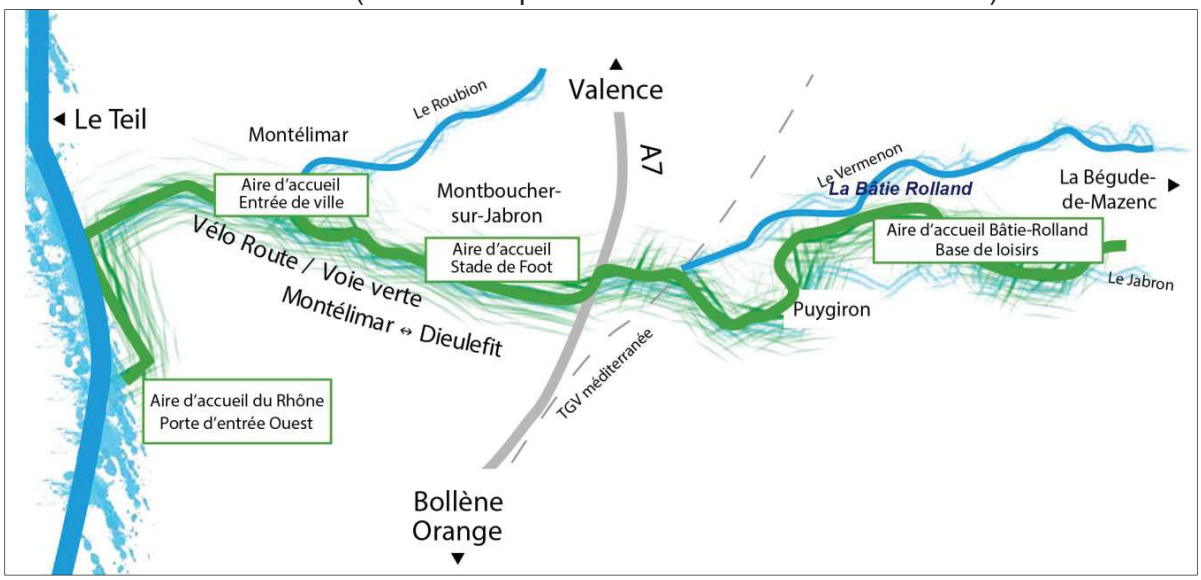
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

C. Le tourisme

Le développement de l'activité touristique voulu par la commune s'inscrit dans une politique économique locale qui s'appuie sur la diversification des leviers de croissance (agriculture, industrie, artisanat, commerce…) en valorisant le potentiel de La Bâtie Rolland. Or la phase diagnostic a mis en évidence un potentiel touristique lié :

- à une carence objective de l'Est montilien en hébergement, notamment en ce qui concerne l'hôtellerie de plein air,

- à l'opportunité offerte par la véloroute - voie verte, portée par le Syndicat Mixte du Bassin de Roubion et du Jabron en partenariat avec Montélimar Agglomération et la Ville de Montélimar (notamment par sa connexion avec la Via Rhôna).



La véloroute voie verte.

Ces éléments, associés au caractère rural de la commune constituent un potentiel de développement touristique que la commune a voulu saisir, pour à son échelle, générer localement de l'activité. Ainsi, un projet camping a été défini sur le site le plus adéquat, qu'il s'agisse de son attractivité intrinsèque, de la situation des réseaux, de la prévention des risques naturels, de la proximité avec la véloroute et de la proximité avec le village :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

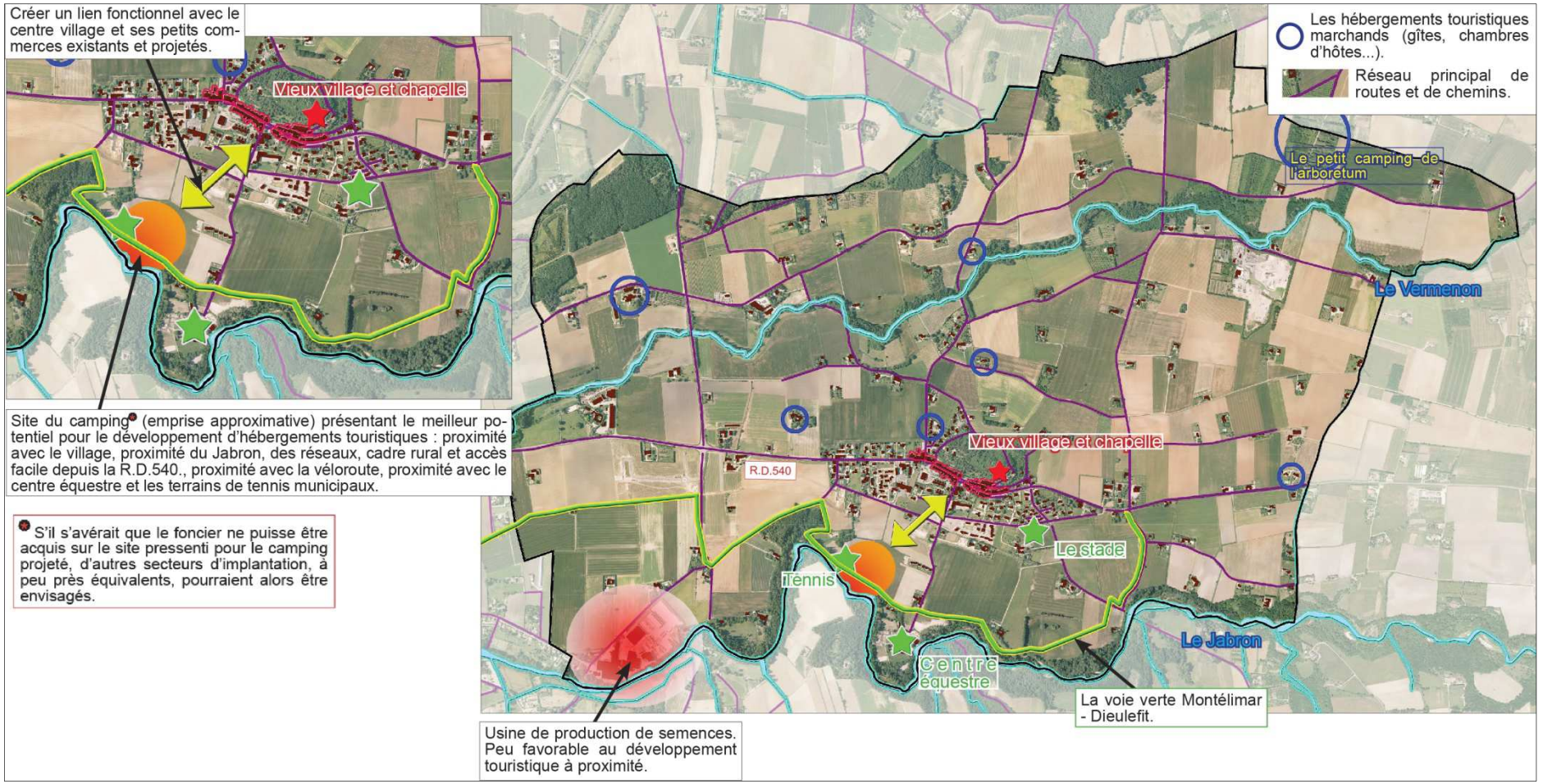


Figure 68 : carte de synthèse de la politique de développement du tourisme

Le camping accueillera une cinquantaine d'emplacements. Il restera ainsi à l'échelle de la commune, dans un « esprit rural » et en phase avec la clientèle potentielle qui emprunte la véloroute voie verte adjacente. La taille moyenne des emplacements sera d'environ à 70 m². Ils se déploieront sur environ 3 500 m², le reste de la surface dédiée au camping sera utilisé pour les parkings, les voies de dessertes, la piscine, les équipements (sanitaires notamment) nécessaires au fonctionnement du camping.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

D. L'exploitation de la carrière des Bruges

La reconduite du périmètre d'exploitation de la carrière s'inscrit dans une volonté d'exploitation des richesses naturelles de la commune, mais dans le cadre d'une gestion environnementale très encadrée, qui permette :

- de contribuer à l'emploi local, aux ressources financières de la commune (au travers des contributions fiscales perçues par la commune provenant de l'exploitation des carrières),
- et dans un deuxième temps, à l'issue de la phase d'exploitation, dans le cadre des processus de remise en état des zones exploitées, de participer au développement des espaces naturels connexes à la ripisylve du Vermenon.

La définition du périmètre d'exploitation de la carrière n'excède toutefois pas ceux déterminés par les autorisations préfectorales d'exploitation, considérant que le bon équilibre entre exploitation de la ressource et bonne gestion des milieux naturel ou de l'espace agricole ne permet pas d'outrepasser ces périmètres.

Les zones où l'exploitation de carrière est autorisée.

Le réseau de haies protégées ou à créer en limites des zones d'exploitation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

VIII. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

Les habitants de La Bâtie Rolland jouissent d'un cadre de vie rural, d'un éventail de loisirs de plein air qui relativisent les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). C'est la raison pour laquelle, le P.L.U. a d'abord orienté ses politiques de développement des loisirs sur la préservation de l'espace rural, « terrain de jeux naturel », sur l'entretien des sentiers de promenade et notamment ceux qui longent le Jabron et le Vermenon. Le classement en zones naturelles et en zones agricoles de ces espaces traduit la volonté de protection.

Le Jabron

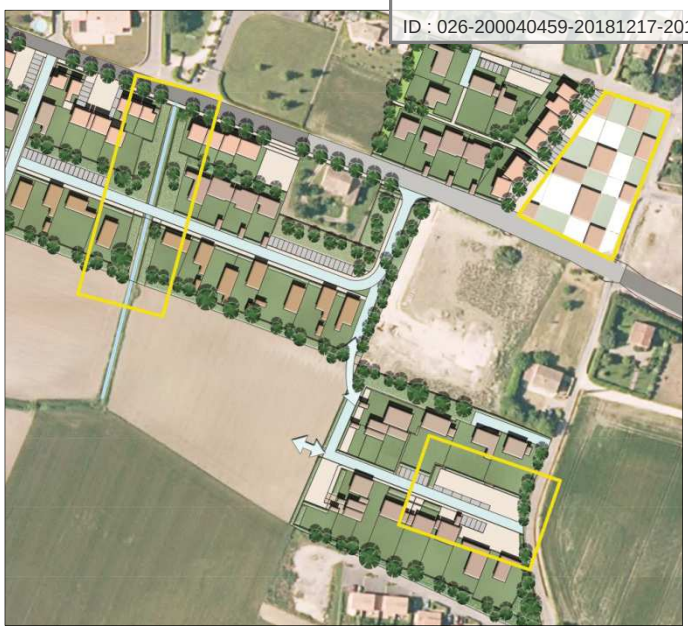
L'espace rural

En accompagnement du développement de l'urbanisation, la commune a aussi souhaité prévoir le développement de ses équipements sportifs et de loisirs autour du stade :

Le stade et son secteur de développement des équipements sportifs et de loisirs.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Au sein même de la trame urbaine en devenir, afin de promouvoir et d'animer la vie de quartier, les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir la réalisation d'aires de jeux, de lieux de rencontres.



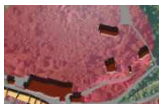
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

IX. LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DES PAYSAGES

A. Le grand paysage

Depuis les années soixante-dix, des évolutions plus ou moins positives sont apparues. L'essor de l'urbanisation pavillonnaire qui a permis la dynamique démographique a aussi « nappé » une partie du territoire rural. Cependant l'étalement de l'espace bâti s'est réalisé pour l'essentiel en lotissements, dans le prolongement du bourg historique, sans préjudice majeur pour le grand paysage, avec une emprise urbaine demeurée contenue et lisible, « en demi-ellipse » au Sud de la R.D.540. Les zones d'habitat construites de manière plus désordonnée ou isolée sont plus rares, (quelques maisons sur le serre du Lérat, ou à l'entrée Est du village :

L'urbanisation récente a su respecter la composition du grand paysage, avec des extensions en lotissements qui ont préservé une certaine consistance de l'espace bâti dans le paysage rural…



La chapelle et les ruines du château sur le serre, les bâtiments médiévaux dans la pente.

La structure urbaine récente. Bien que pavillonnaire, elle a respecté une structure globalement hémisphérique qui n'a pas cédé à l'habitat diffus et au délitement de la trame urbain qu'il provoque.

Lotissement « en contre pied » de la logique historique de l'urbanisation (au Nord de la RD.540).

Rares exemples d'habitat diffus, qui mitent localement le paysage rural.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Localement, quelques constructions ont produit un indéniable effet de mitage.

La zone d'activités intercommunale.

L'espace rural est localement ponctué de bâtiments industriels aux volumétries importantes, qui au premier abord, pourraient constituer des incongruités dans un paysage largement dominé par les champs. Les prospects des constructions sont très imposants, mais leurs teintes neutres, leurs volumétries simples permettent, en vision éloignée, une relative intégration.

Bien qu'imposant, implanté en limite Sud de la commune et en grande partie masqué par la ripisylve du Jabron, le site industriel de Top Semence est peu visible. En dépit des prospects imposants, l'ensemble bâti ne renvoie pas une image «dégradée» mais dégage une relative cohérence. Les grands silos et hangars ne dénotent pas dans le paysage agricole. Le site de stockage des bennes est entouré d'un merlon assez haut pour masquer l'activité et ne laisser percevoir que les superstructures.

La carrière s'avère elle aussi bien intégrée, « à peine visible » dans le paysage de plaine, où les haies jouent bien leur rôle d'écrans végétaux.

Ainsi, le « Grand paysage » de La Bâtie Rolland, encore aujourd'hui, présente une structure rurale de grande plaine qui reste très lisible, ponctuée de serres boisés, tramée par les ripisylves du Jabron et du Vermenon. Le choix de protéger cette structure traduit avant tout l'attachement de la commune à son identité, ainsi que la volonté de pérenniser un facteur d'attractivité fondamental. Il traduit aussi la volonté d'entretenir un cadre de vie pour les habitants de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Les choix de protection du grand paysage, d'une évolution intégrée de l'urbanisation à plusieurs niveaux :

- dans la volonté de préserver les éléments de paysage qui demeurent remarquables et leur articulation, les jeux de contrastes, entre le serre du Lérat, la chapelle et les ruines du château, le village en contrebas, l'espace maintenu rural autour. Ainsi, le serre, la chapelle et les principaux cônes de vues qui permettent de les observer ont été préservés,
- dans la protection des ensembles agricoles très ouverts de plaine, notamment ceux exposés depuis les principales routes départementales qui sillonnent la commune (R.D.540 en premier lieu), avec des vues dégagées sur les grands ensembles agricoles, où sur les grands corps de fermes qui parsèment le territoire.
- dans le renforcement des contrastes entre les vastes espaces agricoles ouverts et le village qui produisent des paysages lisibles.

Ainsi :

- Les vastes ensembles agricoles en co-visibilité avec le village sont protégés, pour éviter un effet de mitage qui aurait été démultiplié dans ces espaces très ouverts,
- Les ripisylves du Jabron et du Vermenon, qui rythment les paysages agricoles ont été protégées, ainsi que des éléments plus ponctuels, expression du patrimoine rural,

La commune a fait des choix en termes d'organisation du développement qui s'appuient sur les principes de juxtaposition sans interpénétration des différentes entités paysagères, qu'elles soient agricoles, naturelles ou bâties, dans l'objectif de former des paysages contrastés et facilement lisibles. Le P.L.U. a donc :

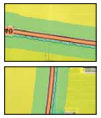
- développé une urbanisation hors des sites agricoles et naturels qui portent les éléments de l'identité rurale et naturelle de la commune et qui participent aussi à son cadre de vie : les espaces agricoles ouverts, les rares espaces boisés,
- limité l'étalement urbain et développé le village vers le Sud, dans la continuité de l'urbanisation récente, de sorte que la morphologie du village demeure,
- de nouvelles formes d'habitat (intermédiaire) seront développées dans les zones A Urbaniser. L'habitat intermédiaire renforcera les contrastes, pour préserver le tranchant du paysage rural historique (entre bâti dense d'une part et espaces agricoles ouverts d'autre part). Il dotera le village d'une extension en faubourg qui n'altèrera pas sa morphologie (en demi-cercle vers le Sud, depuis la R.D.540) tout en formant une sorte « de prolongement naturel », avec une structure bâtie articulée le long du chemin de Trimonde et du chemin de la Vignerie, qui deviendra une véritable de rue.

LA PROTECTION DU GRAND PAYSAGE

Le bâti ancien dense et structuré, la chapelle sur son serre ou les ruines du château sont le patrimoine historique commun, éléments centraux de l'identité de La Bâtie Rolland. Ils sont protégés

La chapelle Saint Andéol et son écrin sont préservés de l'urbanisation.

Les protections relatives aux ripisylves du Jabron et de Vermenon, aux serres et coteaux boisés traduisent la volonté de pérenniser ces espaces, qui à l'instar du village historique, forgent l'identité rurale de la commune, donnent son caractère bucolique à une plaine agricole faite de grandes parcelles géométriques.



La lisibilité des grands espaces ouverts de la commune, largement exposés aux regards depuis les routes départementales a nécessité la mise en œuvre de protections fortes pour éviter tout effet de mitage.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

La carrière est accompagnée de haies végétales de manière à masquer le paysage lunaire des zones exploitées ou qui le seront.

La zone d'activités intercommunale accompagnée de haies végétales d'essences locales, de plantations d'arbres, intègre ainsi les éléments de «vocabulaire» du paysage rural local.

Borner l'urbanisation Vers le Nord pour stopper l'étirement de la trame urbaine le long de la R.D.540 afin de préserver la lisibilité de la structure du village (pas d'urbanisation en «filaments»).

Les plus grandes zones urbanisables définies par le PLU compléteront la limite Sud de la trame bâtie du village. La définition de règles relatives à la création d'interfaces plantées, à l'émergence de structures bâties organisées s'inscrit dans une volonté de préserver et de renforcer le contraste entre ensembles agricoles ouverts et espace bâti, au bénéfice de la lisibilité du paysage.

L'étalement pavillonnaire est contenu, s'appuie sur des limites franches. Ce principe traduit la volonté de conserver une lisibilité du grand paysage et une coupure nette entre espace bâti d'une part et espace agricole et naturel d'autre part, tout particulièrement le long des entrées de village : en égrainant des maisons dans le prolongement des routes principales, on aurait produit un espace «mi-rural, mi-urbain» au lieu des séquences paysagères claires recherchées par le projet.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

B. Les paysages urbains

Pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la cohérence du développement urbain et l'insertion paysagère. Les OAP ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l'habitat pavillonnaire, qui consomme de l'espace, banalise les paysages et ne produit pas de réelle structure capable de « produire du quartier » dans toutes ses dimensions.

Depuis l'extérieur, l'habitat purement pavillonnaire ne « construit pas de rue ni de place ».

La structure plus élaborée de logements groupés.

Les orientations du projet en termes de protection du paysage s'inscrivent dans la politique d'intégration paysagère de l'urbanisation menée depuis plusieurs années pour produire, là où cela est possible, un espace bâti qui « dialoguera » avec l'espace public, participera à sa structuration au lieu de s'en détourner.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Ainsi, Dans les principales zones constructibles, les principes d'aménagement reposent sur une densité minimum et sur une composition urbaine diversifiée, dans l'objectif d'éviter la reproduction d'un espace « rurbain » (ni agricole, ni urbain) mais de réellement « qualifier » les nouvelles zones bâties principales :

- en respectant un principe de proportionnalité dans l'extension des zones d'habitat,
- dans la production d'un espace bâti qui recherche une composition adaptée aux enjeux des sites d'implantation, en évitant le « nappage » par des lotissements pavillonnaires. Les principes d'aménagement déterminés dans les OAP reposent sur une composition urbaine qui forme une structure de densité et de volumétrie intermédiaires.

Les opérations d'aménagement d'ensemble créeront des groupes d'habitations structurés en quartiers et organisés de manière à produire un ensemble cohérent, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis. En organisant le dialogue entre l'espace public et les constructions, elles renoueront avec le schéma de la structure villageoise de l'urbanisation. Ci-dessous, on a illustré ces principes :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

X. PRESERVER L'AGRICULTURE – PROTEGER LES ESPACES DE PRODUCTION

La Bâtie Rolland, par sa situation de transition, entre ruralité et urbanité, concentre des enjeux de production de logements, de développement économique d'une part mais aussi des enjeux agricoles, dans un territoire irrigué pour l'essentiel, avec des superficies importantes de bonne ou très bonne valeur agronomique, facilement mécanisables.

Outre la qualité intrinsèque du terroir pour l'exploitation agricole, La Bâtie Rolland bénéficie de la présence de l'entreprise Top Semence, qui produit des semences (notamment pour l'ail, le tournesol et pour le maïs doux). Cette entreprise offre des débouchés importants (et de meilleure valeur ajoutée que la production « classique » de céréales ou d'oléagineux) pour les producteurs locaux, sur un quart de la surface agricole dans la commune.

L'omniprésence des zones de culture dans le territoire, y compris aux abords immédiats du village, a fait que le développement récent a d'abord et essentiellement consommé des terrains agricoles :

- pour produire des logements (dans le cadre de politiques menées localement et le plus souvent d'initiative communale),
- développer l'économie industrielle et artisanale (la zone d'activités intercommunale se situe au sein de la plaine irriguée),
- ou exploiter la carrière.

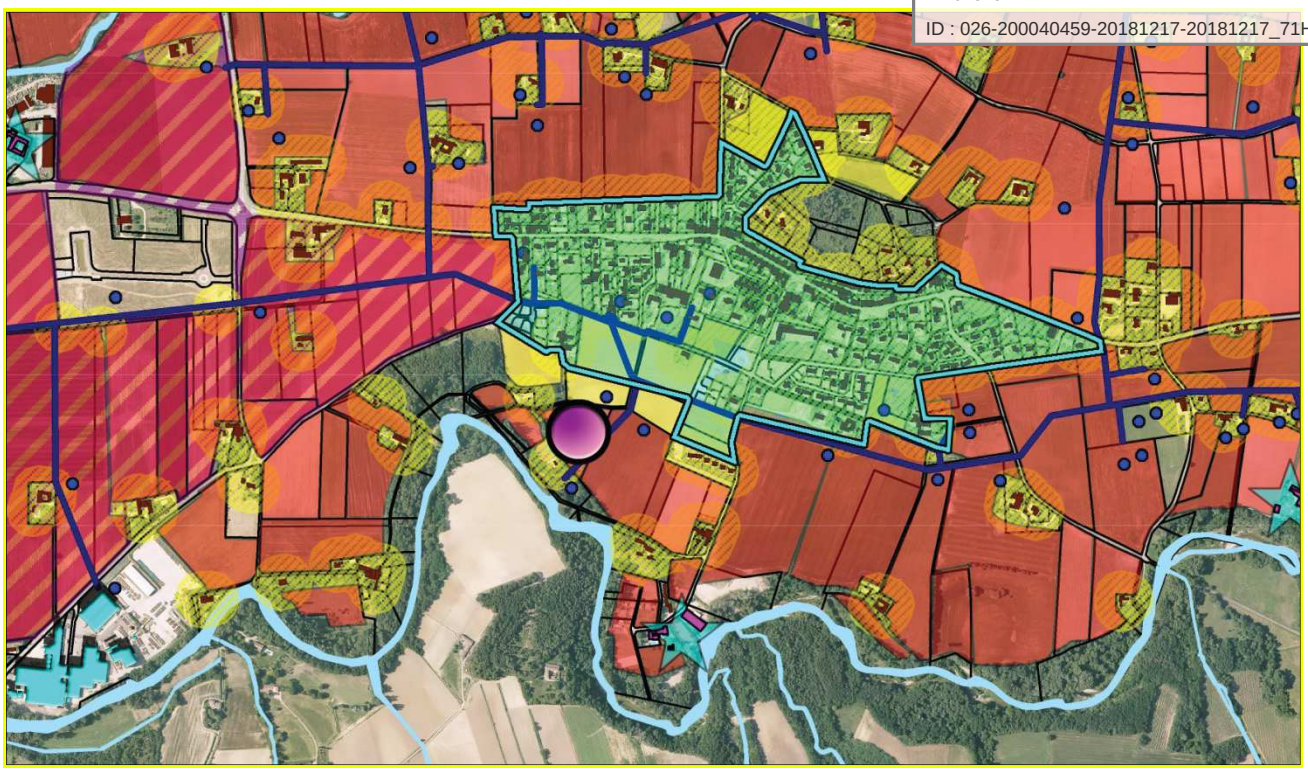
Dans ce contexte, le projet de PLU a dû arbitrer la dualité entre enjeux de production de logements, de zones dédiées à l'activité artisanale, industrielle d'une part et économie agricole d'autre part, au regard de la configuration actuelle du territoire, du bilan de ses potentiels :

- sur le plan économique, le bilan a montré que dans la zone d'activités intercommunale, des surfaces importantes demeurent disponibles pour l'implantation d'activités nouvelles. Dès lors il était logique de faire prévaloir le maintien des terres en exploitation sur une éventuelle extension des surfaces dédiées aux activités économique.

- en termes de logements, les prévisions de développement ont permis d'établir que les besoins en surfaces constructibles étaient compatibles avec l'emprise du foncier non bâti enclavé ou « quasi enclavés » dans la trame urbaine du village. Les secteurs stratégiques des abords du chemin de la Vignerie et du chemin de Trimonde ont donc été choisis pour ces raisons et aussi pour leur proximité avec le centre-village, leur bon niveau d'équipement et leurs superficies : il est nécessaire de dégager des surfaces constructibles significatives d'un seul tenant pour produire des opérations d'aménagement où peuvent se concrétiser les objectifs de diversification de l'offre en logements et la production de logements locatifs aidés. L'urbanisation ici prélèvera néanmoins des terres cultivées.

- si le développement de l'activité industrielle et artisanale n'impliquera pas de consommation supplémentaire d'espace agricole, le projet de camping prélèvera environ 1,5 ha de terres cultivées. Le choix du terrain d'accueil du projet a découlé directement d'impératifs techniques et fonctionnels et de l'objectif de maximiser l'attractivité du futur camping :
  - proximité immédiate de la Véloroute-voie verte, des terrains de tennis communaux,
  - desserte par les équipements (réseaux),
  - immersion dans l'espace rural, proximité avec le Jabron,
  - proximité avec le village, pour favoriser les retombées économiques de l'hébergement touristique.
  - la création d'une quarantaine d'emplacements, dans l'objectif de créer un camping de taille moyenne, en phase avec le niveau d'attractivité touristique de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE



Emplacement du camping projeté.

Terrains à enjeux agricoles forts.

Terrains situés dans la Zone Agricole Protégée (ZAP).

Sièges d'exploitations agricoles.

Réseau d'irrigation.

Urbanisation et périmètre de 50 m autour : moins-value pour l'exploitation agricole.

Terrains de valeur agricole moyenne en raison de leur enclavement ou quasi-enclavement dans l'espace bâti. Ils sont le siège de l'essentiel de l'urbanisation nouvelle.

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain, par un classement en zone agricole (A), les secteurs les plus importants pour l'agriculture :

- pour maintenir le potentiel de production,
- pour créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble des filières agricoles locales en garantissant sur le long terme la valeur économique des grands ensembles fonciers agricoles.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Grandes cultures de plaine.

Grands champs de céréales légèrement vallonnés au Nord du Vermenon.

Une des rares vignes de la plaine.

Parcelles en lavandes dans les coteaux légèrement vallonnés au Nord du territoire communal.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

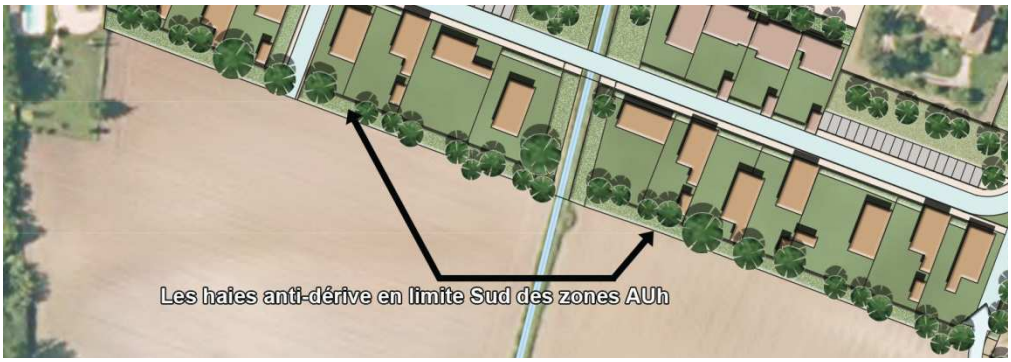
Parallèlement à ce choix global de protection, les besoins en logements, l'existant bâti, les architectures des différents réseaux (voirie, eaux usées, eau potable), imposent des logiques d'urbanisation indépassables. Ainsi, autour et au sein des zones déjà bâties, c'est l'analyse du rapport coûts / bénéfices à tous points vues, entre construction ou protection, qui a façonné en grande partie le projet, en fonction du contexte et des enjeux :

- ici privilégier l'exploitation agricole, en dépit d'enjeux d'urbanisation,
- où là, privilégier l'urbanisation, en dépit d'enjeux agricoles,

tout en gardant constamment à l'esprit que l'attractivité de la commune et la vitalité de son économie dépendent de la préservation de l'exploitation agricole.

Les prélèvements de terrain agricole ont correspondu assez strictement aux besoins mis en évidence et l'étalement urbain a été très limité, de sorte que si des terrains constructibles sont cultivés, leurs localisations les vouent à l'urbanisation, dans une perspective de satisfaction de besoins en logements avérés, sans pour autant entamer les vastes unités agricoles d'un seul tenant de la commune.

Les obligations de plantation de haies anti-dérive entre ces zones et les champs plus au Sud permettront une forte limitation des conflits d'usages potentiels entre les futurs quartiers et les champs plus au Sud qui demeureront en exploitation.



(Extrait des OAP)

LA PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

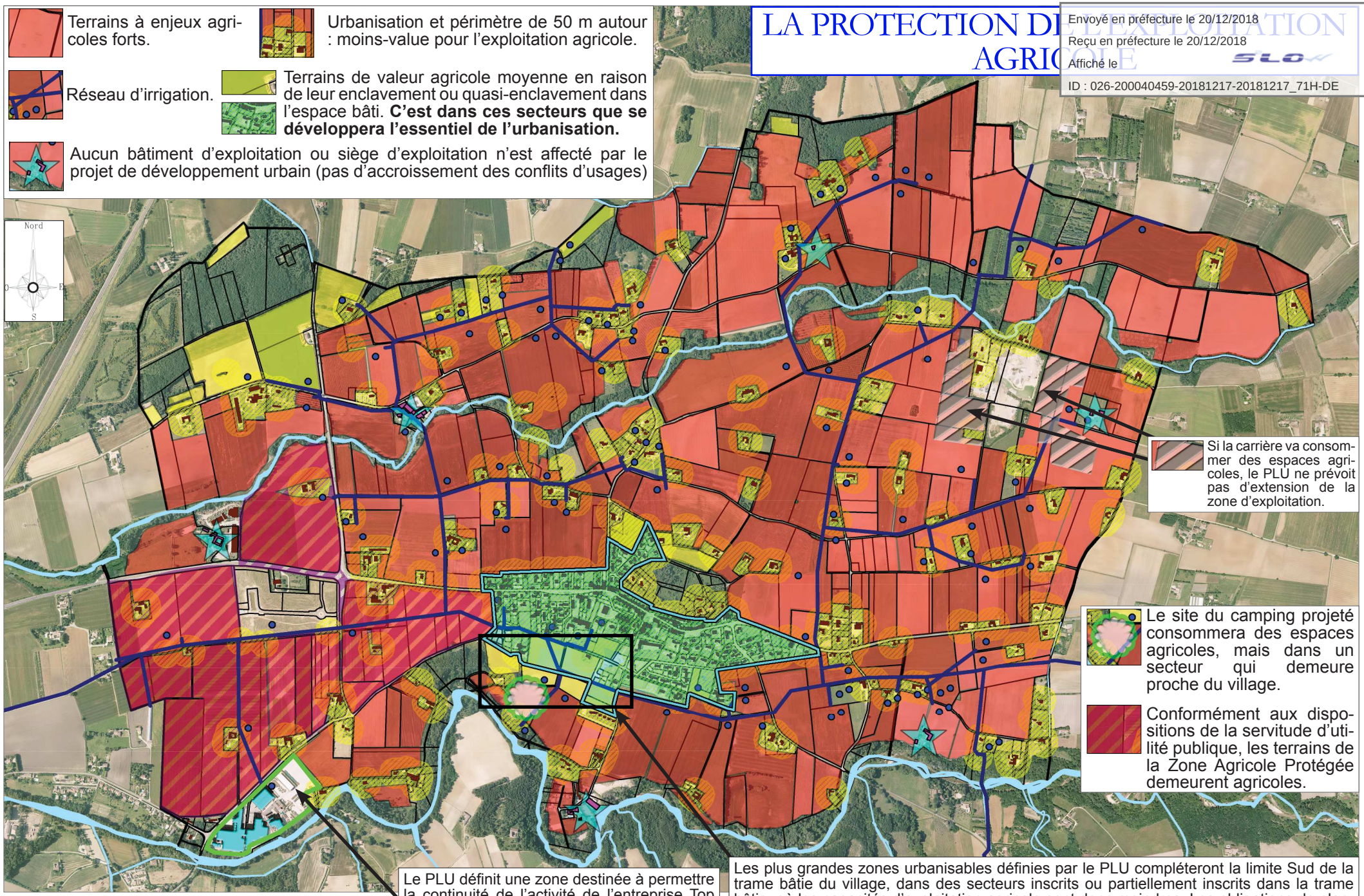
Terrains à enjeux agricoles forts.

Urbanisation et périmètre de 50 m autour : moins-value pour l'exploitation agricole.

Réseau d'irrigation.

Terrains de valeur agricole moyenne en raison de leur enclavement ou quasi-enclavement dans l'espace bâti. **C'est dans ces secteurs que se développera l'essentiel de l'urbanisation.**

Aucun bâtiment d'exploitation ou siège d'exploitation n'est affecté par le projet de développement urbain (pas d'accroissement des conflits d'usages)



Si la carrière va consommer des espaces agricoles, le PLU ne prévoit pas d'extension de la zone d'exploitation.

Le site du camping projeté consommera des espaces agricoles, mais dans un secteur qui demeure proche du village.

Conformément aux dispositions de la servitude d'utilité publique, les terrains de la Zone Agricole Protégée demeurent agricoles.

Le PLU définit une zone destinée à permettre la continuité de l'activité de l'entreprise Top Semence (producteur de semences), acteur central dans l'économie agricole locale.

Les plus grandes zones urbanisables définies par le PLU compléteront la limite Sud de la trame bâtie du village, dans des secteurs inscrits ou partiellement inscrits dans la trame bâtie, où les capacités d'exploitation agricole sont donc moindres. Les obligations de plantation de haies anti-dérive entre ces zones et les champs plus au Sud limiteront les conflits d'usages potentiels entre les futures zones d'habitat et les champs qui demeureront en exploitation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

XI. L'INTEGRATION DES RISQUES

La commune est sujette à plusieurs types de risques :

- Le risque d'inondations lié au Jabron et au Vermenon,
- le risque d'incendie de forêt, essentiellement sur quelques serres boisés et dans les ripisylves du Jabron et du Vermenon. L'aléa est toutefois très faible à faible pour l'essentiel à quelques exceptions près,
- Les risques de séisme et de retrait-gonflement d'argiles, qui ne se traduisent pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction.
- Le risque lié au transport de matière dangereuse (l'oléoduc).

Pour l'ensemble de ces risques, les données fournies par les services de Mr le Préfet dans le cadre du Porter à Connaissance ont permis d'appréhender les aléas et leurs incidences sur le territoire.

Sur la base ce ces études, le P.L.U. a défini les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques qui s'imposent pour préserver la population et les biens matériels, dans un objectif de sécurité et de salubrité publiques.

Ceci s'est traduit dans le P.L.U. :

- **par l'absence de zone constructible dans les secteurs à risques incompatibles avec l'habitat,**
- **Par des règles qui encadrent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans les zones à risques pour ne pas aggraver ce risque ou augmenter le nombre de personnes exposées.**
- **par l'absence de potentiel constructible dans les secteurs de risques liés à l'établissement « Top Semence ».**

D'une manière générale, et en cohérence avec le SRCAE (qui préconise l'urbanisation dans les zones les moins exposées) on s'est attaché à promouvoir une urbanisation nouvelle hors des zones de risques, notamment pour limiter les surcoûts de la construction liés à la prévention de ces risques et surtout, pour ne pas exposer les personnes et les biens, quand des terrains hors zones d'aléas étaient en mesure d'accueillir les surfaces constructibles nécessaires à la concrétisation de l'objectif de croissance démographique ou de développement économique.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

I. LES GRANDES MESURES POUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Si la protection de l'environnement naturel constitue en elle-même une fin : préserver l'habitat d'un maximum d'espèces végétales et animales pour maintenir la biodiversité, ce choix s'inscrit aussi dans un objectif de maintien du cadre de vie au sens large.

Plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme relevant d'un intérêt environnemental particulier (Z.N.I.E.F.F, ripisylves, serres boisés, zones humides...). Dans la mesure où le projet de développement pouvait s'appuyer sur des zones déjà très anthropisées ou partiellement artificialisées, la commune a fait le choix de ne pas entamer, mais aussi de protéger ces espaces naturels remarquables « non renouvelables », qui participent au maintien de la bio diversité, constituent des éléments importants du cadre de vie, du paysage. On a notamment veillé à ne pas couper les continuités naturelles, les corridors écologiques, à ne pas entamer les zones humides (trame verte et bleue).

Le P.L.U. a orienté le développement urbain en évitant soigneusement les secteurs possédant un intérêt faunistique et/ou floristique particulier mis en évidence dans la partie « état initial de l'environnement » du rapport de présentation.

La commune a évité toute urbanisation dans les sites naturels, car elle disposait d'espaces suffisants pour satisfaire ses besoins de développement en-dehors des secteurs à enjeux environnementaux forts.

L'incidence du P.L.U. sur l'environnement naturel sera très faible et ne portera en aucune manière préjudice aux équilibres écologiques des secteurs à préserver ni leur fonctionnalité dans le réseau écologique local.

Le P.L.U. a permis de cerner les enjeux propres aux milieux naturels et aux fonctionnalités écologiques. Le projet s'est notamment appliqué :

- A préserver les milieux naturels porteurs d'importants enjeux écologiques (Milieux ouverts et semi-ouverts, boisements, etc.),
- A protéger les continuités écologiques majeures de la commune (corridors aquatiques et leurs ripisylves notamment),
- A préserver et à renforcer les continuités terrestres secondaires permettant de relier les différents milieux naturels de la commune (haies, bandes enherbées en bordure des ruisseaux),
- A protégéer les éléments (réseau de haie, arbres isolés, vieux fruitiers, etc.) relativement rares, qui permettent les continuités écologiques au sein de ces espaces et qui jouent un rôle de refuge pour la faune,
- A classer en EBC les éléments boisés importants dans le réseau écologique local.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Plusieurs secteurs relevant d'un intérêt particulier ont également été identifiés :

- **Les continuités aquatiques du Jabron, du Vermenon ainsi que leurs ripisylves** représentent le principal enjeu écologique dans la commune : les boisements ont été classés en EBC et les espaces naturels qui longent les ruisseaux inscrits à la trame verte.
- **Les secteurs de continuité écologique ont été préservés :**
  - **les continuités boisées (ripisylves, réseau de haies) et les boisements de serre** ont été protégés,
- **Les zones humides** ont bénéficié d'une réglementation spécifique visant à éviter leur assèchement ou au contraire, leur mise en eau permanente.

Les règles spécifiques déclinées dans la trame verte :

La construction de bâtiments est interdite.

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 ×15 cm. Les murs sont interdits.

Dans les partie de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols enherbés devront être maintenus enherbés.

Les règles spécifiques déclinées dans les zones humides. Y sont interdits :

- *toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,*
- *le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,*
- *la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,*
- *l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.*

Les règles spécifiques déclinées dans les zones fonctionnelles des zones humides :

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole sont admises seulement à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

LA PROTECTI… DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL… ET DE LA Z.N.I.E.F.F.

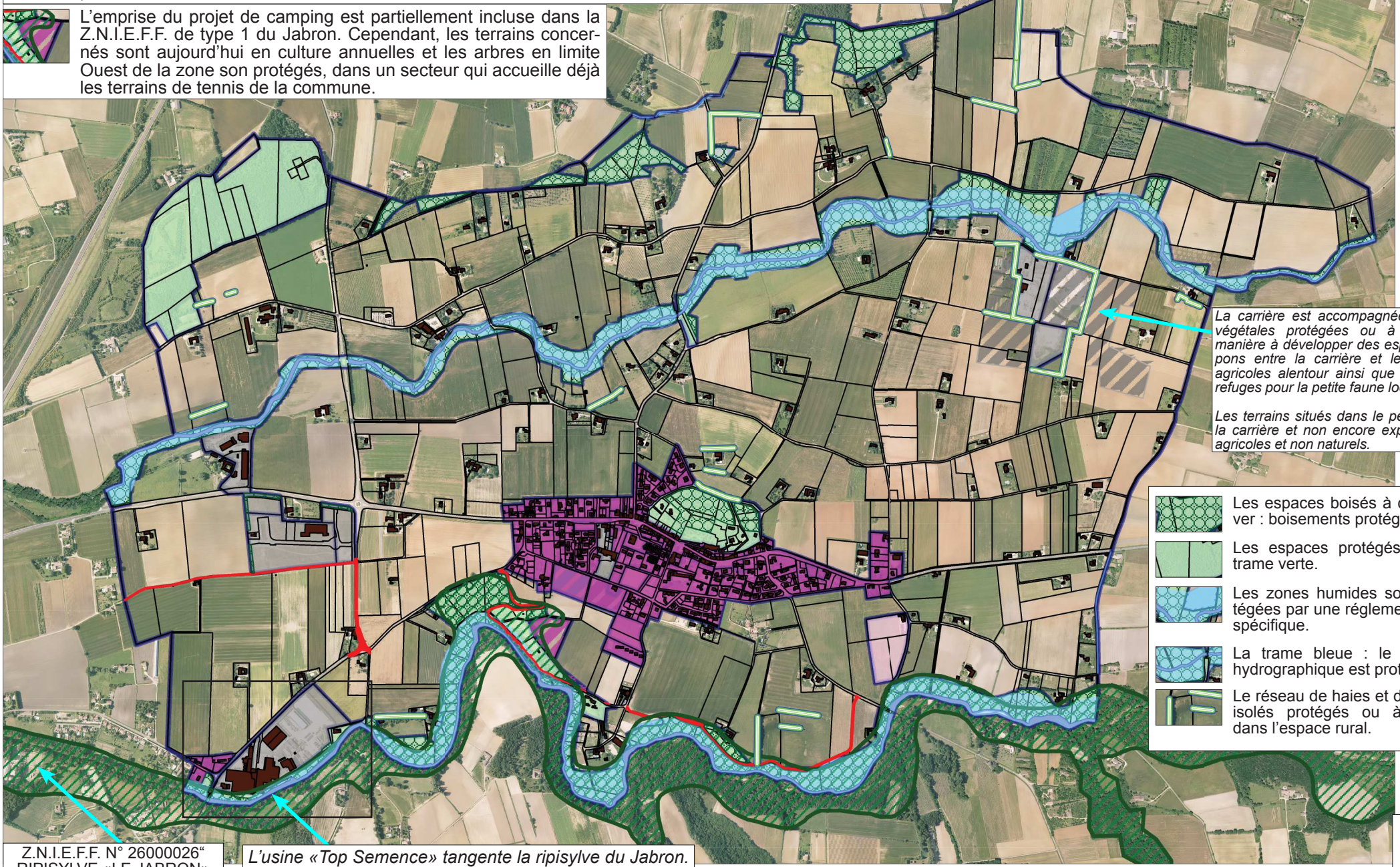
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Enveloppe bâtie projetée à l'échéance du P.L.U. (logements / services / commerces). Elle n'interfère avec aucune zone naturelle.

Enveloppe bâtie projetée à l'échéance du P.L.U. (activités économiques). Elle n'empiète sur aucune zone naturelle.

La véloroute voie verte emprunte pour partie de son tracé, la ripisylve du Jabron. Ce tracé a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et son incidence sur l'environnement naturel a été étudiée dans le cadre de la DUP. Le PLU ne fait ici que reprendre en emplacement réservé les parties du tracé qui passent sur du domaine privé.

L'emprise du projet de camping est partiellement incluse dans la Z.N.I.E.F.F. de type 1 du Jabron. Cependant, les terrains concernés sont aujourd'hui en culture annuelles et les arbres en limite Ouest de la zone son protégés, dans un secteur qui accueille déjà les terrains de tennis de la commune.



La carrière est accompagnée de haies végétales protégées ou à créer, de manière à développer des espaces tampons entre la carrière et les espaces agricoles alentour ainsi que des zones refuges pour la petite faune locale.

Les terrains situés dans le périmètre de la carrière et non encore exploités sont agricoles et non naturels.

Les espaces boisés à conserver : boisements protégés.

Les espaces protégés de la trame verte.

Les zones humides sont protégées par une réglementation spécifique.

La trame bleue : le réseau hydrographique est protégé.

Le réseau de haies et d'arbres isolés protégés ou à créer dans l'espace rural.

Z.N.I.E.F.F. N° 26000026"
RIPISYLVE «LE JABRON»

L'usine «Top Semence» tangente la ripisylve du Jabron. Le PLU, coté ripisylve, a détouré l'emprise artificialisée existante, sans entamer la zone naturelle.

N

L'INTÉGRATION DES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES

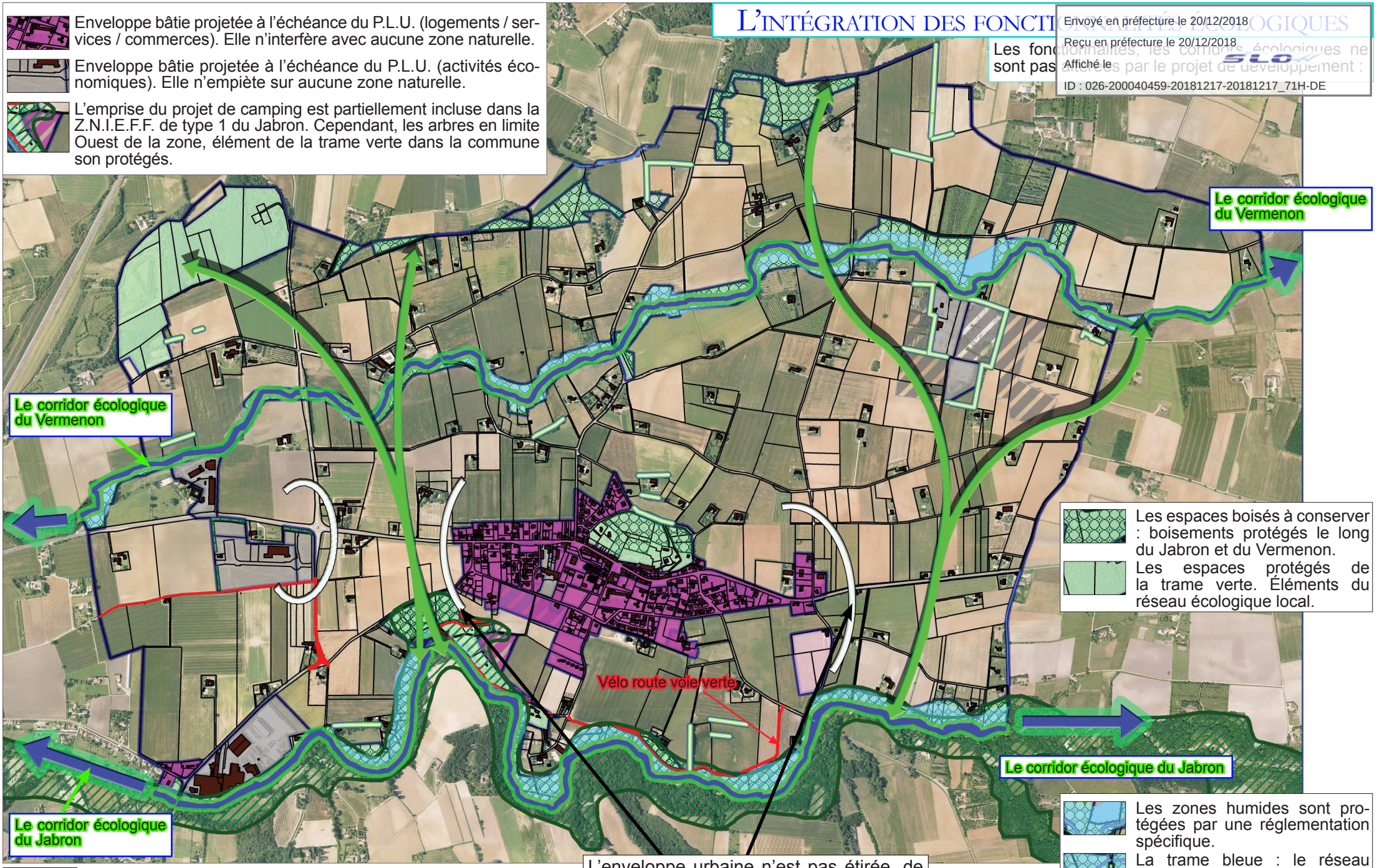
Les fonctionnalités écologiques ne sont pas atteintes par le projet de développement :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Enveloppe bâtie projetée à l'échéance du P.L.U. (logements / services / commerces). Elle n'interfère avec aucune zone naturelle.

Enveloppe bâtie projetée à l'échéance du P.L.U. (activités économiques). Elle n'empiète sur aucune zone naturelle.

L'emprise du projet de camping est partiellement incluse dans la Z.N.I.E.F.F. de type 1 du Jabron. Cependant, les arbres en limite Ouest de la zone, élément de la trame verte dans la commune son protégés.



Les espaces boisés à conserver : boisements protégés le long du Jabron et du Vermenon.

Les espaces protégés de la trame verte. Éléments du réseau écologique local.

Les zones humides sont protégées par une réglementation spécifique.

La trame bleue : le réseau hydrographique est protégé.

Le réseau de haies et d'arbres isolés protégés ou à créer : zones refuges dans l'espace rural

L'enveloppe urbaine n'est pas étirée, de manière à ne pas altérer la perméabilité Nord / Sud de l'espace rural pour la faune.

N

Z.N.I.E.F.F. N° 26000026" RIPISYLVE «LE JABRON»

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

II. LA ZN.I.E.F.F. DE TYPE 1 N° 26000028 "LE JABRON"

Une assez faible partie de cette Z.N.I.E.F.F. est incluse dans la commune (34,3 ha sur 370,1 ha au total, soit 9,3%). **La DREAL** a décrit les principales caractéristiques et intérêts des milieux naturels relatifs à cette Z.N.I.E.F.F., ainsi que la faune remarquable qu'elle abrite :

Le Jabron prend sa source dans les montagnes en amont de Dieulefit, et rejoint le Roubion, juste à l'entrée de Montélimar, avant qu'il ne se jette dans le Rhône. A la latitude de Montélimar, la végétation est très nettement influencée par le climat méditerranéen. Les milieux, qui bordent la rivière, en portent la marque. Le Frêne à feuilles étroites et le Peuplier blanc sont des éléments de base des ensembles boisés. Sur les berges sèches, le Chêne pubescent, et parfois le Chêne vert ainsi que leurs espèces compagnes se mêlent aux plantes plus typiques des berges alluviales. Mentionnons la richesse en orchidées (orchis, ophrys, céphalanthères...), et plus particulièrement la présence de l'Orchis à trois dents, espèce méditerranéenne protégée en région Rhône-Alpes. La Centaurée de Triumphet et l'Inule à feuille de spirée sont deux autres espèces végétales rares signalées ici. Le Jabron est une rivière dégradée, au lit encaissé, et sans véritable dynamique fluviale contrairement au Roubion. Les petites plages de graviers qui apparaissent à la décrue permettent la nidification du Petit Gravelot. Le Martin-pêcheur recherche des berges sableuses pour y établir son nid. La Bouscarle de Cetti est présente tout au long de la rivière dans les fourrés denses des berges. La présence du Castor d'Europe se signale, à quelques troncs rongés en bord de la rivière. Ce rongeur a en effet, une vie nocturne. Il passe la journée dans son abri (terrier ou hutte). Autrefois chassé, ce mammifère ne semble plus menacé à l'heure actuelle. Ses populations ont même tendance à s'étendre.

Le martin-pêcheur d'Europe creuse son nid dans les berges du Jabron

Bouscarle de Cetti

Petit Gravelot

Castor d'Europe

Minioptère de Schreibers

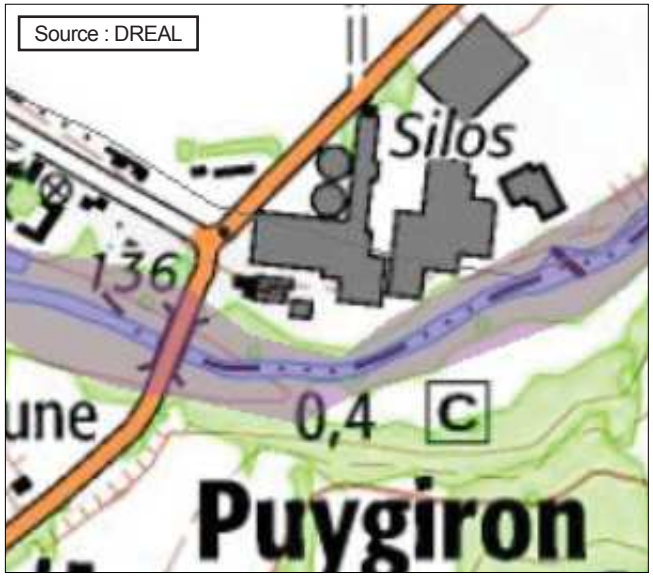
Les milieux naturels relevés dans cette Z.N.I.E.F.F. et notamment ceux susceptibles d'accueillir la faune déclinée ci-dessus ont été protégés :

- classement en espace boisé à conserver des boisements des ripisylves du Jabron et du Vermenon et inscription à la trame verte et bleue,
- Protection des zones humides au travers d'un règlement qui interdit notamment leur assèchement ou leur mise en eau permanente.
- Classement en zone naturelle et inscription à la trame verte et bleue de l'ensemble fonctionnel formé par les ruisseaux et leurs affluents et les espaces naturels qui les accompagnent.

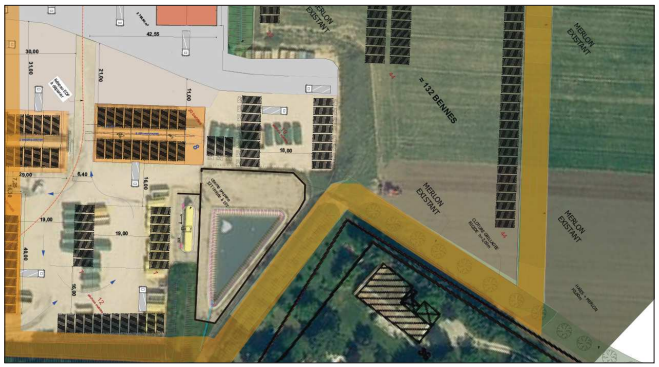
Le réseau d'eaux usées de La Bâtie Rolland est raccordé à la station d'épuration intercommunale, implantée à Montélimar. La gestion des eaux usées n'interfère en aucune façon avec les cours d'eau de la commune. Les espaces naturels et leur fonctionnement tels qu'ils sont décrits dans la Z.N.I.E.F.F. ne seront pas altérés par le projet porté par le P.L.U.

L'usine Top Semence et le Jabron

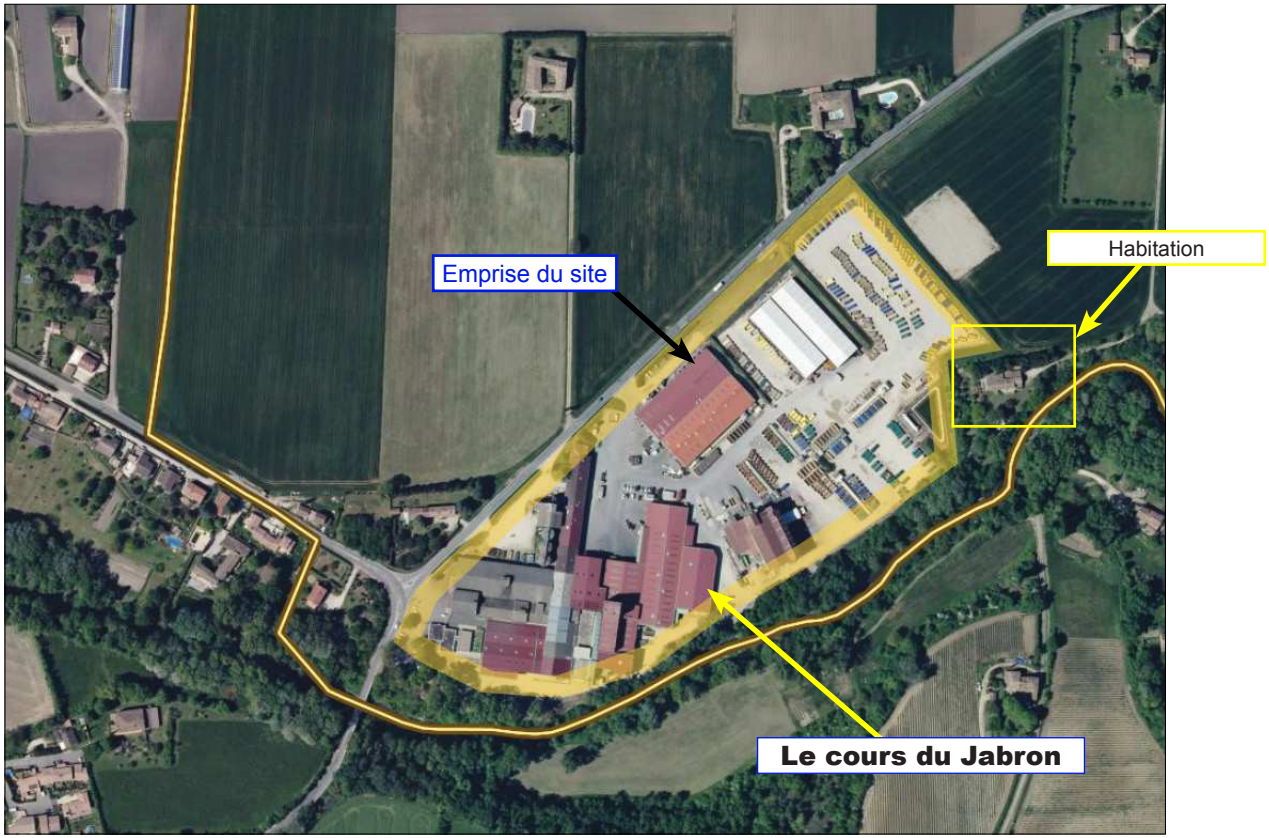
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE



Emprise de la zone humide : l'encaissement du ruisseau fait que la zone humide correspond ici au lit du cours d'eau.



Bassin de rétention. Les eaux pluviales de l'usine sont collectées et plus largement, le merlon existant coupe l'accès direct des eaux de ruissellement du site vers le lit du Jabron, évitant ainsi toute perturbation du régime des eaux et toute atteinte à leur qualité.

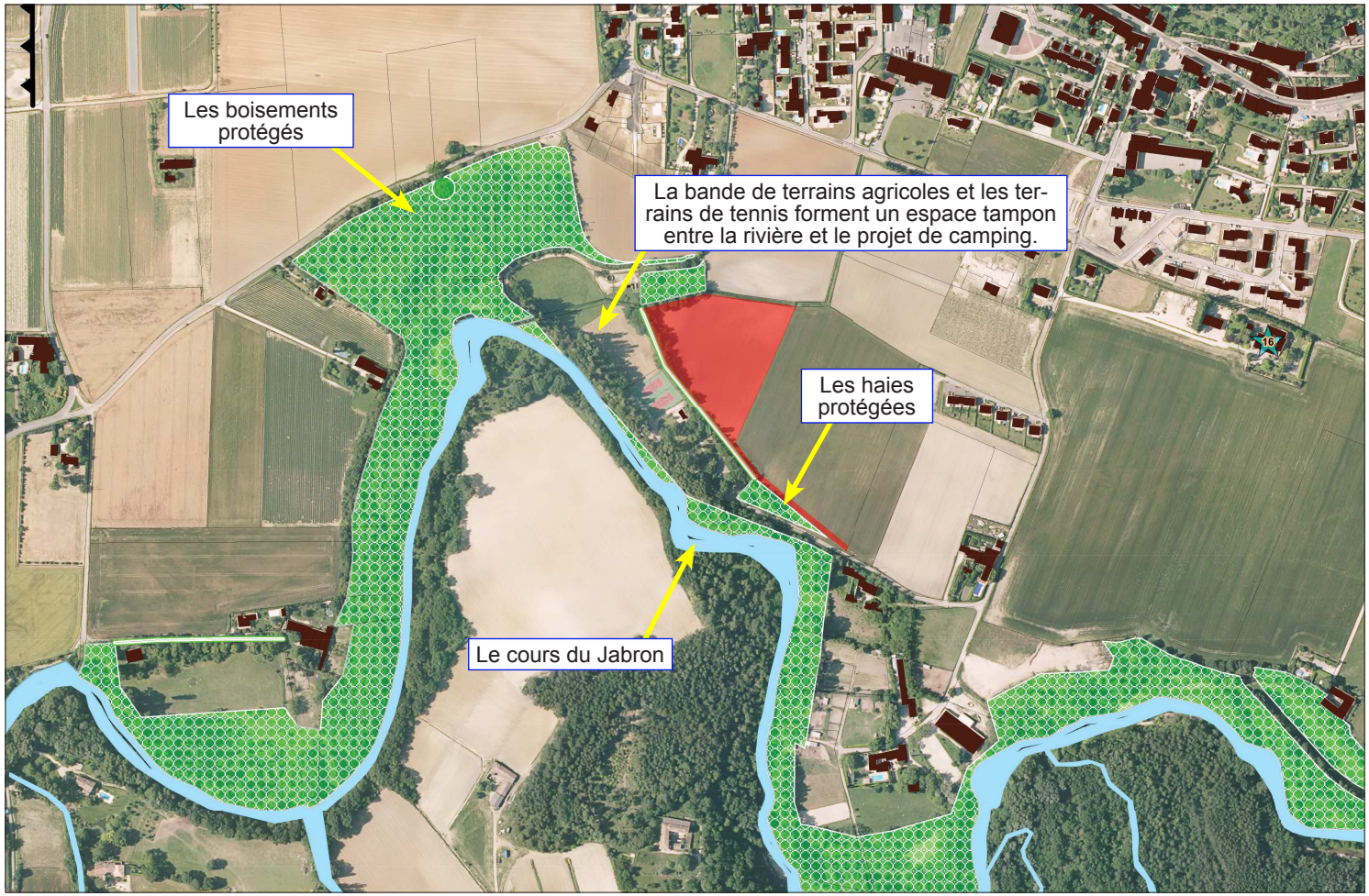


La zone Ui, correspond au terrain d'assiette des installations. Le terrain concerné est déjà artificialisé et ne possède aucun intérêt faunistique ni floristique. La zone est située hors de la Z.N.I.E.F.F.

Bien que très proche du Jabron et de sa ripisylve, la zone Ui ne recèle aucun des habitats remarquables inventoriés dans la Z.N.I.E.F.F. Elle est isolée fonctionnellement de la zone naturelle par un merlon (qui renforce la coupure topographique naturelle entre la rivière et le site industriel).

LE PROJET DE CAMPING ET LE JABRON

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE



Emprise du projet de camping.

En accompagnement du projet de camping, les haies et bandes boisées sont protégées : trame verte + Espaces Boisés classés à Conserver. Le projet n'est pas directement accolé à la ripisylve. Les terrains de tennis communaux et des parcelles agricoles forment une coupure. Il n'est prévu aucun accès au ruisseau ni aucune zone de baignade.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

III. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

A. Méthode d'évaluation

Chapitre réalisé par le bureau d'études Ecoter.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été évaluées suite à l'envoi par le cabinet CROUZET Urbanisme d'une première version du document décrivant les dispositions relatives aux OAP.

L'analyse des données disponibles a permis :

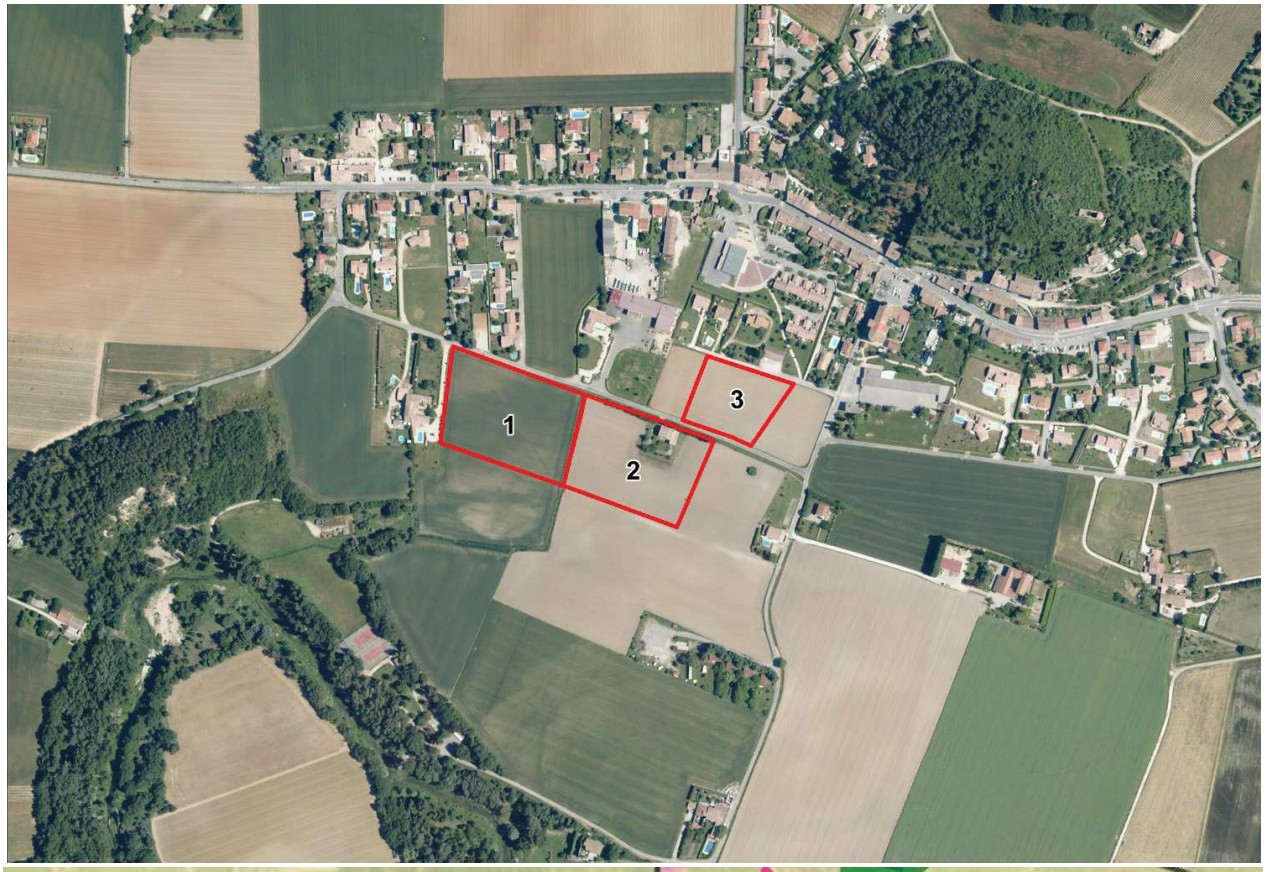
D'évaluer succinctement les enjeux écologiques sur le secteur à urbaniser ;

De proposer des mesures visant à mieux intégrer les enjeux naturels dans l'OAP.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

C. Fiches « Sites » des zones concernées par les OAP

ZONES AUh	OAP N°1 : ZONE 1, 2 ET 3 (LA VIGNERIE)



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

ETAT DES LIEUX CIBLE

Les lots 1, 2 et 3 d'une superficie respective de 1,2 ha, 1 ha et 0,55 ha sont situés au sud du village de part et d'autre du chemin de la Vignerie. Ces trois lots représentent une superficie totale de 2,75 hectares à urbaniser. Il s'agit actuellement de zones occupées principalement par des grandes cultures et délimitées :

- Au nord, par la continuité urbaine avec les lotissements du bourg ;
- A l'est, par une continuité avec des zones urbanisées récemment et non visibles sur la photographie aérienne ci-dessus ;
- Au sud, par des zones de cultures pour les lots 1 et 2 tandis que le lot 3 est délimitée en partie par un lotissement (non visible ici) et en partie par le lot 2 occupé par des grandes cultures ;
- A l'ouest, par une zone urbanisée pour le lot 1. Le lot 3 comprend une résidence immobilière récente (non visible) et une petite zone de grande culture qui se retrouve isolée. Enfin le lot 2 est occupé à l'ouest par le lot 1 en zone de culture actuellement.

ENJEUX

Il n'existe pas d'enjeu actuellement sur les parcelles concernées par les OAP. Celles-ci étant occupées par des grandes cultures avec une absence totale d'éléments paysagers (haie, arbre isolé, etc..) pouvant avoir une influence sur les enjeux environnementaux et écologiques.

Il existe uniquement un alignement de conifères à la limite Nord du lot 2 mais celui-ci n'est pas jugé intéressant pour la faune.

En revanche, il y a des enjeux futurs pour intégrer les aménagements urbains dans le contexte paysager et pour prendre en compte la biodiversité, en particulier vis à vis de la trame verte dans la situation de plaine agricole intensive.

RISQUE CONCERNANT LES ESPECES PATRIMONIALES

La présence d'espèces floristiques ou faunistiques patrimoniales est peu probable sur la zone concernée par l'OAP (Lot 1,2 et 3).

RISQUE CONCERNANT LES OBJECTIFS DE CONSERVATION DU RESEAU NATURA 2000

Néant.

RECOMMANDATIONS

- ✓ De manière globale, **intégrer des petits éléments structurants** à l'aménagement futur (espaces végétalisés, murets de pierre sèche, arbres, haies…)**, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles.** Ces mesures sont d'ores et déjà présentes dans le projet d'OAP. Les lots 1 et 2 faisant frontière directe au sud avec des grandes cultures devront développer une coupure végétale nette comme mentionnée dans les OAP, toutefois nous préconisons qu'il faut bien que celle-soit composée d'une multi-strate épaisse afin de protéger les riverains d'un point de vue phonique et environnementale. Pour les plantations, privilégier les essences locales (Prunellier, Aubépine, Chêne pubescent, Cornouillers, etc..) ;
- ✓ Conserver la gestion communale des espaces verts communs (abords des fossés, haies et coupures vertes ; etc.)
- ✓ Préserver également **la naturalité des futurs jardins** en interdisant la plantation d'espèces invasives (liste noire du CBNA), de haies monospécifiques et de murs bétonnés en limite de clôture (leurs préférer des haies libres, murs en pierre sèche ou clôtures à mailles suffisamment larges pour permettre le passage de la petite faune).
- ✓ **Limitation de l'éclairage public** au strict nécessaire en préférant l'utilisation des **systèmes orientés vers le sol.**

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Vues générales sur le lot 1 (grande cultures labourées, vue en direction du sud.

Fossés présents sur le lot 1 (à gauche : fossé nord, le long de la route de la Vignerie. A droite, fossé ouest séparant le lot 1 du lot 2).

Vues générales sur le lot 2 (grande cultures labourées, vue en direction du sud à gauche et de l'ouest à droite avec une maison isolée au sein de la parcelle).

Photos prises sur site – ECOTER 2017

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Seul élément paysager présent sur la parcelle du lot 2, une haie de Cyprès de Leyland (à gauche, vue en direction du nord et en direction de l'ouest à droite).

A gauche, constructions récentes vers le lot 2 ne prenant pas en compte des recommandations pour laisser la faune circuler. A droite, la bande enherbée séparant le lotissement des grandes cultures sert de zone d'entrepôt de déchets verts ou se développe des espèces invasives (Vergerette du Canada et Séneçon du Cap).

Vues générales sur le lot 3 (grande cultures labourées, vue en direction du sud à gauche et de l'ouest à droite).

Photos prises sur site – ECOTER 2017

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

ZONES AUh | **OAP N°2 : ZONE 4 (LES AVRILS)**

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

ETAT DES LIEUX CIBLE

Le lot 4 à urbaniser d'une superficie de 1,9 ha est situé au sud du village. Il s'agit actuellement d'une zone occupée par une grande culture 4 et délimitée :

- Au nord, par la continuité urbaine avec les lotissements du bourg
- A l'est, par une zone de grande culture avec le chemin de la Vignerie
- Au sud, par une zone urbanisée résidentielle de 6 maisons individuelles pour le lot 4;
- A l'ouest par une zone de grande culture qui correspond également à celle des lots 1 et 2.

ENJEUX

Le lot 4 correspond à une parcelle de culture intensive et s'insère entre deux zones urbaines et d'autres zones de grandes cultures. Il ne présente pas d'enjeu écologique d'autant plus qu'aucun élément paysager (haie, arbre isolé, etc.) n'est présent sur la parcelle.

Il y a des enjeux futurs pour intégrer les aménagements urbains dans le contexte paysager et pour prendre en compte la biodiversité, en particulier vis à vis de la trame verte dans la situation de plaine agricole intensive.

RISQUE CONCERNANT LES ESPECES PATRIMONIALES

La présence d'espèces floristiques ou faunistiques patrimoniales est peu probable sur la zone concernée par l'OAP.

RISQUE CONCERNANT LES OBJECTIFS DE CONSERVATION DU RESEAU NATURA 2000

Néant.

RECOMMANDATIONS

- ✓ De manière globale, **intégrer des petits éléments structurants** à l'aménagement futur (espaces végétalisés, murets de pierre sèche, arbres, haies…)**, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles.** Ces mesures sont d'ores et déjà présentes dans le projet d'OAP. Le lot 4 sur sa bordure est devra développer une coupure végétale nette du fait de la frontière directe avec des grandes cultures. **Ces bordures végétalisées sont en partie mentionnées dans les OAP**. Pour les plantations, privilégier les essences locales (Prunellier, Aubépine, Chêne pubescent, Cornouillers, etc..).
- ✓ Conserver la gestion communale des espaces verts communs (abords des fossés, haies et coupures vertes ; etc.)
- ✓ Préserver également **la naturalité des futurs jardins** en interdisant la plantation d'espèces invasives (liste noire du CBNA), de haies monospécifiques et de murs bétonnés en limite de clôture (leurs préférer des haies libres, murs en pierre sèche ou clôtures à mailles suffisamment larges pour permettre le passage de la petite faune).
- ✓ **Limitation de l'éclairage public** au strict nécessaire en préférant l'utilisation des **systèmes orientés vers le sol.**

**Suite à l'avis de l'environnementaliste, le principe de haie anti-dérive en limite Est de la zone AUh n°4 ont été intégrés aux OAP.*
Les autres propositions avaient déjà fait l'intégration dans le projet (les règles relatives à l'interdiction de plantation de certaines essences ou celles relatives aux modalités d'éclairage public ne pouvant par contre être intégrées dans un règlement de PLU).

Vues générales sur le lot 4, une friche herbacée (à gauche en direction de l'est et à droite en direction du sud, longeant 6 maisons individuelles)

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Zoom sur la friche herbacée du lot 4 envahie par des espèces invasives (Buddleia au premier plan et Séneçon du Cap au second plan, fleur jaune).

Photos prises sur site – ECOTER 2017

B. Autres secteurs concernés par un changement d'affectation du sol

Au-delà des zones à urbaniser faisant l'objet d'OAP, la commune a pour projet le **développement d'un camping** qui constitue également une zone à urbaniser mais qui ne fait pas l'objet actuellement d'OAP, le projet n'étant pour l'heure pas suffisamment défini.
Les parcelles potentiellement concernées par ce projet sont des zones classées A (agricoles) dont une partie est inventoriée dans la ZNIEFF de type 1 présente sur la commune du fait du patrimoine écologique liée au Jabron. La surface du futur camping (encore non précise) pourrait représenter environ 2,5 hectares sur des parcelles de cultures céréalières à proximité (environ 65 mètres) du Jabron. Les risques identifiés sont les suivants :

Une artificialisation complète des 2,5 ha, en bordure de ripisylve. Cela induira une réduction des surfaces des milieux agricoles naturels et surtout une urbanisation quasi continue entre le village et la rivière qui n'existe pas actuellement. En effet, il existe actuellement une bande tampon de 200 mètres dans les zones les plus étroites à environ 400 mètres dans les zones les plus larges entre la rivière et le village. La création du camping interviendrait donc comme une rupture de cette bande tampon renforçant encore les difficultés de continuités écologiques de la trame verte pour la faune en direction du nord. Cette réduction de la facilité de déplacement des espèces entre la rivière du Jabron pour remonter vers le Nord en direction de l'autre rivière du Vermenon mais aussi vers d'autres milieux naturels (Mosaïque paysagère, boisement du Lerat, etc.) doit être particulièrement réfléchi pour intégrer des nouveaux corridors visant à réduire cet impact.

Un risque commun à tous les campings en bordure de cours d'eau : des usages intensifs de ces secteurs conduisant souvent à une artificialisation de la ripisylve par tassement des sols, dégradation des strates herbacées, dérangement répété de la faune, voire augmentation des déchets sur site.

Un risque de coupe d'arbres sur le secteur pour apporter du soleil sur le camping.

La **préservation d'espaces de nature**, **notamment des continuités écologiques** permettant de traverser les zones urbanisées est donc à prévoir lors de la réflexion d'un futur projet d'aménagement. Le projet de camping doit être étudié pour se situer le moins près possible de la rivière du Jabron (seul espace communal possédant un statut) afin de **laisser une bande tampon le long de la ripisylve** et conserver la fonctionnalité d'un tel écosystème très important pour la faune et la flore.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Dans le même ordre d'idée, **la création d'une voie verte actuellement en cours le long du Jabron et non mentionnée dans le PLU** ne plaide pas en faveur d'un corridor écologique qualitatif le long du Jabron et **vient se cumuler aux impacts possibles du camping** sur ce secteur et globalement sur cette rivière qui est – sur tout son cours – très régulièrement touchée par des aménagements et artificialisation de sa ripisylve. Ces éléments bruts (bitume) et lourds (terrassement et création de nivellement topographique artificiel) ne sont en effet pas de nature à favoriser le fonctionnement de la trame verte et bleue.

A gauche, parcelle agricole pressentie pour accueillir le camping avec sur le fond de la photo le début de la ripisylve du Jabron.
A droite, travaux de création d'une voie verte le long du Jabron, assimilable à de la voirie en espace naturel.

Photos prises sur site – ECOTER 2017

C. Conclusion quant à la suffisance des OAP pour le volet « Milieux naturels »

La présentation ci-dessus montre que **les OAP de la commune de la Bâtie-Rolland ont bien pris en compte l'ensemble des données communément et réglementairement attendues** à ce stade. En particulier, **les OAP apparaissent en cohérence avec les différents enjeux mis en évidence dans l'État initial de l'environnement volet « Milieux naturels »**, notamment par l'intégration de haies et espaces verts communs, favorables à une restructuration éco-paysagère sur un territoire qui présente une faible significative sur ce point.

Les parcelles concernées par les zones à urbaniser présentent un enjeu très faible pour la biodiversité et constituent ainsi un choix cohérent d'urbanisation pour la commune notamment au regard de la continuité urbaine. La préservation de quelques éléments de Trame verte (arbres remarquables, haies) a été intégrée en amont des OAP et des efforts sont effectués pour créer des haies permettant d'assurer une trame verte pour la faune et la flore, et assurer un recul au niveau des principaux fossés. Des préconisations supplémentaires ont toutefois été effectuées pour le lot 5 afin d'ajouter une haie au sud de ce secteur (possiblement une haie basse afin de conserver l'ensoleillement), pour assurer la continuité de la trame verte. Lors de la rédaction de la présente note, les premières versions du zonage et du règlement n'étaient pas encore disponibles. Les secteurs concernés par un changement d'affectation du sol et notamment les parcelles concernées par les zones à urbaniser (projet de camping) ne sont pas précisément connus. Toutefois, pour une partie de ces zones potentielles, des commentaires ont été intégrés dans la présente note pour les zones dont la localisation est la plus aboutie (camping).

A ce titre, des recommandations notables sont exprimées afin d'éviter des impacts potentiels sur la rivière du Jabron et ses espaces naturels (ripisylves) en particulier vis à vis des continuités écologiques.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

IV. LA COMPATIBILITE AVEC LE SRCE

Les mesures de protection de l'ensemble des espaces naturels de la commune s'inscrivent dans les enjeux et les objectifs du SRCE. Par ailleurs, aucune zone constructible définie par le PLU ne vient interférer avec les éléments constitutifs de la trame verte et bleue telle qu'elle est définie à l'échelle régionale dans le SRCE, à l'exception du projet de camping, qui empiète légèrement sur le réservoir de bio diversité que représente la Z.N.I.E.F.F. de type du Jabron.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

LE SRCE : TRAMES VERTES ET BLEUES

Le projet de camping empiète sur le réservoir de bio diversité de la ZNIEFF du Jabron, mais les terrains concernés sont pour l'essentiel en cultures annuelles et les arbres sont protégé dans le PLU.

Carrière

Stade

Véloroute voie verte

La véloroute voie verte

Les réservoirs de bio-diversité.

La trame bleue : cours d'eau et zones fonctionnelles.

Obstacles sur les cours d'eau.

Espaces de bonne perméabilité.

Espaces de perméabilité moyenne.

Enveloppe bâtie projetée à l'échéance du P.L.U. (habitat, services, commerces). Elle n'interfère avec aucun élément du réseau écologique du SRCE.

Enveloppe bâtie projetée à l'échéance du P.L.U. (industrie, BTP et artisanat). Elle n'interfère avec aucun élément du réseau écologique du SRCE.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

V. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET GESTION DES EAUX (SDAGE)

A. Le SDAGE

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 a fixé pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. Le SDAGE décline un programme de mesures. Ses orientations fondamentales sont les suivantes :

OF 0	**S'adapter aux effets du changement climatique**	
OF 1	**Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité**	
OF 2	**Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques**	
OF 3	**Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement**	
OF 4	**Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau**	
OF 5	**Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé**	
	OF 5A	Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
	OF 5B	Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
	OF 5C	Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
	OF 5D	Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
	OF 5E	Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
OF 6	**Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides**	
	OF 6A	Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
	OF 6B	Préserver, restaurer et gérer les zones humides
	OF 6C	Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
OF 7	**Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir**	
OF 8	**Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques**	

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

B. Prise en compte du SDAGE dans le P.L.U.

Dans le cadre de sa politique en matière d'assainissement, d'eaux pluviales et d'eau potable retranscrite au PLU, la commune s'applique à prendre en compte les dispositions du SDAGE et notamment ses orientations fondamentales :

- le P.L.U. respecte dans ses objectifs démographiques et de production de logements les limites de la ressource en eau potable ainsi que les limites du réseau de distribution (orientations OF3 et OF7 du SDAGE). Il impose par ailleurs dans l'essentiel des zones constructibles l'infiltration d'un maximum d'eaux de ruissellement (orientation OF3 du SDAGE).
- La station d'épuration intercommunale est capable de traiter la charge polluante actuelle et projetée à l'échéance du P.L.U. et dans les zones d'assainissement non collectif, l'installation de systèmes aux normes et adaptés à la nature des sols est imposée au travers du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) (orientations OF2 et OF5 du SDAGE).
- Le P.L.U. n'affecte aucun périmètre de protection du captage d'eau potable : l'emprise des périmètres de protection se situe en zone agricole ou naturelle (orientation OF1 du SDAGE).
- Le P.L.U. ne porte pas non plus directement ou indirectement atteinte aux zones humides car l'urbanisation projetée ne modifiera pas le régime des eaux : dans les zones A Urbaniser, principales zones constructibles d'un seul tenant, les conditions de stockage et/ou d'infiltration des eaux pluviales et de traitement des eaux de ruissellement ont été définies au règlement écrit. L'urbanisation de ces secteurs n'aura donc pas d'incidence sur l'alimentation des zones humides. Dans les zones urbaines pavillonnaires, l'obligation d'infiltration les eaux de toitures permettra également de ne pas modifier régime des eaux vers les zones humides. Ailleurs, des règles spécifiques permettent de préserver les zones humides et le réseau hydrographique (orientation OF6 du SDAGE). Par ailleurs, les zones humides sont directement protégées :
- *Dans les zones humides repérées aux règlements graphiques, sont interdits :*
  - *toutes constructions ou installations, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu naturel,*
  - *le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,*
  - *l'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, sauf les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,*
  - *l'imperméabilisation du sol, en partie ou en totalité.*
- L'artificialisation ou la mise en culture des berges des ruisseaux est interdite et les ripisylves protégées. Des mesures sont mises en places dans la trame verte pour faciliter les mouvements de faune le long des cours d'eau (orientation OF6 du SDAGE).
- Les zones inondables telles qu'elles ont été déterminées augmentent la sécurité des populations exposées au risque en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et notamment du Jabron (orientation OF8 du SDAGE). Aucune zone constructible n'est exposée au risque d'inondation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

VI. L'ENVIRONNEMENT TRAITE PAR LE PLU DANS UNE NOTION ELARGIE (PRENANT EN COMPTE A DIVERS DEGRES LES OBJECTIFS DU SDAGE, DU SAGE, DU SRCAE, DU SRCE)

Si la notion de faune, de flore, vient spontanément à l'esprit lorsqu'on parle d'environnement, ce dernier ne peut s'y réduire. Il englobe aussi des concepts de qualité de vie, d'équilibre sur un plan économique et social. La préservation de l'environnement au sens large repose donc dans le P.L.U. sur des mesures de protection de l'environnement naturel (détaillées plus haut), mais aussi sur la définition d'une problématique :

- d'équilibres entre la préservation des espaces naturels, la protection de l'agriculture, la construction de logements et le développement des activités économiques et des services,
- de limitation des déplacements (accessibilité facile des zones d'habitat vers les services, y compris à pied ou en bicyclette),
- de recherche de centralité du village, de diversification de l'offre en logements,
- de priorité pour un habitat de type intermédiaire, qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels et recherche l'intégration, dans les prospects, la composition urbaine, sans miter l'écrin agricole.

La préservation de la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien des conditions de reproduction et d'alimentation de la faune et de la flore	*Les zones nodales (de station, d'alimentation et de reproduction de la faune) sont maintenues : les ripisylves du Jabron et du Vermenon, les espaces boisés, les zones humides ne sont pas impactés par le développement de l'urbanisation : les zones constructibles principales sont situées au sein de la trame bâtie du village ou s'étendent dans son prolongement immédiat, sur des terrains en cultures annuelles, sans enjeux environnementaux (y compris en termes de fonctionnalité écologique). Aucune zone d'habitat diffus n'est étendue.* *Aucune zone destinée au logement ou à l'activité économique ne se situe dans les réservoirs de biodiversité ou les corridors identifiés au SRCE ou dans le cadre des études menées à l'échelle communale dans le cadre du PLU. Si une partie du projet de camping se situe à la frange de la Z.N.I.E.F.F. de type 1 du Jabron, les terrains concernés sont en cultures annuelles et les arbres situés à la frange du camping sont protégés.* *Les superficies cumulées destinées à la construction ne remettent pas en cause les grands équilibres écologiques de la Z.N.I.E.F.F. de type 1 du Jabron.* *Les secteurs naturels sont protégés : boisements, cours d'eau, y compris des éléments ponctuels, comme des bosquets.* *L'emprise de la zone d'exploitation de la carrière est maintenue en l'état, sans extension. L'exploitation devra préserver et compléter le réseau de haies défini pour favoriser l'intégration paysagère de la carrière et de la petite zone d'activités en son sein. Ce réseau formera aussi des zones refuges pour la petite faune qui fréquente le milieu rural.*

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Les ressources naturelles	*Les études relatives à l'eau potable ont montré un niveau de ressource suffisant pour l'urbanisation projetée dans le cadre du P.L.U. à l'échelle du Syndicat.*
Les risques naturels	*Les risques ont été intégrés dans la problématique du P.L.U. : L'urbanisation nouvelle est proscrite dans les zones à risques incompatibles avec l'habitat.*
La pollution et la qualité des milieux	*Les accès piétons-cycles et les facilités d'accès en voiture sur la R.D.540 ont constitué des critères d'arbitrage pour la localisation des zones à bâtir. Ainsi, l'urbanisation demeure dans ou à proximité immédiate de l'enveloppe bâtie du village. Les opérations de logements projetées (dans les zones AUh) seront proches des services publics et notamment de l'école ainsi que des commerces (actuels ou projetés). les déplacements selon des modes doux seront de ce fait favorisés. Ces choix d'aménagement, qui raccourcissent les trajets domicile-travail en voiture et favorisent les déplacements doux influeront positivement sur la qualité de l'air, prenant en compte les dispositions du SRCAE.*
La pollution et la qualité des milieux	*L'essentiel des zones constructibles destinées au logement (à l'exception de deux parcelles où la configuration foncière l'empêche) ainsi que le camping et la zone d'activités intercommunale sont desservis par le réseau d'eaux usées. La station d'épuration intercommunale assurera dans de bonnes conditions le traitement de la charge polluante existante et à venir. Le Service Public de l'Assainissement Non Collectif veillera à l'installation de filières d'assainissement adaptées et aux normes dans les rares secteurs encore en assainissement non collectif (qui représentent aujourd'hui très peu d'habitations).* *Outre la lutte contre l'étalement urbain, le développement de l'habitat groupé dans les zones A Urbaniser permettra une meilleure performance énergétique des logements, en exposant, par rapport à l'habitat pavillonnaire et à nombre de logements égal, moins de surfaces de façades aux échanges thermiques avec l'extérieur.*

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71H-DE

Le cadre de vie, le patrimoine naturel et culturel	*Les éléments emblématiques de l'identité de La Bâtie Rolland ont été protégés :* - *Les ruines du château et la chapelle sur le serre du Lérat sont protégées ainsi que le faubourg historique habille la R.D.540.* - *L'espace rural est protégé du mitage.* - *La structure et l'architecture du cœur historique, son caractère dense et sa matrice orthogonale sont préservés. On a veillé à définir pour les opérations projetées un parti d'aménagement qui évite « les lotissements banaux », notamment grâce aux orientations d'aménagement et de programmation, qui structurent un espace bâti intermédiaire, qui complète sans excroissance le plan en damier qui s'étend vers le Sud.* - *les rives du Jabron, de Vermenon, les quelques serres, coteaux boisés et plus largement, l'espace rural, lieu de détente pour les habitants on été protégés. Des espaces communs et des jardins ont été prévus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. L'extension des installations sportives autour du stade a été programmée.* - *La destination agricole des espaces de culture est affirmée. Beaucoup des secteurs constructibles sont des dents creuses : ces reliquats, au sein de l'espace bâti ou « quasi enclavés » ont déjà perdu une partie de leur potentiel agricole et leur utilisation pour construire les logements nécessaires préserve indirectement les grands espaces agricoles d'un seul tenant, qui ne sont pas altérés significativement seule le camping et la carrière prélèveront des espaces agricoles détachés de la trame urbaine).*

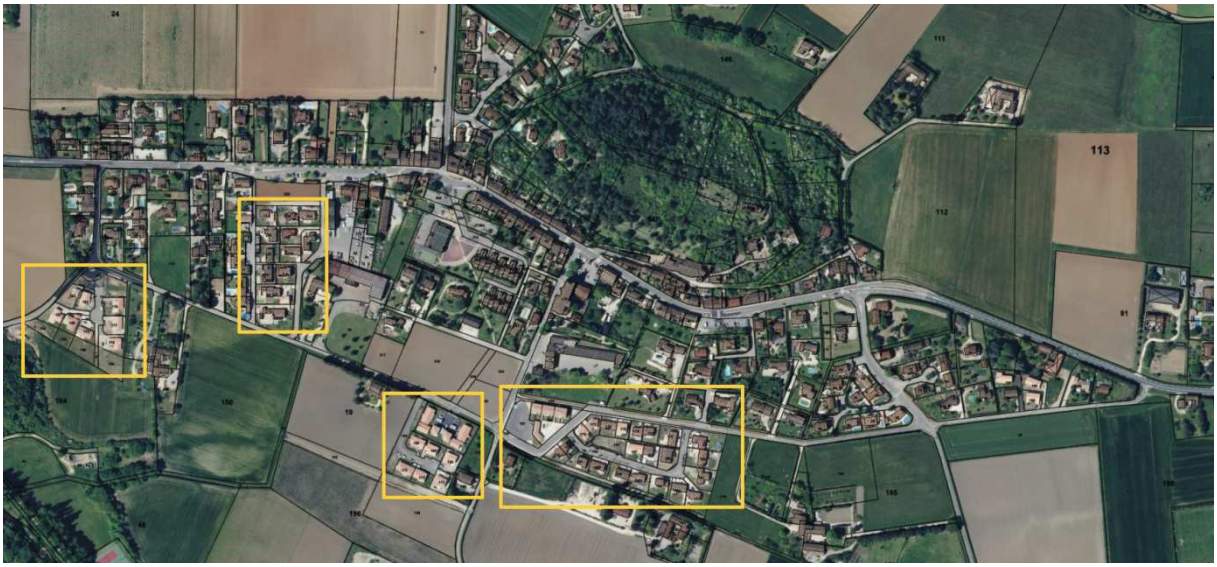
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS ET OBJECTIFS

I. SURFACE DES TERRAINS CONSOMMES ET OCCUPATION DU SOL INITIALE

A. La consommation d'espace 2007 – 2017 pour la construction de logements

L'urbanisation destinée au logement s'est présentée essentiellement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, avec une densité moyenne d'une quinzaine de logements par hectare :



La rationalisation du mode de production de logements dans la commune a été engagée il y a plus de 10 ans, avec des habitations issues pour leur plupart d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce procédé a limité la consommation d'espace agricole.

Pour évaluer la consommation de terrain pour la production de logements, on a procédé à un inventaire des constructions réalisées entre 2007 et 2017, établi à partir des photographies aériennes relatives à ces années (les plans sont présentés pages suivantes) :

Num. au plan	Destination	Etat avant urbanisation	Surface (ha)	Nombre de logements	Situation au regard de l'enveloppe bâtie 2007
1	Logements	Cultures annuelles	0,67	14	Extension
2	Logements	Cultures annuelles	0,82	8	Extension
4	Logements	Cultures annuelles	1,48	22	Extension
5	Logements	Cultures annuelles	0,15	6	Extension
6	Logements	Cultures annuelles	0,91	12	Densification
7	Logements	Pré non cultivé	0,13	2	Densification
TOTAUX			4,17	64	Extension

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Entre 2007 et 2017, la moyenne des surfaces des terrains d'assiette des habitations a été d'environ 650 m².

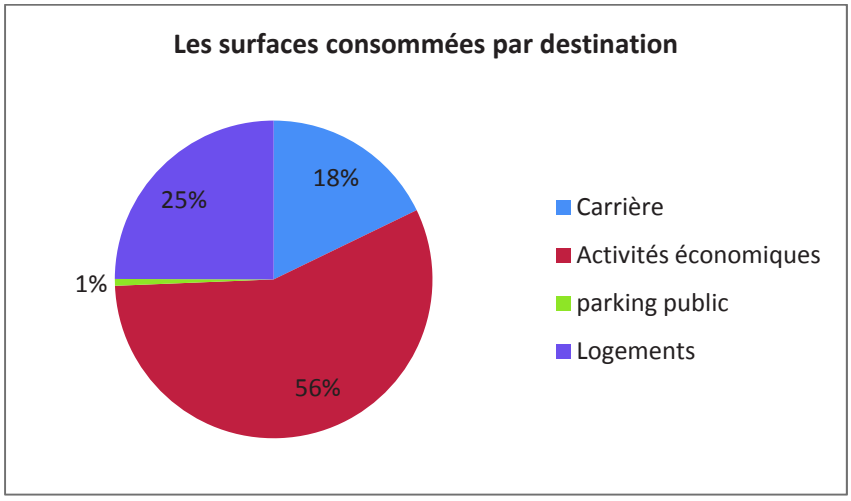
Surface totale de terrain consommée (ha)	Nombre de logements neufs	Densité moyenne (log./ha)
4,17	64	15,3

La densité moyenne 2007 – 2017 est d'une quinzaine de logements par hectare.

B. La consommation d'espace 2007 – 2017 pour l'activité économique

Num. au plan	Destination	Etat avant urbanisation	Surface (ha)	Situation au regard de l'enveloppe bâtie 2007
8	Activités économiques	Cultures annuelles	1,47	Extension
9	Activités économiques	Cultures annuelles	7,97	Extension
10	Carrière	Cultures annuelles	2,98	Extension
TOTAL			**12,42**	

C. Bilan 2007 – 2017

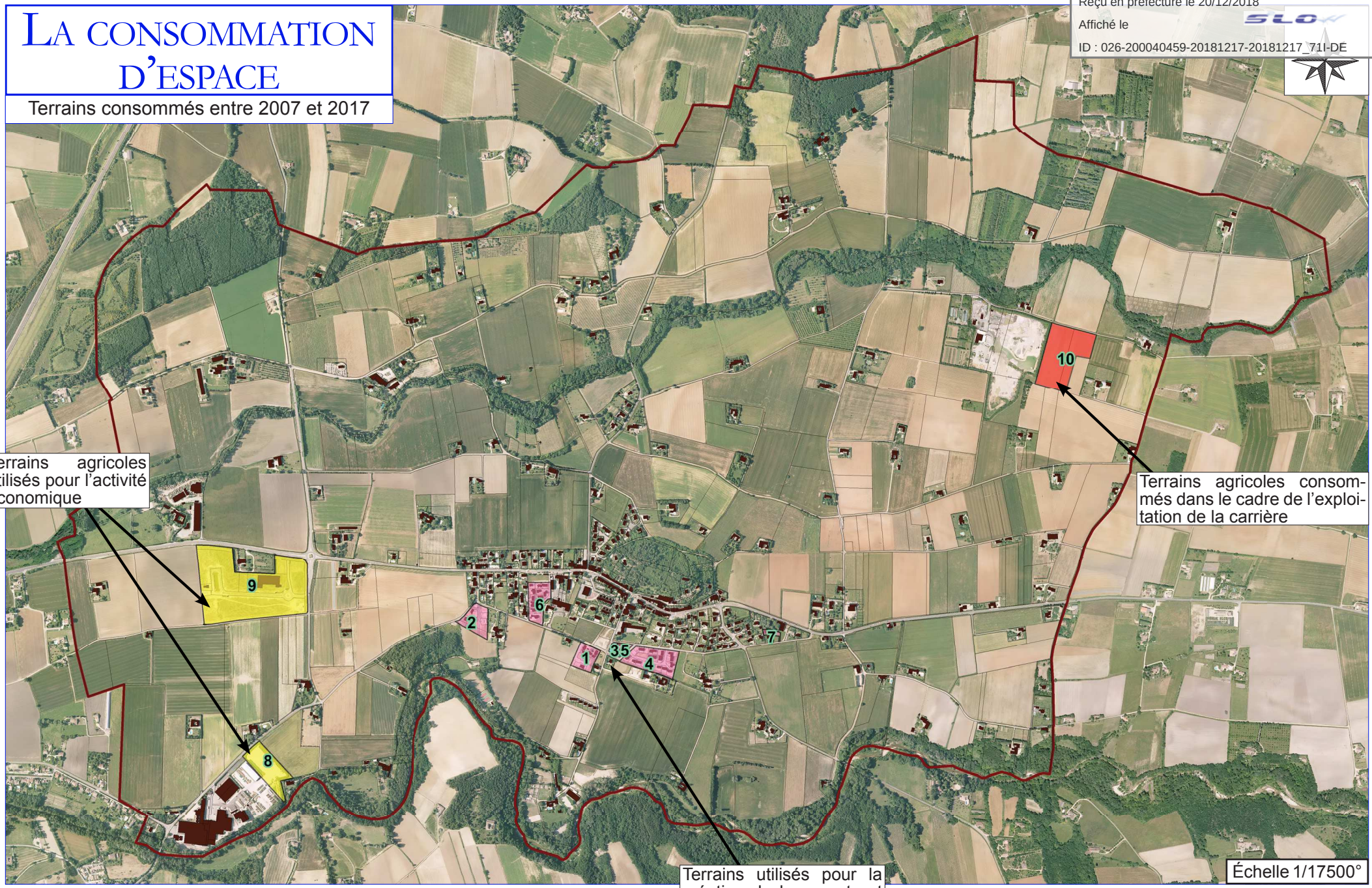


La répartition de la consommation d'espace selon les destinations montre que les logements ne représentent qu'à peine plus de la moitié des surfaces.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

LA CONSOMMATION D'ESPACE

Terrains consommés entre 2007 et 2017



Terrains agricoles utilisés pour l'activité économique

Terrains agricoles consommés dans le cadre de l'exploitation de la carrière

Terrains utilisés pour la création de logements et d'équipements collectifs

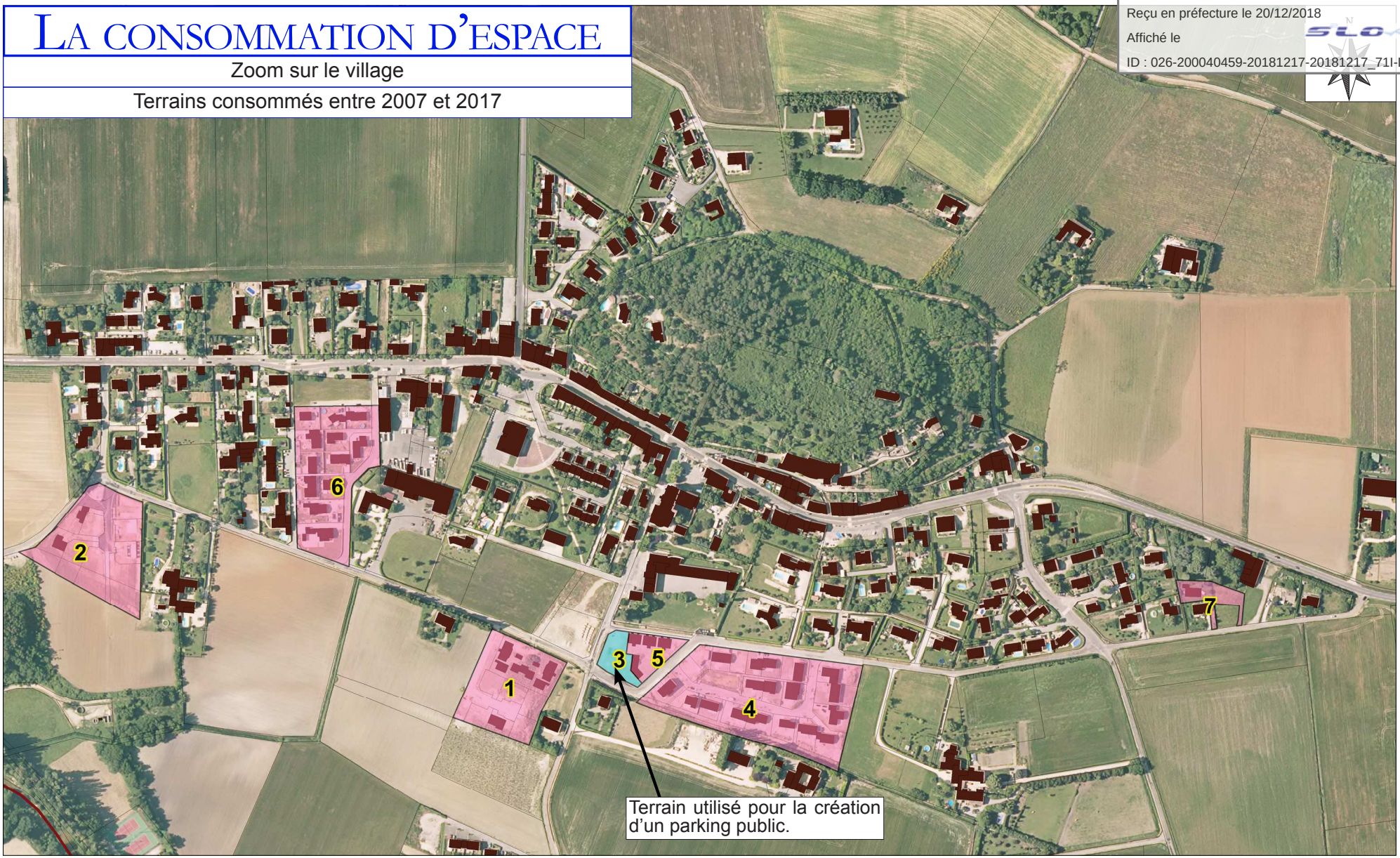
Échelle 1/17500°

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

LA CONSOMMATION D'ESPACE

Zoom sur le village

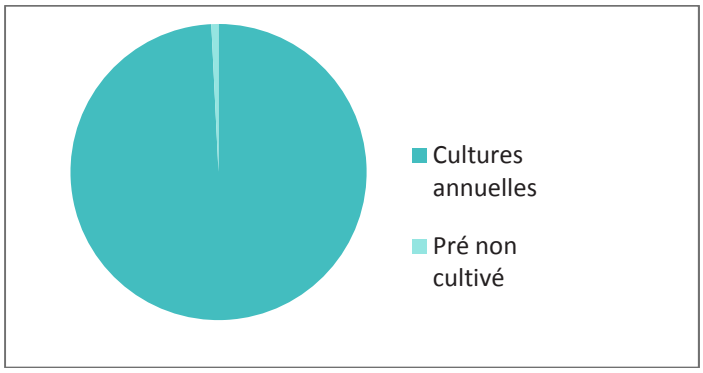
Terrains consommés entre 2007 et 2017



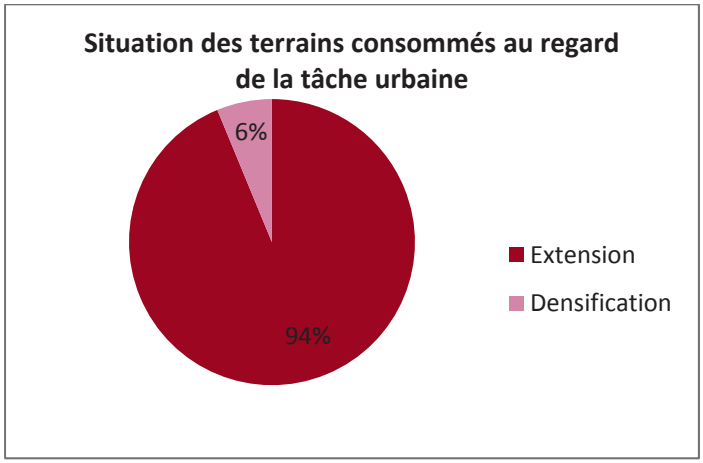
Terrains utilisés la création de logements.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Pour leur quasi-totalité, les espaces prélevés pour construire ces dix dernières années étaient agricoles :



L'urbanisation de ces dix dernières années a concerné des espaces agricoles avant tout, en raison d'un territoire où village, zone d'activités et carrière son immergés dans les champs.



L'essentiel de la consommation, d'espace y compris pour la production de logements, a concerné des terrains « en extension » de la tâche urbaine. Cet indicateur n'est cependant pas forcément négatif : la commune a connu une urbanisation en grande partie portée par des opérations d'aménagement d'ensemble, qui ont successivement et en continuité de l'emprise urbaine existante, agrandi les zones d'habitat de manière rationnelle. Ce mode d'urbanisation, a généré très peu de dents creuses (à la différence de l'habitat diffus). Ainsi, à une exception près, les lotissements ont consommé des espaces situés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et initialement agricoles dans presque tous les cas.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

II. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A. Justification et définition de l'objectif

Dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de son fonctionnement, de ses équilibres, la commune s'est fixée comme objectif une extension de l'espace bâti capable de satisfaire les besoins en limitant le prélèvement d'espaces agricoles (les plus concernés) ou naturels, par essence non renouvelables.

Concernant le cas particulier de la carrière, en reconduisant le périmètre d'exploitation défini par l'arrêté préfectoral et compte tenu des surfaces déjà exploitées, ont peut en déduire que l'espace agricole va perdre, en raison de l'exploitation de la carrière, encore 5,2 ha.

Concernant le développement économique, il n'a pas été jugé nécessaire de consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels pour l'implantation d'activités nouvelles, au regard des surfaces qui sont encore disponibles et équipées dans la zone d'activités intercommunale (5,5 ha). Pour les entreprises installées hors de cette zone, au sein de l'espace rural (usine de plasturgie, usine de production de semences, zone d'activités du BTP dans la partie de la carrière où l'exploitation est terminée), les emprises des zones Ui définies pour ces entreprises correspondent au terrain d'assiette des bâtiments et à leurs aires de fonctionnement, déjà artificialisés.

En ce qui concerne le logement : **c'est vers une densité moyenne de 18 logements à l'hectare** que la commune souhaite aller au travers de son P.L.U. Cette densité résultera de l'urbanisation des zones A Urbaniser (qui constituent l'essentiel de la capacité à bâtir). Pour ces zones, la densité de 20 logements à l'hectare a été définie dans les orientations d'aménagement et de programmation. Dans les zones urbaines, où il est plus difficile de maitriser la densité à venir (car l'urbanisation s'y développe presque toujours au coup par coup), le règlement incite à la densité.

La densité de 18 logements par hectare constitue une progression par rapport à celle mesurée dans l'urbanisation de ces 10 dernières années (15 logements à l'hectare). Il s'agit ici d'assurer une densification progressive, qui s'inscrive dans une forme de continuité et qui ne bouleverse pas les rapports de voisinages.

La surdensité aurait été peu compatible avec le modèle socio-économique d'une commune qui n'offre aujourd'hui que peu de services commerciaux et peu de fonctions urbaines : la grande densité sans les services associés n'est pas attractive. Elle aurait conduit à un déphasage entre offre en logements et demande pour au final nuire au développement de la commune.

Les tableaux ci-après détaillent les surfaces prélevées pour construire :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

B. Inventaire des terrains prélevés pour construire des logements

Numéro au plan	Zonage au PLU	Destination	Nature initiale des terrains	Surfaces (ha)	Nombre de logements estimé	Situation au regard de l'enveloppe urbaine
1	AUh	Logements	Terrains agricoles cultivés	1,03	21	Extension
2	UB	Logements	Terrains agricoles cultivés	0,15	2	Densification
3	UB	Logements	Pré non cultivé	0,14	2	Densification
4	UB	Logements	Pré non cultivé	0,28	2	Densification
5	UB	Logements	Pré non cultivé	0,08	1	Densification
6	UB1	Logements	Pré boisé non cultivé	0,15	1	Densification
7	UB	Logements	Pré non cultivé	0,12	1	Densification
8	UB	Logements	Pré boisé non cultivé	0,17	1	Densification
9	UB	Logements	Pré boisé non cultivé	0,11	1	Densification
10	AUh	Logements	Terrains agricoles cultivés	1,04	21	Extension
21	AUh	Logements	Terrains agricoles cultivés	0,55	11	Densification
23	AUh	Logements	Terrains agricoles cultivés	1,20	24	Extension
24	UB	Logements	Pré non cultivé	0,07	1	Densification
TOTAUX				**5,11**	**89**	

A. Inventaire des terrains prélevés pour la carrière des Bruges

Numéro au plan	Zonage au PLU	Destination	Nature initiale des terrains	Surfaces (ha)	Nombre de logements estimé	Situation au regard de l'enveloppe urbaine
26	A tramé	Carrière	Terrains agricoles cultivés	5,21	0	Extension

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

B. Inventaire des terrains prélevés pour des équipements et la construction de commerces et le camping

Numéro au plan	Zonage au PLU	Destination	Nature initiale des terrains	Surfaces (ha)	Nombre de logements estimé	Situation au regard de l'enveloppe urbaine
11	UB	Place publique / parking	Terrains agricoles cultivés	0,37	0	Densification
12	UL	Equipements sportifs	Terrains agricoles cultivés	0,51	0	Extension
13	A	Voie piétons/cycles	Terrains agricoles cultivés	0,09	0	Extension
14	A	Elargissement voirie	Terrains agricoles cultivés	0,41	0	Extension
15	UC	Commerce	Pré non cultivé	0,19	0	Densification
25	Nt	Camping	Terrains agricoles cultivés	1,46	0	Extension
TOTAL				**3,03**		

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

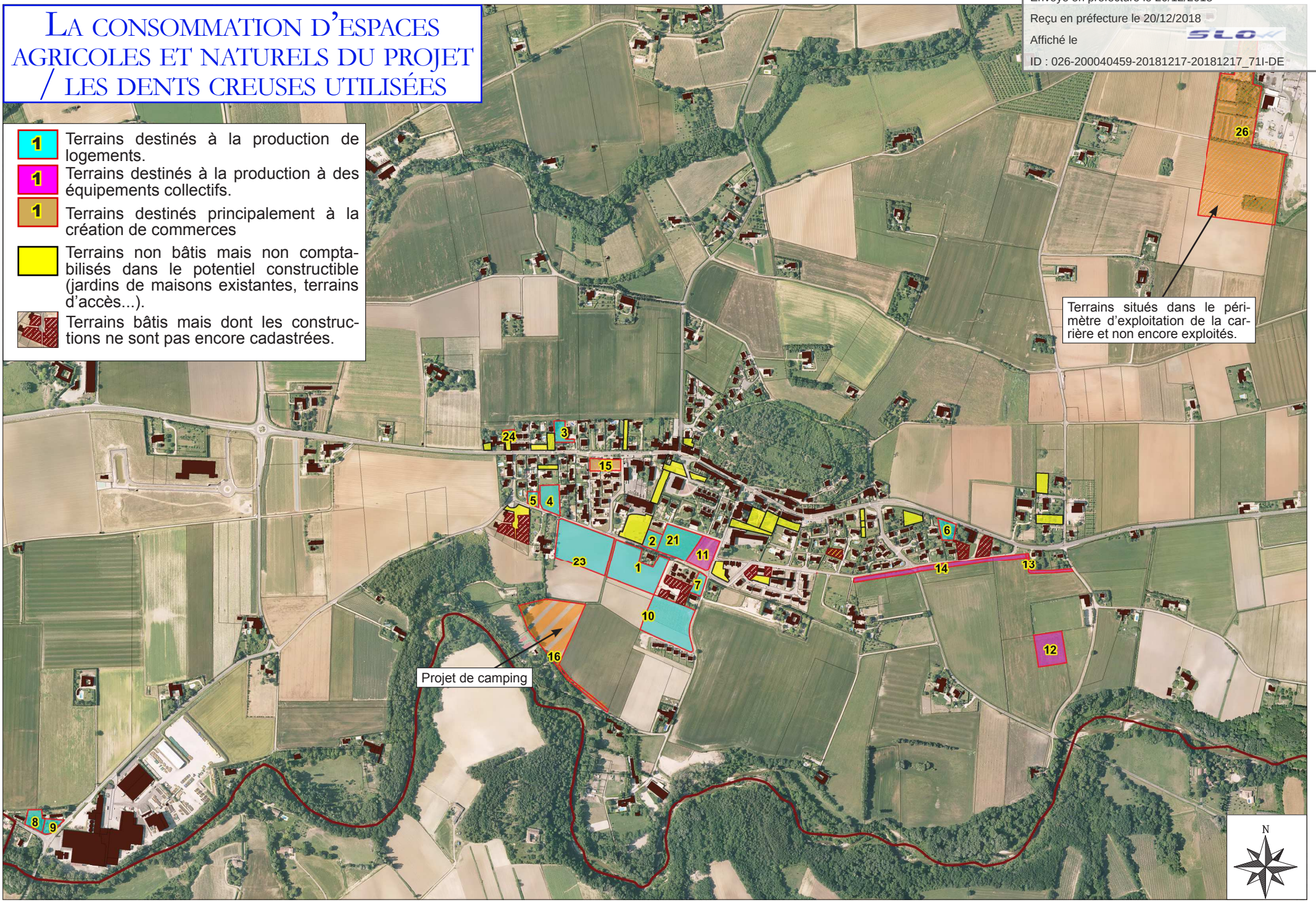
C. Terrains agricoles et naturels consommés en extension de l'enveloppe urbaine

Numéro au plan	Zonage au PLU	Destination	Nature initiale des terrains	Surfaces (ha)	Nombre de logements estimé	Situation au regard de l'enveloppe urbaine
1	AUh	Logements	Terrains agricoles cultivés	1,03	21	Extension
10	AUh	Logements	Terrains agricoles cultivés	1,04	21	Extension
23	AUh	Logements	Terrains agricoles cultivés	1,20	24	Extension
Total				**3,27**		
13	A	Voie piétons/cycles	Terrains agricoles cultivés	0,09	0	Extension
14	A	Elargissement voirie	Terrains agricoles cultivés	0,41	0	Extension
Total				**1,57**		
16	Nt	Camping	Terrains cultivés	1,46	0	Extension
12	UL	Equipements sportifs	Terrains agricoles cultivés	0,51	0	Extension

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

La consommation d'espaces agricoles et naturels du projet / les dents creuses utilisées

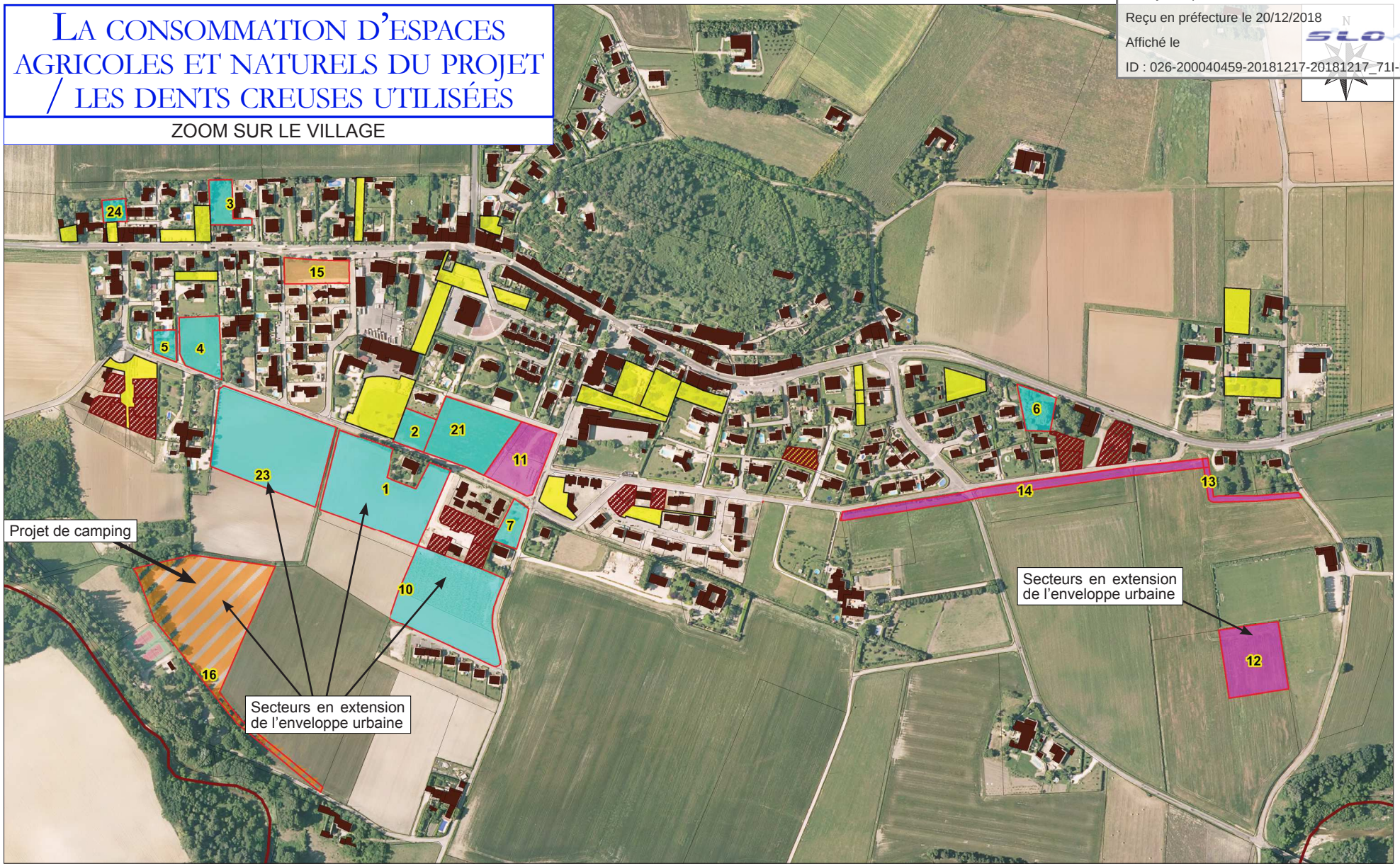
- 1 — Terrains destinés à la production de logements.
- 1 — Terrains destinés à la production à des équipements collectifs.
- 1 — Terrains destinés principalement à la création de commerces
- Terrains non bâtis mais non comptabilisés dans le potentiel constructible (jardins de maisons existantes, terrains d'accès...).
- Terrains bâtis mais dont les constructions ne sont pas encore cadastrées.



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

ZOOM SUR LE VILLAGE



1 Terrains destinés à la construction de logements.

1 Terrains destinés à la production d'équipements collectifs.

1 Terrains destinés principalement à la création de commerces

Terrains non bâtis mais non comptabilisés dans le potentiel constructible (jardins de maisons existantes, terrains d'accès...).

Terrains bâtis mais dont les constructions ne sont pas encore cadastrées.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

III. TABLEAU DES SURFACES

Zones	Surfaces (ha)	Type de zone
UA	3,50	Zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au centre historique dense et à ses faubourgs, constitués de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.
UB	29,09	Zone à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire.
UB1	0,29	Secteur de la zone UB, à assainissement non collectif.
UC	0,27	Zone à vocation principale de commerce.
Ui	11,77	Zone à vocation d'activités économiques.
Uia	5,40	Secteur de la zone Ui correspondant à la zone d'activités économiques intercommunale.
Uia1	2,57	Sous-secteur du secteur Uia définissant des règles particulières d'insertion paysagère en front de routes départementales.
Uj	4,54	Zone à vocation d'activités économiques des Bruges (sur une partie de la carrière où l'exploitation est terminée).
UL	2,73	Zone destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux installations sportives et de loisirs.
AUh	3,87	Zones constructibles sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, à vocation principale d'habitat.
A	666,93	Zone agricole. Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
N	104,40	Zone naturelle. Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Nt	1,46	STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) destiné à la création d'un camping.
Zone de carrière	11,57	Zone où l'exploitation de carrières est autorisée.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

MOTIFS DES CHOIX RELATIFS AUX REGLEMENTS

Ces motifs découlent directement des choix retenus pour établir le P.A.D.D. et délimiter les zones.

I. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET DE SERVICES, DE COMMERCE, NON NUISANTS POUR L'HABITAT (UA, UB, UB1, UC)

D'une manière générale, les zones urbaines recouvrent des secteurs desservis par les voiries et réseaux, existants ou en cours de réalisation. Les réseaux étant « dus » aux constructions dans ces zones, n'y ont été intégrés que des secteurs équipés (électricité, eau potable, voirie et le cas échéant, assainissement collectif). Ce choix traduit la politique d'équipement déclinée dans le PADD, qui vise à limiter l'impact financier du développement, en ne classant en zone urbaine que des terrains desservis.

Les superficies non construites en zone urbaine et d'un seul tenant restent de dimensions modestes, pour que leur urbanisation au coup par coup n'induise pas des problèmes structurels avec le tissu urbain existant (au niveau des accès notamment) ou une organisation des constructions qui gèlerait un nombre important de m² pour peu de logements construits : autoriser l'urbanisation au coup par coup sur des superficies importantes aurait pu conduire à des « gâchis de terrain », avec par exemple, un seul logement sur une grande parcelle. Ce choix constitue une des traductions des orientations de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

ARTICLES 1 ET 2

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat visent à assurer la salubrité et la sécurité publiques en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat, telles que les installations classées, ou les constructions à usage industriel.

En zone UA et UB, les limitations relatives aux surfaces commerciales, aux surfaces à usage artisanal ou d'entrepôt poursuivent les mêmes objectifs, pour qu'elles demeurent à des échelles compatibles avec l'habitat dans de bonnes conditions de voisinage et en limitant les conflits d'usages potentiels.

En zone UC, il s'agit d'assurer la destination principale de commerce de la zone, qui traduit un des objectifs centraux du projet de PLU : le développement de l'offre commerciale et des services. C'est la raison pour laquelle les occupations du sol concurrentes sont écartées et notamment l'habitat, qui n'est autorisé qu'à l'étage des bâtiments, pour conserver la destination commerciale (ou de services) du rez-de-chaussée des bâtiments, conformément à l'objectif.

Compte-tenu de l'inclusion de la zone UC dans la zone UB, on a écarté également les occupations du sol qui ne sont pas compatibles avec la proximité immédiate d'habitations, pour des considérations relatives à la salubrité, la sécurité publiques et à la lutte contre les nuisances (l'activité industrielle notamment).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

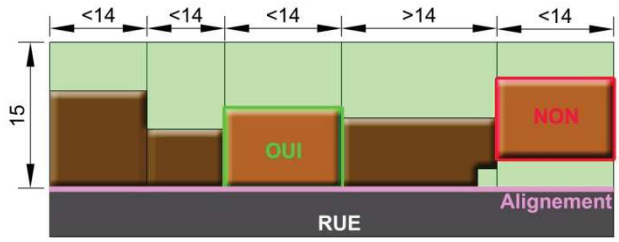
B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

HAUTEURS, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces trois champs de règles revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain. Suivant les morphologies urbaines existantes, celles que l'on a souhaité encourager ou éviter, les règles ont été déterminées de manière :

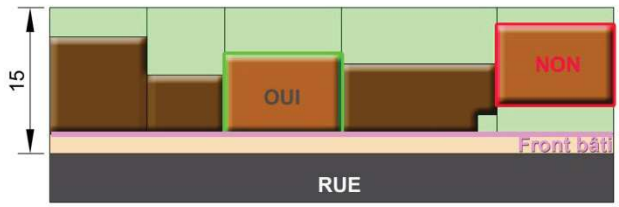
- à préserver les caractéristiques existantes de l'espace bâti, quand elles présentaient un intérêt patrimonial particulier, ce qui est souvent le cas dans la zone UA, qui corresponde au bâti historique du village,
- à faire évoluer ces caractéristiques lorsqu'elles étaient synonymes d'espace bâti banalisé, comme dans une partie de la zone UB et du secteur UB1.

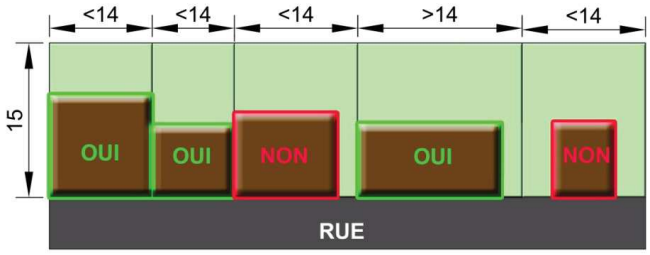
Dans la zone UA, on s'est attaché à préserver la composition urbaine, avec des implantations qui doivent, pour les constructions « de premier rideau » venir en limites des voies et emprises publiques (c'est-à-dire en bordure de rue) et sur une limite séparative au moins :



Une façade au moins des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement doit être implantée à l'alignement.

.

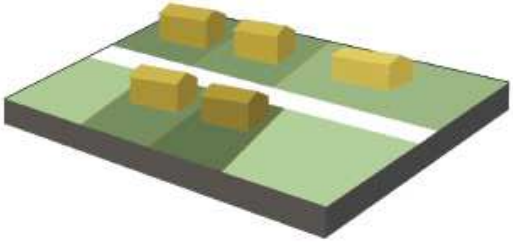




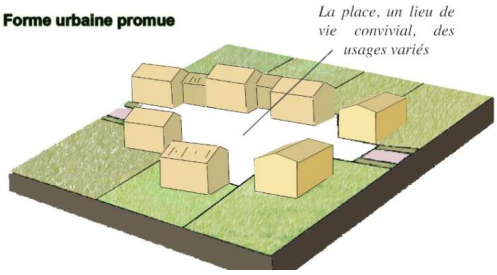
Principe d'implantation des bâtiments sur les limites séparatives latérales.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

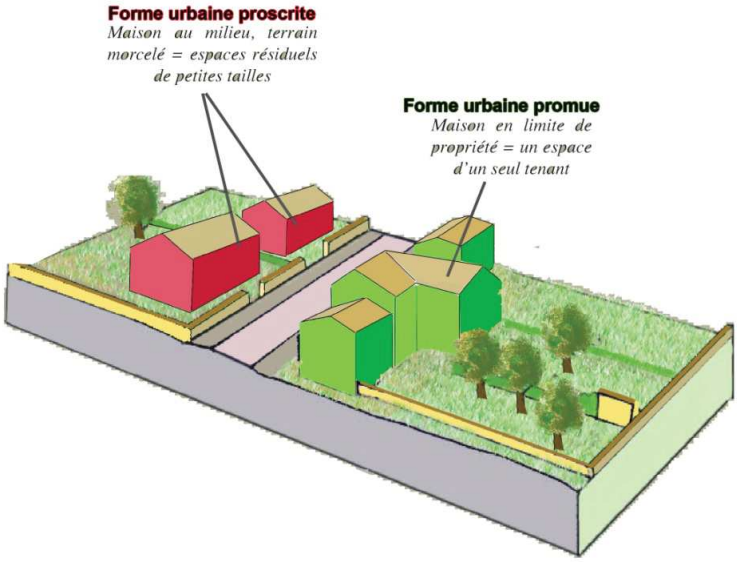
Les règles définies pour la zone UA permettent l'accolement des constructions, dans le respect des compositions du cœur historique du village.



Structure bâtie bannie.

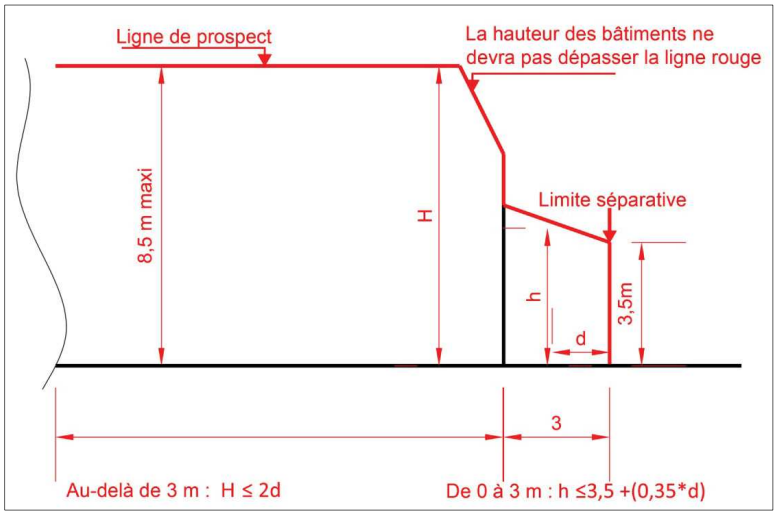


Structure bâtie promue.



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Dans la zone UB, dans le secteur UB1 et en zone UC, qui correspondent à l'espace bâti récent, fait essentiellement de maisons construites sur un modèle pavillonnaire, on a défini les conditions d'émergence d'un tissu urbain semi ouvert, avec la possibilité, dans la construction au coup par coup, d'implanter les habitations sur une ou plusieurs limites séparatives, mais pas les corps de bâtiments principaux, de manière à rendre possible la densification par rentabilisation de l'espace, mais sans bouleversement des rapports de voisinages, dans des quartiers comprenant déjà plusieurs maisons :



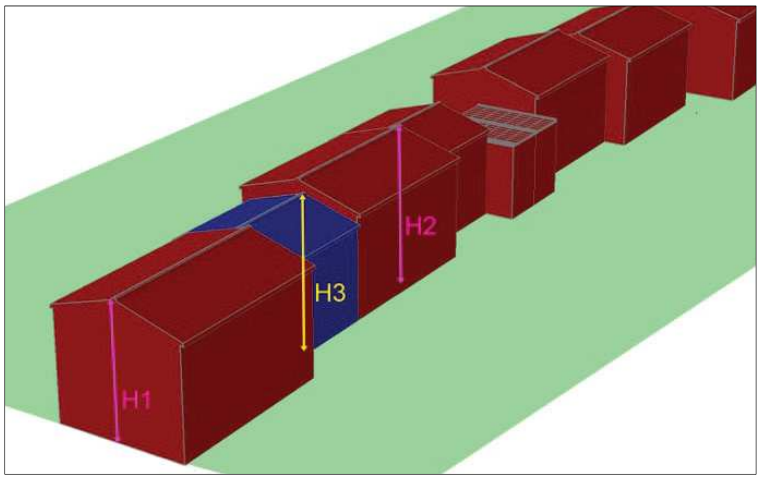
Avec cette règle, dans le cadre de la construction au coup par coup, on facilite la densification sans bouleverser les relations de voisinages.

En cas de non implantation en limite séparative, le recul minimum (demi-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile. Toutefois, dans un souci de densification, lorsque l'urbanisation se développe sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites internes à l'opération sans distinction de gabarits. Cette différence avec la construction au coup par coup s'explique par le fait que l'opération d'aménagement d'ensemble crée en une fois un espace bâti et qu'ainsi, il est possible d'organiser l'urbanisation au sein de l'opération en conciliant densité et gestion des co-visibilités, des espaces communs, des coupures vertes, ce que ne permet pas le coup par coup.

Dans la zone UB, dans son secteur UB1 et en zone UC, le recul imposé par rapport aux voies et emprises publiques vise à affirmer ces voies en tant que réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Le recul imposé sert également à anticiper d'éventuels besoins d'élargissements des principaux chemins communaux, pour faire face à l'augmentation des déplacements liés à l'urbanisation programmée par le P.L.U.

En zone UB, le recul minimum de 15 m établi par rapport à l'axe de la R.D.540 a été déterminé pour limiter les nuisances sonores subies dans les habitations et leurs jardins d'agrément, à laisser un recul suffisant pour permettre l'aménagement paysager des abords de la voie, à permettre des élargissements, d'éventuelles améliorations de carrefours et préserver de bonnes conditions de visibilités aux entrées de courbes.

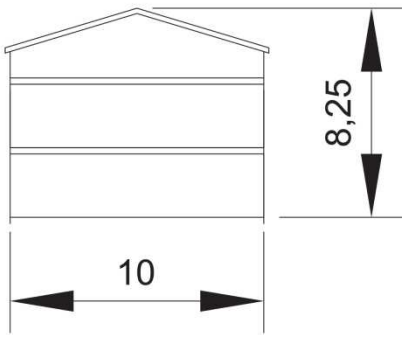
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE



En zone UA, dans le but de préserver la ligne de ciel du village historique et sa silhouette (éviter que des bâtiments nouveaux « ne concurrencent » les grands bâtiments anciens) et pour adapter les hauteurs rue par rue, afin de préserver les effets d'alignement et la cohérence des fronts bâtis, une règle de hauteur relative a été définie :

La hauteur maximale des clôtures en zone UA a été fixée à 2 m maximum et 0,6 m minimum pour permettre notamment le prolongement des fronts de rues en l'absence de bâtiments, dans pour autant générer « l'effet palissade produit par des murs trop hauts.

Dans la zone UB, dans le secteur UB1 et en zone UC, la limitation de hauteur des bâtiments à 8,5 mètres est cohérente avec la morphologie urbaine souhaitée : il s'agit à la fois d'éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs qui rompraient la cohérence du tissu pavillonnaire existant, tout en renforçant le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification en douceur, sans traumatisme paysager.



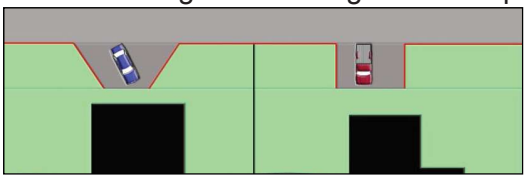
Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+combles avec un pignon de 10 m de large nécessite 8,25 m de hauteur. Avec ces prospects, il est possible de construire des bâtiments qui s'inscrivent dans la morphologie de l'habitat intermédiaire.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Si la hauteur maximale des clôtures a été fixée à 1,80 m dans les zones urbaines, c'est pour maintenir des échappées visuelles lorsqu'on circule le long des voies. La hauteur de la partie minérale des clôtures a été fixée à 0,50 m pour éviter « l'effet palissade », qui induit le plus souvent une perception très fermée, cloisonnée de l'espace, qui s'oppose à l'ouverture traditionnelle du milieu rural. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées pour concilier perception « douce » des clôtures vues depuis l'extérieur (l'espace public notamment) et envie, pour les occupants des logements, de se couper visuellement de l'extérieur.

La règle relative aux clôtures vise à limiter le cloisonnement de l'espace rural.

En zone UB et secteur UB1, on a aussi imposé le recul des portails pour éviter le stationnement gênant le long des voies publiques :



Le recul des portails permet d'éviter le stationnement intempestif le long des voies publiques.

En zone UA, la partie minérale des murs imposée traduit l'objectif de préserver des continuités bâties dans des secteurs denses, où les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement. Pour toutes les zones urbaines, en limites séparatives, la limitation des hauteurs de clôture vise à éviter la production de murs trop hauts, dont l'impact paysager serait trop important et susceptible de générer de grandes ombres portées coupant l'ensoleillement entre voisins.

Emprise au sol des constructions en zones UB et UB1

Le CES* (Coefficient d'Emprise au Sol) a été fixé à 0,50 :

** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière où les constructions sont implantées.*

Il s'agit de promouvoir l'évolution de l'espace bâti vers plus de densité en permettant l'habitat intermédiaire, sans toutefois induire une trop forte capacité d'accueil qui serait incompatible avec la structure des zones pavillonnaires et constituerait une rupture trop forte dans la composition du tissu urbain, incompatible avec l'objectif communal d'une évolution graduelle

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

vers plus de densité. La limitation de densité vise aussi à lutter contre l'imperméabilisation des sols : une densification forte et au coup par coup (donc sans conception parallèle de moyens communs de rétention des eaux pluviales) aurait pu augmenter les problèmes de ruissellement. Dans le secteur UB1, le CES résulte aussi des impératifs techniques liés à l'assainissement non collectif : l'implantation des systèmes d'épandages sur le terrain d'assiette des constructions et les reculs minimums nécessaires au bon fonctionnement de ces systèmes par rapport aux limites des terrains, aux bâtiments, aux plantations… imposent une densité plus faible.

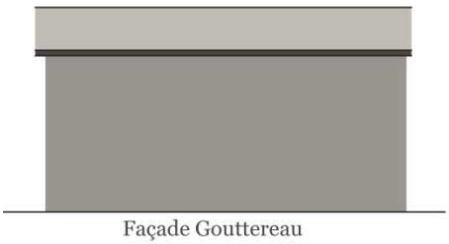
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le règlement de chacune des zones UA, UB, UB1, UC définissent les prescriptions architecturales qui s'imposent aux bâtiments.

Dans la zone UA, les prescriptions ont été définies pour préserver la valeur patrimoniale des bâtiments existants et assurer l'insertion dans le tissu urbain historique d'éventuels bâtiments nouveaux. Ce sont les raisons pour lesquelles des règles précises ont été élaborées, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade, le traitement de la pierre apparente ou les clôtures.

Le contrôle des enduits ou la réalisation de murs en pierres apparentes selon les modes constructifs anciens constituent des conditions importantes d'intégration des bâtiments, d'harmonie avec les vieilles pierres, dans un cœur historique où plus qu'ailleurs, chaque bâtiment forme une des briques élémentaires d'un tout cohérent.

L'obligation de réaliser des génoises en façade gouttereau traduit l'attachement de la commune à la préservation ou à la reproduction des éléments qui caractérisent l'architecture traditionnelle.



Façade Gouttereau

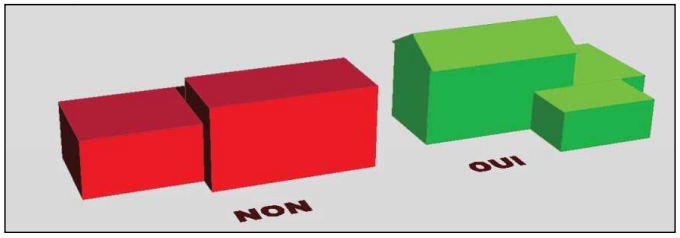
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Dans la zone UB et le secteur UB1 qui accueillent un tissu pavillonnaire récent ou dans la zone UC voisine, la question de l'insertion paysagère est moins prégnante qu'au cœur du village. On a donc laissé plus de latitudes sur l'aspect extérieur des bâtiments, en ne définissant qu'un certain nombre de prescriptions visant à reproduire dans le bâti nouveau les caractéristiques emblématiques de l'architecture locale et à éviter les dérives :

- par exemple, si l'utilisation du bois est autorisée, les constructions de types « chalets » sont interdites, car le décalage est trop important avec l'aspect extérieur de l'habitat traditionnel dans la commune :

Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- il en va de même pour les toits terrasses : s'ils peuvent s'avérer intéressants dans la composition architecturale d'un bâtiment, ou en constructions annexes, la production « de cubes » volumineux au sein de la trame bâtie créerait autant de points d'appel visuels, au détriment de la cohérence d'ensemble :



TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des abords des constructions en zones urbaines vient en complément des règles d'aspect sur le bâti. Il vise la préservation du cadre de vie au sein de l'espace urbain, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation du paysage. La règle du maintien de 10% au moins d'espaces plantés et/ou engazonné dans l'habitat individuel s'inscrit dans une volonté de préserver un minimum d'espaces non artificialisés au sein de l'habitat pavillonnaire, pour la petite faune.

STATIONNEMENT

En zone UA, la règle définit des ratios pour la création de parkings qui demeurent modestes car au sein d'un espace bâti très dense, il est très difficile pour les constructeurs de créer des parkings. Le souhait de maintenir et développer le logement dans le village, condition du maintien de sa vie sociale, a donc amené la commune à moins d'exigences pour la réalisation de stationnements. C'est pour cette raison aussi que la création de logements par changement de destination n'est pas assujettie à la création de parking.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

En zone UB et dans le secteur UB1 on a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité). Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher…),

Concernant les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat autorisées en zone UA, UB et dans le secteur UB1, les règles définies visent à imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant la nature des activités (bureaux, commerces…), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, dans une problématique identique à la gestion du stationnement déterminée pour l'habitat, sans constituer une condition insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé sur les retours d'expériences qui ont montré des besoins en stationnements différents selon la nature des activités : les besoins en parking liés à la création de commerces sont, par exemple, supérieurs à ceux de bureaux à surfaces de plancher égales.

En zone UC, les règles relatives au stationnement traduisent la nécessité de permettre aux commerces de disposer de suffisamment de places de parking pour l'accueil de la clientèle tout en évitant le stationnement non encadré en bordure de R.D.540 ou dans les voies connexes, le long desquelles le stationnement constitueraient une entrave à la bonne circulation des flux automobiles et un risque d'accidents accru.

D. Section 3 : équipement et réseaux

ARTICLES 8 ET 9

En zone urbaine, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. En secteur UA1 et UB1, l'obligation d'installer un système d'assainissement non collectif traduit la volonté d'assurer la salubrité publique ainsi que de protéger les nappes phréatiques et plus largement, l'environnement naturel.

En zone UB, en zone UC, L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales pour les bâtiments sans traiter les problèmes que posent les réseaux aériens dans le paysage.

En zone UB, zone UC et secteur UB1, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroit de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

II. LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES UI, UIA, UIA1 ET UJ

Ces zones correspondent aux parties aménagées, équipées et en partie urbanisées des zones d'activités économiques.

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

ARTICLES 1 ET 2

En zones Ui, Uia, Uia1 ou Uj, les limitations concernant les occupations du sol autorisées visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant l'habitat, difficilement compatible avec l'activité économique, sauf de manière marginale, lorsqu'une habitation est nécessaire aux activités (pour le gardiennage, par exemple, notamment en zone Uj, sur un site où sont entreposés des matériaux et du matériel en plein air). Il s'agit d'éviter la présence permanente de personnes qui ne seraient pas directement nécessaires aux activités, pour éviter les conflits d'usages et ne pas exposer inutilement ces personnes aux nuisances liées au fonctionnement des entreprises (nuisances sonores notamment) ou à des risques.

Les limites au développement de surfaces commerciales et l'obligation de lier ces surfaces à des activités industrielles ou artisanales visent à préserver la destination industrielle et artisanale de ces zones, à réserver le développement du commerce au centre-village, à proximité des zones d'habitat.

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères dans les zones Uia et Uia1 découlent de l'étude « loi Barnier » menée en 2010.

HAUTEURS, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zones Ui, Uia, Uia1, la hauteur maximale des bâtiments a été fixée à 12 m pour éviter, avec des hauteurs trop importantes, le détachement des bâtiments à usage artisanal ou industriel dans le paysage agricole alentour, sans que cette hauteur maximale, qui demeure assez confortable, ne constitue un frein à l'arrivée d'entreprises. **En zone Uj**, la hauteur maximale a été portée à 15 m compte de tenu de l'encaissement de la zone par rapport au niveau du terrain naturel (la zone a été bâtie sur une partie de la carrière qui n'est plus en exploitation sans pour autant avoir été remblayée). Ainsi, avec une hauteur maximale de 15 m, les prospects visibles des constructions seront les mêmes qu'avec une hauteur de 12 m dans l'espace rural.

La hauteur des clôtures a été réglementée pour éviter le cloisonnement de l'espace rural.

En zones Ui, Uia et Uj, le recul minimum imposé par rapport aux voies et emprises publiques vise à affirmer ces voies en tant que réseau organisateur des principales liaisons. Le recul imposé sert également à anticiper d'éventuels besoins d'élargissements des principaux chemins communaux et des routes départementales pour faire face à l'augmentation des déplacements liés à l'urbanisation programmée par le P.L.U.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

En zone Uj, le recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques a été porté à 10 m car la hauteur maximale autorisée des bâtiments est de 15 m et non de 12 m.

Dans le secteur Uia, les reculs fixés à 30 m en bordure de R.D.540 et à 20 m en bordure de R.D.126 visent à créer alignements bâtis pour favoriser l'intégration paysagère de la zone sur ses limites Nord et Est. Le long des routes départementales, les volumétries simples et alignées, aux couleurs neutres et accompagnées de plantations d'alignement (sans aire de stockage ou aire de fonctionnement des bâtiments visibles), permettront, en dépit des volumes importants des constructions, une empreinte paysagère plus discrète dans le paysage rural.

Deux « lignes de constructions » sont crées en recul par rapport aux RD 540 et RD 126 afin de créer un alignement bâti homogène le long de ces axes de transit important (rappel : la RD 540 supporte 6 000 véhicules par jour).
L'implantation d'une façade sur ces « lignes de constructions » ou alignements du bâti sera obligatoire :

- la ligne de construction est fixée à 30 mètres de l'axe de la RD 540. Elle est implantée à une distance de 20 m de l'axe de la RD 126 afin de dégager de touts construction le cône de vision vers le château de Puygiron.

- Entre les voies (RD 540 et RD 126) et les façades implantées à l'alignement du bâti aucun parking et aucun stockage ne sont autorisés.

Seule une voie pompiers « échelle » est autorisée si elle est rendue nécessaire par la nature du bâtiment ou des activités qui s'y déroulent.

Une clôture devra être aussi transparente que possible et constituée d'un grillage rigide à l'exclusion de tout mur ou muret.

En zone Uj, le recul minimum par rapport aux limites séparatives qui correspondent aux limites de la zone Uj (demi hauteur des bâtiments avec un minimum de 5 m) traduit la volonté d'éviter la promiscuité entre habitat et zone d'activité (quelques habitations sont proches de la zone Uj). Ce recul vise aussi à pérenniser le réseau de haies qui entoure le site et forme un écran visuel et paysager efficace, en laissant suffisamment d'espace entre les haies et les bâtiments pour que la végétation puisse s'épanouir.

En zones Ui, Uia et Uia1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,50 afin de garantir des aires de fonctionnement, des surfaces de parkings suffisantes pour permettre aux entreprises d'exercer leurs activités sur leurs terrains d'assiette sans « déborder » sur l'espace rural. La limitation de l'emprise au sol permet également de garantir le maintien de zones plantées, enherbées, la plantation d'alignements d'arbres, pour favoriser l'insertion paysagère dans un contexte alentour très rural.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

En zones Ui, Uia et Uia1, les règles traduisent le concept d'intégration paysagère dans le contexte rural, en favorisant l'utilisation de matériaux naturels, bruts, sans toutefois imposer des règles similaires à celles définies pour les zones d'habitat, pour des bâtiments dont les contraintes fonctionnelles pourraient mal s'accommoder de règles d'aspect extérieur trop strictes. Le projet promeut ainsi :

- la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration et d'une plus grande durabilité,
- des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie : bardages bois, bardage métallique, verre...
- un choix de couleurs qui favorise les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments de signalétique ou d'enseigne).

L'obligation de masquage des stockages, d'accompagnement de ceux qui ne peuvent être confinés à l'intérieur des bâtiments rejoint le souhait d'un traitement qualitatif de la vitrine de la zone d'activités intercommunale (zones Uia et Uia1). En accompagnement des efforts sur le traitement des bâtiments, il était impératif de gérer la question des stockages : quelques palettes, bâches ou gravats peuvent à eux seuls ruiner visuellement tous les efforts architecturaux et d'insertion paysagère.

Les prescriptions architecturales sur le bâti ont été définies de manière à donner une image cohérente afin que le lieu soit un secteur valorisant pour l'entreprise, comme pour les clients et les employés. Les prescriptions architecturales permettent d'assurer la qualité globale de la zone d'activité tout en définissant un «juste milieu» entre des règles trop contraignantes ou trop souples.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Les bâtiments doivent aligner une façade parallèlement aux routes départementales 540 et 126 pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations. Dans un même souci d'homogénéité et d'esthétique visuelle, un acrotère est obligatoire pour tous les bâtiments. Pour l'ensemble des bâtiments, aucun balcon et escalier extérieur n'est accepté.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Teintes préconisées par le règlement sur la base générale

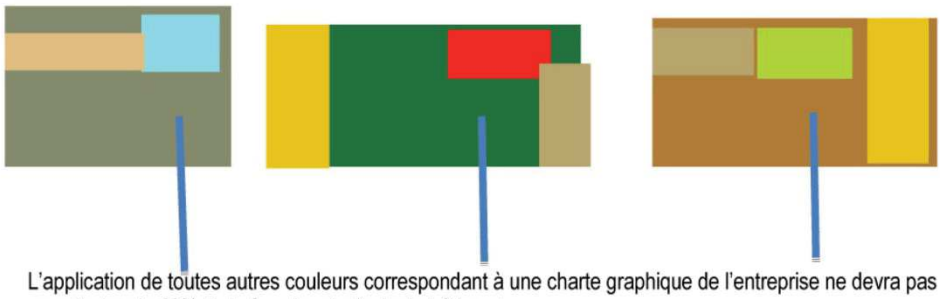
Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments :
- Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun chataigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.
- Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

Les couleurs autorisées pour les huisseries :
- Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
- Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun chataigne) RAL 8000 à 8025.
- Le gris (du gris souri à l'anthracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

BASE GÉNÉRALE DES COULEURS PRÉCONISÉES

1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007
1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018
1019	1020	1021	1023	1024	1027	1028	1032
1033	1034	2000	2001	2002	2003	2004	2008
2009	2010	2011	2012	3000	3001	3002	3003
3004	3005	3007	3009	3011	3012	3013	3014
3015	3016	3017	3018	3020	3022	3027	3031
4001	4002	4003	4004	4005	4006	4007	4008
4009	5000	5001	5002	5003	5004	5005	5007
5008	5009	5010	5011	5012	5013	5014	5015
5017	5018	5019	5020	5021	5022	5023	5024
6000	6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007
6008	6009	6010	6011	6012	6013	6014	6015
6016	6017	6018	6019	6020	6021	6022	6024
6025	6026	6027	6028	6029	6032	6033	6034
7000	7001	7001	7002	7003	7004	7005	7006
7008	7009	7010	7011	7012	7013	7015	7016
7021	7022	7023	7024	7026	7030	7031	7032
7033	7034	7035	7036	7037	7038	7039	7040
7042	7043	7044	8000	8001	8002	8003	8004
8007	8008	8011	8012	8014	8015	8016	8017
8019	8022	8023	8024	8025	8028	9001	9002
9003	9004	9005	9010	9011	9016	9017	9018

Exemples de composition des teintes



L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10% de la façade principale du bâtiment

Une certaine homogénéité dans le bâti est demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne peuvent ainsi être utilisés à nu et devront être enduits. Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées afin de créer une harmonie avec les bâtiments de la partie existante. Les toitures plates et végétalisées sont préconisées (rétention progressive des eaux de pluies , isolation naturelle).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

La publicité et les enseignes sont intégrées dans les façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne doivent pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé, sur la totalité de la zone et la hauteur sera limitée à 1 ,5 m et 2,5 m pour les zones extérieures de stockage. Sera préconisé pour remplacer les clôtures métalliques, des haies défensives constituées de végétaux piquants dont la hauteur adulte sans taille varie entre 2 et 3m.

7 Les couleurs des façades et des toitures sont définies de manière à dégager des homogénéités de tons, tout en définissant des variantes possibles (pour éviter un paysage trop « monolithique ». Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :
Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
Le marron (de l'ocre-terre au brun chataigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.
Sur 15 %du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.
Les couleurs autorisées sont pour les huisseries :
Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025 .-Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8000 à 8025.
Le gris (du gris souri à l'anthracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.
L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

Le parti d'aménagement proposé impose au bâti qui s'implantera, une relative homogénéité sur les plans des implantations, de l'architecture des bâtiments et du traitement des espaces paysagés, tout en permettant une relative souplesse "encadrée" des concepteurs. Les prescriptions définies devront apporter un cadre réglementaire global mais laisseront évidemment place à la conception architecturale individuelle.

Exemples de traitements architecturaux préconisés.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

En zone Uj, au regard du contexte paysager interne à la zone : un terrain lunaire, issu de l'exploitation de la carrière, parsemé d'aires de stockages, de bâtiments industriels, les enjeux en terme de plantation se concentrent sur l'entretien et le maintien des haies vives qui entourent le site et forment un espace tampon, un écran végétal intéressant. C'est la raison pour laquelle ces haies ont été protégées au titre de l'article L 151-23 ° alinéa du code de l'urbanisme.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Ces règles viennent en complément des règles d'aspect sur le bâti. Elles traduisent la volonté de créer un cadre de travail agréable au sein de l'espace bâti ainsi qu'un principe d'intégration paysagère qui s'appuie en grande partie sur le végétal.

Dans les zones Uia et Uia1, Les espaces tampons entre les façades construites le long de la « ligne de construction » et la voie (RD540 et RD126) seront constitués d'espaces verts engazonnés ou plantés de plantes tapissantes, pour assurer l'effet de vitrine le long des routes, tout en offrant un paysage contrasté, entre bâtiments à l'aspect sobre et espaces ouverts.

Un alignement d'arbres sera réalisé le long de la RD 540. Cet alignement a été traduit par un espace boisé à créer (EBC). Par contre aucun arbre de haute tige n'est toléré le long de la RD 126 afin de conserver l'intégrité du cône de vision vers le château de Puygiron Un alignement d'arbres de haute tige sera crée le long de la limite Ouest de la zone AUai particulièrement sensible sur le plan paysager notamment pour les voitures qui roulent dans le sens Montélimar – Dieulefit. Cet alignement a été au plan de zonage par un espace boisé à créer au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

STATIONNEMENT

Il s'agit ici d'imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant les occupations du sol autorisées (bureaux, artisanat, industrie…), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation (par exemple, difficultés de croisement entre deux véhicules lorsque d'autres véhicules stationnent en long, au bord de la voie).

Les ratios d'aires de stationnement par m² de surface de plancher définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte que les obligations de création de parkings permettent de satisfaire les besoins sans constituer une condition d'occupation du sol insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé les retours d'expériences de plusieurs zones d'activités, qui ont montré des besoins en stationnements différents selon les occupations du sol : les besoins en parking liés à la création de bureaux sont, par exemples supérieurs à ceux d'un entrepôt, où à surface égale, bien moins de personnes sont employées.

C. Section 3 : équipement et réseaux

ARTICLES 8 ET 9

Dans les zones d'activités économiques, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement au réseau d'eau potable pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. En ce qui concerne les eaux usées domestiques issues des activités : le raccordement au réseau public d'assainissement est

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

autorisé, car ces eaux sont compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration intercommunale. Par contre, l'obligation de traiter sur place ou de pré - traiter les eaux usées non domestiques produites protège la station d'épuration de l'arrivée d'effluents de nature physico-chimique incompatible avec l'ouvrage de traitement. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroit de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

Pour les zones Uia et Uia1, aucun accès direct des constructions n'est autorisé sur la RD 540 ou sur la RD 126. Les accès seront obligatoirement réalisés depuis des voies de desserte intérieures à la zone prévues dans les OAP, afin d'assurer la sécurité routière du trafic automobile sur les routes départementales.

La zone Uj n'étant pas raccordée au réseau d'eaux usées, l'obligation de mettre en place des systèmes d'assainissement non collectifs vise à assurer la salubrité publique et la protection des nappes phréatiques.

LA ZONE UL

La zone UL est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le stade et ses installations sportives connexes, existantes ou projetées, la salle polyvalente et son terrain d'assiette sont classés en zone UL.

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

LES ARTICLES 1 ET 2

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en zone UL visent à affirmer sa destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif en interdisant toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec ces destinations.

Si les constructions à usages d'habitation sont autorisées, c'est de manière très encadrée, pour les besoins liés aux équipements en place ou projetés uniquement.

B. Section 3 : équipement et réseaux

ARTICLES 8 ET 9

Il est imposé aux constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères et les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant quand cela est possible, l'infiltration sur place des eaux de toitures.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

III. LES ZONES AUH

Il s'agit de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation et à proximité immédiate sont suffisamment dimensionnés pour accueillir des constructions. Il est recherché au travers des zones AUh un développement cohérent en terme d'accès et de composition urbaine, dans l'objectif de rentabiliser le foncier prélevé, d'assurer la diversité du bâti. Ce sont les raisons pour lesquelles, dans les zones AUh, il n'est possible de construire (hors annexes, aménagement et extension de l'existant), que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent justement les principes de cohérence de l'urbanisation.

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

LES ARTICLES 1 ET 2

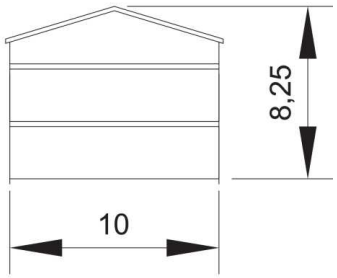
A l'instar de ce qui a été défini pour les zones urbaines à vocation principale d'habitat, on a interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la présence de logements par souci de salubrité, de sécurité publiques et de lutte contre les nuisances. La différence notable avec les zones urbaines est l'assujettissement de la construction à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout une zone. L'obligation de produire dans une des zones AUh au moins 20% de logements locatifs aidés et dans une deuxième, au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété traduit la volonté d'équilibrer l'offre en logements de la commune. Il s'agit, à l'échelle de La Bâtie Rolland, de permettre au plus grand nombre de se loger, en faisant baisser le coût de l'accession au logement, au bénéfice de l'accueil de jeunes ménages, de la mixité sociale.

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

HAUTEURS, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur

La limitation de hauteur des bâtiments à 8,5 m vise à la fois, à éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs qui rompraient les prospects de l'architecture locale, tout en favorisant le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification par la production de bâtiments qui pourront reprendre les gabarits des constructions anciennes.

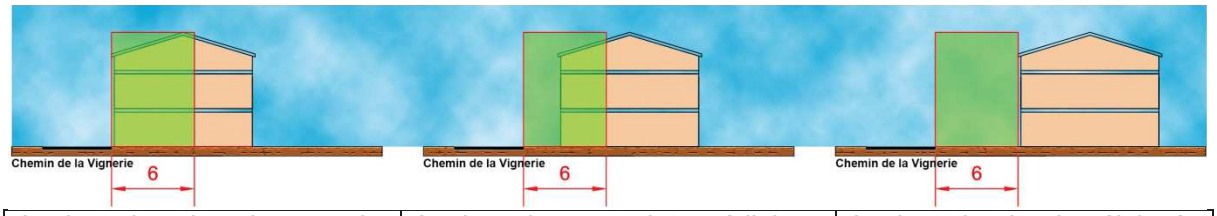


Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+combles avec un pignon de 10 m de large nécessite 8,25 m de hauteur. Avec ces prospects, il est possible, par exemple, de construire des bâtiments qui s'inscrivent dans la morphologie de l'habitat intermédiaire.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Les règles d'implantation par rapport à la rive Sud du chemin de la Vignerie et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives visent à créer un front bâti le long du chemin pour « le transformer en rue » et ainsi traduire le principe d'une urbanisation assez dense, structurée en faubourg :

- *Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement de chemin de la Vignerie (coté Sud du chemin seulement), les volumes principaux des constructions devront s'implanter à 6 m au plus de l'alignement de ce chemin.*



Implantation la plus proche possible de la rue au regard de la règle	*Implantation « intermédiaire » possible au regard de la règle*	*Implantation la plus éloignée possible de la rue au regard de la règle*

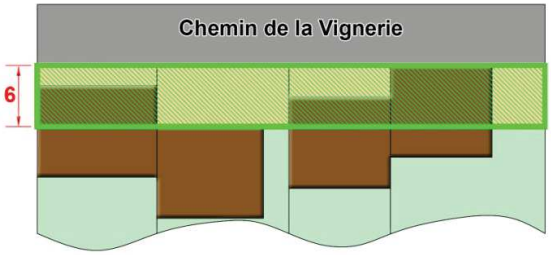
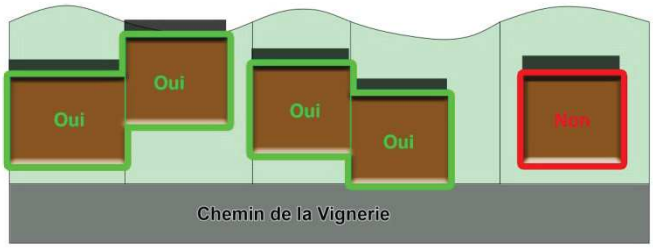


Illustration du principe d'implantation des bâtiments vu de dessus.

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparative pour les constructions implantées le long du coté Sud du chemin de la Vignerie

Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement du coté Sud du chemin de la Vignerie, les bâtiments doivent être édifiés sur une limite séparative latérale au moins de leur terrain d'assiette :



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

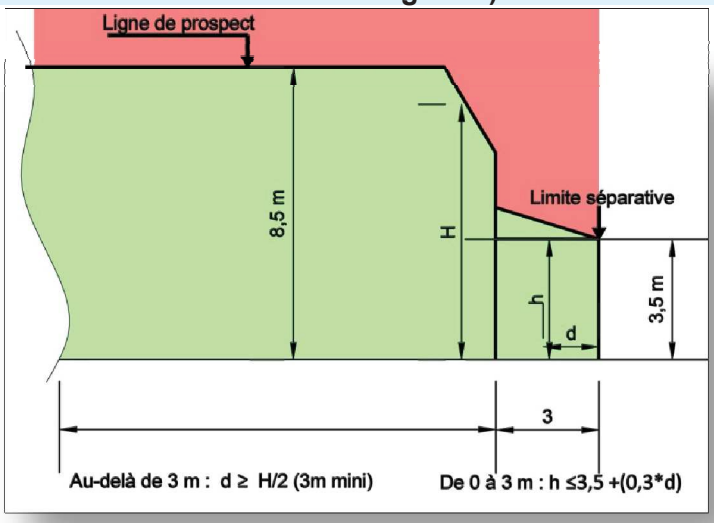
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

En combinant ces règles, on crée un « alignement souple », pour obtenir un front bâti, mais sans « effet palissade » comprenant des percées visuelles, des redents, des décrochés :

Les reculs imposés par rapport aux autres voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité routière, la cohérence du tissu urbain, en affirmant les voies publiques comme réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Le recul permettra l'aménagement paysager des abords de la voie, les espaces verts prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Si les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble, c'est pour favoriser la densité et un habitat groupé. Par ailleurs, la conception par opération d'aménagement d'ensemble permet d'anticiper les besoins en circulation et en stationnement, ce qui rend accessoire les précautions de reculs des constructions en prévision d'élargissements de voies qui ne seront *a priori* pas nécessaires puisque la zone, une fois aménagée et bâtie évoluera très peu.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone AUh et zone urbaine ou entre zone AUh et zone agricole (sauf le long du coté Sud du Chemin de La Vignerie) :

La règle, en bordure de zones déjà bâties permet la densification, mais sans bouleverser les relations de voisinages pour des habitants dont les maisons jouxtent les futures opérations d'aménagement d'ensemble :



En cas de non implantation en limite séparative, le recul minimum (demi-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile. Toutefois, dans un souci de densification, lorsque l'urbanisation se développe sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites internes à l'opération sans distinction de gabarits. Cette différence avec la construction au coup par coup s'explique par le fait que l'opération d'aménagement d'ensemble crée en une fois un espace bâti et qu'ainsi, il est possible d'organiser l'urbanisation au sein de l'opération en conciliant densité et gestion des co-visibilités, des espaces communs, des coupures vertes, ce que ne permet pas le coup par coup.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Concernant les reculs par rapport aux limites séparatives internes aux opérations d'aménagement d'ensemble : l'implantation en limite est autorisée, pour favoriser l'émergence d'un habitat dense, constitué de groupes d'habitations, de manière à formaliser un esprit « de quartier ». Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demi-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile.

Les règles d'emprises au sol

En zone AUh, Un Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)* de 0,50 a été fixé.
**L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*

Il s'agit de permettre l'évolution de l'espace bâti vers plus de densité en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui établissent pour les zones AUh une densité minimale de 20 de logements à l'hectare. Un CES de 0,50 est cohérent avec cet objectif et permet par ailleurs une évolution vers plus de densité par rapport à l'habitat pavillonnaire. Cette densité plus forte a été étudiée en amont pour qu'elle puisse s'insérer sans heurt dans le prolongement de l'espace bâti existant (traitement des dessertes, organisation du bâti). La limitation de densité vise aussi à lutter contre l'imperméabilisation des sols et le risque de ruissellement des eaux pluviales induit.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles d'aspect extérieur des constructions en zone AUh sont identiques à celles établies pour la zone UB, car elles poursuivent les mêmes objectifs : créer un cadre architectural pour l'urbanisation nouvelle en complément des orientations d'aménagement, pour assurer l'insertion paysagère des groupes de constructions nouveaux dans la structure bâtie du village, de l'architecture locale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles viennent en complément des règles d'aspect sur le bâti, elles traduisent la volonté de créer un cadre agréable au sein de l'espace bâti ainsi qu'un principe d'intégration paysagère qui s'appuie notamment sur le végétal. La règle du maintien de 10% au moins d'espaces plantés et/ou engazonné dans l'habitat individuel s'inscrit dans une volonté de préserver un minimum d'espaces non artificialisés au sein de l'habitat pavillonnaire, pour la petite faune.

STATIONNEMENT

Cet article impose des règles de stationnement de manière à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules susceptibles d'entraver la circulation et de favoriser les accidents. **En zone AUh**, on a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher…),

Concernant les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat autorisées en zone AUh, les règles définies visent à imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant la nature des activités (bureaux, commerces…), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, sans toutefois constituer une condition insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé sur les retours d'expériences qui ont montré des besoins en stationnements différents selon la nature des activités : les besoins en parking liés à la création de commerces sont, par exemple supérieur, à ceux de bureaux à surfaces de plancher égales.

C. Section 3 : équipement et réseaux

ARTICLES 8 ET 9

Il est imposé un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, en complément des orientations d'aménagement et de programmation qui, aussi pour des motifs de sécurité publique, définissent des principes de connexions interquartiers entre le chemin de la Vignerie, le chemin de Trimonde et les voies internes aux zones AUh, avec notamment des obligations de maillage, de transversalités piétons – cycles.

En zone A Urbaniser, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant des moyens de rétention et d'infiltration suffisants pour éviter le surcroit de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols induite par l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

IV. LA ZONE AGRICOLE (A)

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

LES ARTICLES 1 ET 2

Les secteurs cultivés classés en zone agricole représentent encore une très large partie du territoire. Ils sont essentiels à l'économie locale, mais aussi à la préservation de la composante rurale de l'identité de la commune. Ils ont donc été protégés de l'urbanisation, avec une interdiction de bâtir, à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole, en cohérence avec le code de l'urbanisme, qui liste les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole (le règlement du P.L.U. ne pouvant qu'être plus restrictif).

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

HAUTEURS, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments agricoles a été fixée à 10 mètres, considérant que l'inconvénient d'éventuelles constructions d'une hauteur supérieure à 8,5 m, donc impactant plus le paysage, était inférieur au bénéfice de la construction de bâtiments adaptés aux besoins actuels des agriculteurs. Pour les habitations, la hauteur a été fixée à 8,5 mètres, pour respecter les gabarits des fermes anciennes et considérant qu'il n'y a pas de nécessité technique à construire des logements en hauteur en zone agricole. Les règles relatives à la position et l'emprise des bâtiments sur leurs terrains d'assiette revêtent un intérêt limité en zone agricole, vouée à accueillir très peu de constructions nouvelles.

Les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques traduisent l'anticipation sur d'éventuels besoins d'élargissements des routes, notamment pour des aménagements liés à la sécurité routière, à la préservation des visibilités aux carrefours. Ils traduisent aussi la volonté de préserver les vues sur les paysages agricoles et naturels qui se découvrent depuis les routes (en évitant la construction de bâtiments de grands gabarits trop près de l'alignement). L'interdiction d'implantation en limite séparative (avec un recul minimum de 3 m) vise à éviter qu'un bâtiment trop près de la limite d'un champ cultivé rende plus difficile le travail des terres (au regard des besoins lié au passage des engins mécaniques).

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles permettent d'éviter les cicatrices potentielles dans le paysage qui pourraient découler de l'implantation de bâtiments agricoles trop standards, tout en évitant de définir des prescriptions économiquement trop difficiles à respecter. Les modalités d'aménagement des habitations ont été définies pour conserver la mémoire du patrimoine bâti d'origine agricole souvent remarquable, tout en laissant la possibilité d'aménagements fonctionnels. Pour les nouveaux bâtiments agricoles à vocation technique (hangars ou autres) les prescriptions visent la meilleure intégration possible de bâtiments dont les prospects sont souvent imposants, en tenant compte de la spécificité du bâti en pierre des corps de fermes pouvant être voisins : simplicité des formes, sobriété des couleurs nature « brute » des matériaux avec :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

- des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie : bardages...
- des couleurs qui favorisent les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives).

Une croix située en zone A est protégée pour son intérêt patrimonial et le témoignage historique, l'intérêt culturel qu'elle porte. Les règles définies dans le règlement visent à assurer sa pérennité, son éventuelle restauration dans les règles de l'art et son maintien sur site.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les conseils sur le traitement des haies visent à éviter l'aspect « béton vert » des plantations uniformes et taillées au cordeau, qui ferment les paysages.

C. Section 3 : équipement et réseaux

ARTICLES 8 ET 9

Les articles 8 et 9 traduisent simplement l'obligation, pour toute occupation du sol le nécessitant, le raccordement aux réseaux de voirie, d'eau potable et d'électricité, pour des motifs de salubrité publique.

D. L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

PRINCIPE ET RAPPORT A L'EXPLOITATION AGRICOLE

Le code de l'urbanisme a intégré la question du devenir du bâti non agricole ou qui n'a plus de fonction agricole en zone A, en instaurant une possibilité de transformation en logements des constructions, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Compromettre l'exploitation agricole, c'est, par exemple :

- autoriser la transformation en habitation d'une grange située au beau milieu d'une grande parcelle agricole, en empêchant ainsi l'exploitation aisée des terrains par une segmentation de l'entité foncière (chemin de desserte de la grange…),
- générer, par la proximité de l'habitat des conflits d'usages (l'épandage de fertilisants et le traitement des cultures sont rarement compatibles avec de l'habitat à proximité immédiate).

C'est dans ce cadre réglementaire que la commune a décidé d'autoriser le changement de destination de la partie d'un bâtiment, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole et sous certaines conditions :

- le changement de destination ne devra pas conduire la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou à engager des renforcements de réseaux pour desservir la construction.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

La partie de bâtiment inventoriée est donc déjà desservie par les réseaux publics (voirie, eau potable et électricité) et son changement de destination n'entrainera pas de frais de création de réseaux pour la commune.

La partie de bâtiment repérée est située dans un ensemble bâti déjà habité, sur un terrain déjà artificialisé. Le changement de destination n'entamera donc aucun espace de culture ni ne contraindra davantage les traitements des cultures ou l'épandage de fertilisants.

BATIMENT REPERE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Le bâtiment, sur son terrain d'assiette. Il n'est voisin d'aucun bâtiment d'exploitation (les bâtiments alentour, initialement agricoles ne le sont plus) et implanté dans un ensemble bâti comprenant déjà une habitation. Le bâtiment est desservi par les réseaux.

Seule la partie maçonnée pourra changer de destination, la partie « hangar », à ossature légère (mais aussi la plus proche du champ voisin), n'étant structurellement pas apte à devenir un logement.

I. LA ZONE NATURELLE (N)

Les zones naturelles sont avant tout des zones de protection, où la constructibilité n'est possible que de manière très ponctuelle, dans un souci de préservation des sites naturels, des secteurs présentant un intérêt environnemental marqué. C'est la raison pour laquelle n'y sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans ces conditions très restrictives d'occupation et d'utilisation du sol, des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées (articles 8 et 9) sont néanmoins nécessaires (en cas d'installations provisoires, pour divers chantiers, concernant la voirie, par exemple).

Par ailleurs, la hauteur des clôtures non agricoles a été réglementée pour éviter le cloisonnement de l'espace rural.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

La statue de la vierge située en zone N est protégée pour son intérêt patrimonial et le témoignage historique, l'intérêt culturel qu'elle porte. Les règles définies dans le règlement visent à assurer sa pérennité, son éventuelle restauration dans les règles de l'art et son maintien sur site.

II. LES POSSIBILITES D'EXTENSION DES HABITATIONS EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE

Le code de l'urbanisme offre la possibilité d'agrandir les habitations existantes situées en zone agricole, même lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou situées en zone naturelle. Il permet également la création d'annexes et de piscines pour ces habitations. Il s'agit ici d'autoriser l'évolution et l'adaptation des logements existants sans toutefois renforcer l'urbanisation dans des parties de la commune souvent éloignées du village, mal desservies par les équipements publics (voirie notamment) et voisines de champs cultivés, ou situés dans des secteurs qui portent des enjeux de préservations des espaces naturels ou paysagers. Ici, le renforcement d'un habitat diffus aurait conduit au mitage du territoire. Ce sont notamment les raisons pour lesquelles les possibilités d'extensions sont limitées :

- *à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,*
- *à 180 m² de surface de plancher « en valeur absolue », pour limiter l'extension des bâtiments existants de tailles importantes.*

et la création d'annexes et de piscines contrôlée :

- *Sauf dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la R.D.540 (où elles sont interdites sauf indication différente portée aux règlements graphiques) sont autorisées les annexes des habitations existantes dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale* et les piscines dans la limite de 50 m² de surface ce bassin et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.*

  **La surface de plancher totale est égale à la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

Et que plus largement, elles ne doivent pas compromettent l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

S'il ne s'agit pas de renforcer ou de créer de points d'ancrages pour l'urbanisation, la commune a considéré qu'il était logique de permettre aux constructions existantes d'évoluer, c'est-à-dire de s'agrandir mesurément et de créer des annexes, sous réserve que les réseaux en place soient à même de desservir la population supplémentaire induite par ces possibles extensions. En procédant ainsi, on favorise la protection du paysage, en la conciliant avec des extensions raisonnées du bâti existant.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Les limites posées à l'extension des habitations, ou les distances maximales entre habitations d'une part et annexes et piscines d'autre part, traduisent la volonté de laisser « vivre » les habitations existantes tout en conservant le rôle premier :

- de la zone A : garantir la destination agricole des terres, le bon fonctionnement des exploitations,
- ou de la zone naturelle : donner la primauté à la préservation des espaces naturels et forestiers et notamment ceux qui jouent un rôle important dans la lecture du paysage (sur le serre de Lerat, en surplomb du village notamment).

Les possibilités d'extensions réservées aux habitations d'une surface de plancher **initiale supérieure** à 40 m² et le plafonnement à 35 m² **au plus** de la surface de plancher totale des annexes traduisent le souhait d'éviter que ces annexes puissent être transformées en habitations et faire l'objet d'extensions par la suite, en constituant ainsi une gêne à l'exercice de l'exploitation agricole, dans une zone A qui traduit d'abord une priorité à l'agriculture, ou n'émergent trop dans le paysage d'ensemble en zone N.

La hauteur maximale des annexes fixée à 4 m vise à garantir la destination d'annexes (garage, stockage…) qui ne nécessitent pas d'étage.

Par ailleurs, aucune habitation bénéficiant de possibilités d'extensions ou de création d'annexes ne se situe :

- à moins de 50 m de bâtiments d'exploitation agricole.
- à moins de 100 m de bâtiments d'élevage.

L'obligation d'implanter l'annexe ou la piscine à moins de 20 m de l'habitation fera que ces constructions se situeront sur le terrain d'agrément (le plus souvent clôturé) de chacune des habitations considérées, donc sans prélèvement de terre agricole ou d'espace naturel.

Les terrains d'assiette des habitations concernées sont directement desservis par des chemins existants, il n'y aura donc pas de voies d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés, ni d'élargissement de ces accès à prévoir compte-tenu de la capacité d'extension modestes des habitations.

Concernant les questions relatives à la qualité des paysages :

Les possibilités d'extensions des habitations étant plafonnées à 33 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (sans pouvoir dépasser 180 m²), ces extensions n'auront pas pour conséquence de modifier significativement la volumétrie des bâtiments. La perception dans le paysage des constructions n'évoluera pas de ce point de vue. Le plafonnement à 4 m de la hauteur des annexes et leur implantation à 20 m au plus de l'habitation poursuivent le même objectif de maintien de la volumétrie générale des bâtiments, de manière à ce qu'annexes et extensions ne modifient pas la perception des constructions dans le grand paysage.

Pour les extensions de bâtiments anciens, s'appliqueront les dispositions spécifiques de l'article A5, établies pour ces constructions. Ces dispositions garantiront l'harmonie architecturale entre les habitations anciennes et leurs éventuelles extensions. Pour les autres habitations, seront appliquées des règles d'aspect extérieur identiques à celles des zones urbaines. Ces règles éviteront, en encadrant les prospects des constructions, les teintes d'enduits notamment, de créer des points d'appel visuels dans le grand paysage.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

III. LE SECTEUR NH

Ce secteur est destiné à l'hébergement touristique (camping) et aux équipements de sports et de loisirs associés.

A. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

LES ARTICLES 1 ET 2

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées aux articles 1 et 2 imposent comme destinations principales l'hébergement touristique (exception faite de l'hôtellerie, qui est interdite). Ainsi, le développement d'occupations ou d'utilisations du sol incompatibles a été écarté. L'habitat, la restauration et les bureaux ne sont pas interdits mais ont toutefois été encadrés, dans le même objectif de préservation de la destination de la zone : les surfaces dédiées à ces occupations du sol doivent être liées au fonctionnement des aires de camping, caravanning et des parcs d'Habitations Légères de Loisirs.
Par ailleurs, afin d'éviter toute dérive, les constructions à usage d'habitation, de restauration et de bureaux ne sont en outre autorisées que sous réserve que la surface totale maximale de plancher :

- dédiée à l'habitation, reste inférieure ou égale à 50 m²
- dédiée au bureau et à la restauration, soit limitée à 100 m².

Ces limitations traduisent aussi la volonté de maximiser les retombées économiques du camping sur le village. En limitant la capacité de développer des services dans le secteur Nt, on favorise le recours des campeurs aux commerces du centre historique (notamment ceux projetés dans la zone UC).

Le plafonnement à 450 m² de la surface totale des HLL vise à conserver « l'esprit d'un hébergement qui recherche la simplicité, l'emphase avec le milieu rural et en lien avec la véloroute voie verte. On garantit ainsi un minimum d'emplacements pour des tentes.

B. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

HAUTEURS, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions fixée à 5 m traduit une volonté d'insertion dans le paysage local des bâtiments : des prospects faibles, « de petits chalets ». Cette limitation s'inscrit aussi dans une cohérence avec les prospects d'Habitations Légères de Loisirs et affirme ainsi la destination de la zone.

D'une manière générale, les reculs des constructions imposés par rapport aux voies communales, traduisent des préoccupations de sécurité routière, d'anticipation sur d'éventuels élargissements des routes et de visibilité des paysages agricoles et naturels qui se découvrent depuis ces voies.

En cas de non implantation en limite séparative, le recul minimum (demi-hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile. Ce recul minimum permet aussi de mettre en place entre les emplacements du camping de larges bandes champêtres.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les façades des constructions devront présenter un aspect bois sur la plus grande partie de leurs surfaces. Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées, sous réserve que les surfaces d'aspect bois dominent : on a défini ici des règles d'aspect extérieur qui traduisent un esprit d'habitations «intégrées» avec, outres des prospects discrets, des compositions de façades laissant une large place au bois, à des matériaux bruts en permettant ainsi d'éviter l'effet «bungalow» sans toutefois pasticher l'architecture nordique ou montagnarde.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En préconisant des essences locales, en imposant des haies champêtres, on traduit aussi la recherche d'un hébergement touristique qui recherche la simplicité, l'emphase avec le milieu rural et en lien avec la véloroute voie verte.

C. Section 3 : équipement et réseaux

ARTICLES 8 ET 9

Il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé pour des raisons paysagères. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant quand cela est possible, l'infiltration sur place des eaux de toitures.

IV. LES REGLES RELATIVES AUX ZONES HUMIDES

Ces règles définissent spécifiquement pour les zones humides les moyens de leur protection. Elles garantissent ainsi la pérennité de la faune et de la flore qui leur est inféodée, particulièrement riche, au travers de l'interdiction :

- de toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- du drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- de la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- de l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

V. LES REGLES RELATIVES A LA TRAME VERTE

Dans les secteurs naturels qui constituent les éléments les plus importants du réseau écologique local, outre le classement en zone naturelle inconstructible, les secteurs intégrés à la trame verte ont fait l'objet d'une règlementation particulière destinée à la protection de leur fonctionnalité écologique : la soumission à autorisation préalable des affouillements, exhaussements de sols, des décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m² traduit la volonté de préserver la perméabilité des espaces à la faune et notamment à la microfaune (petits mammifères, reptiles, amphibiens). La définition d'une limite basse pour les mailles de grillage vise également à ne pas, en cas de construction d'une clôture, bloquer les passages de petite faune. L'obligation de maintenir à minima, des bandes enherbées le long des cours d'eau traduit la volonté de maintenir une bande tampon entre ces cours d'eau et les terres cultivées, pour limiter les apports de terre dans les cours d'eau lors des orages, réduire les intrusions de produits phytosanitaires par lessivage des sols...

VI. LES ZONES INONDABLES ET LES ZONES SOUMISES AUX ALEAS DE FEUX DE FORET

Les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques traduisent la volonté d'y limiter fortement le développement de l'urbanisation et d'encadrer l'évolution du bâti existant, pour réduire au maximum la population et les biens susceptibles d'être exposés, dans un objectif de sécurité et de salubrité publiques.

VII. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER (EBC)

Le P.L.U. a protégé les ripisylves du Jabron et du Vermenon, les bosquets, les boisements de serre pour leurs rôles :

- de corridors écologiques, de zones nodales pour un grand nombre d'espèces et notamment pour l'avifaune, qui niche dans les boisements hydrophiles,
- d'espaces d'agrément,
- d'éléments importants dans la composition du paysage, notamment en ce qui concerne les boisements de serres,
- de limitation des crues et des débordements des ruisseaux, de frein à l'érosion des sols.

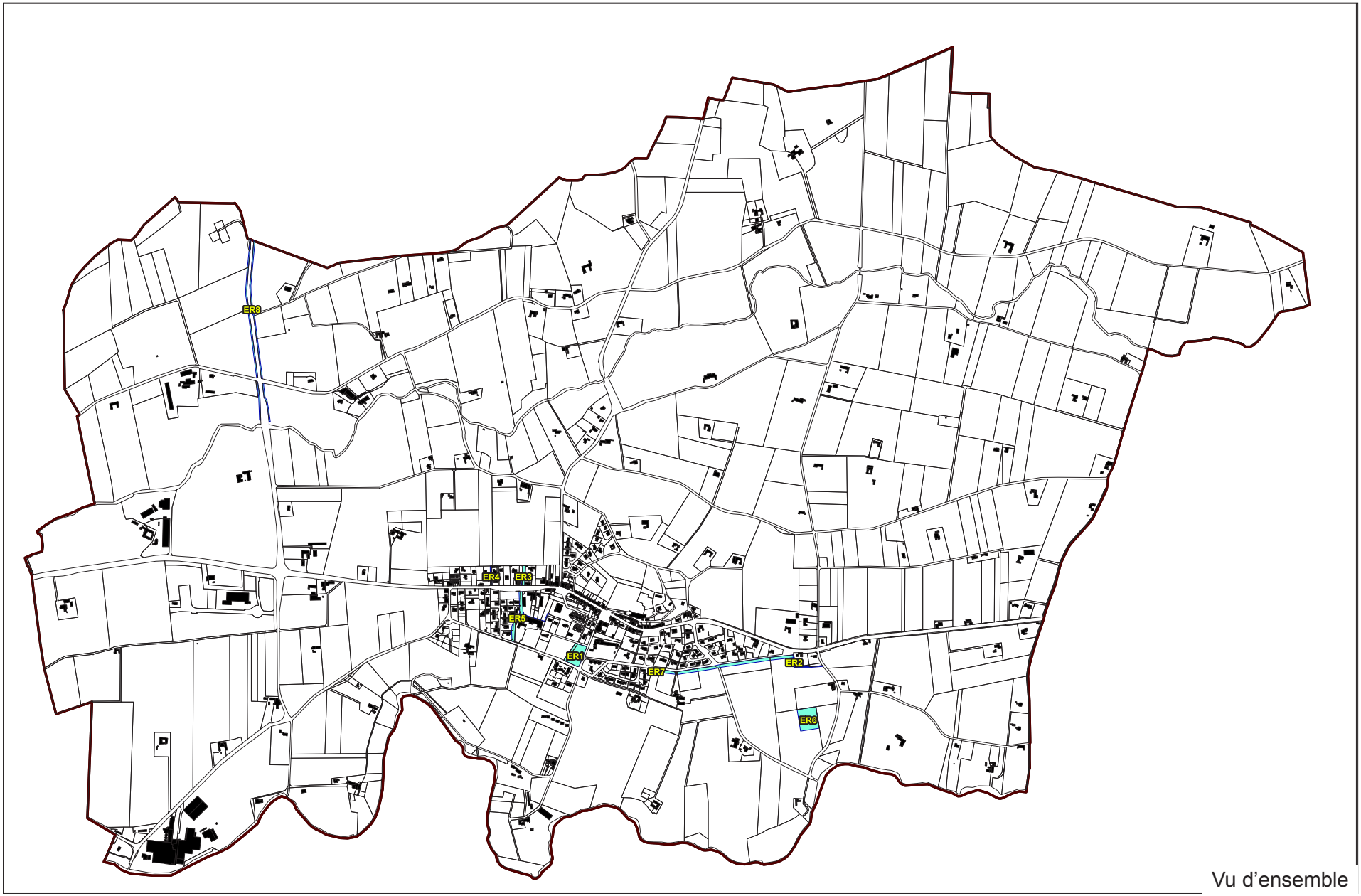
VIII. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le projet a défini 9 emplacements réservés :

ER1	**Aménagement d'une place publique / parking public / équipements collectifs**
ER2	Création d'une voie piétons/cycles : emprise 3 mètres
ER3	Création d'une voie d'accès au lieu dit Gilard Sud Emprise : 8 mètres
ER4	Aménagement d'un chemin piéton Emprise : 3 mètres
ER5	Création d'une voie de liaison entre la RD 540 et le Chemin de la Vignerie Emprise : 10 mètres
ER6	Création d'équipements publics de sports et de loisirs
ER7	Elargissement du Chemin Trimonde Emprise : 10 mètres
ER8	Elargissement de la RD126
ER9	Création d'une voie piétons/cycles : emprise 3 mètres

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

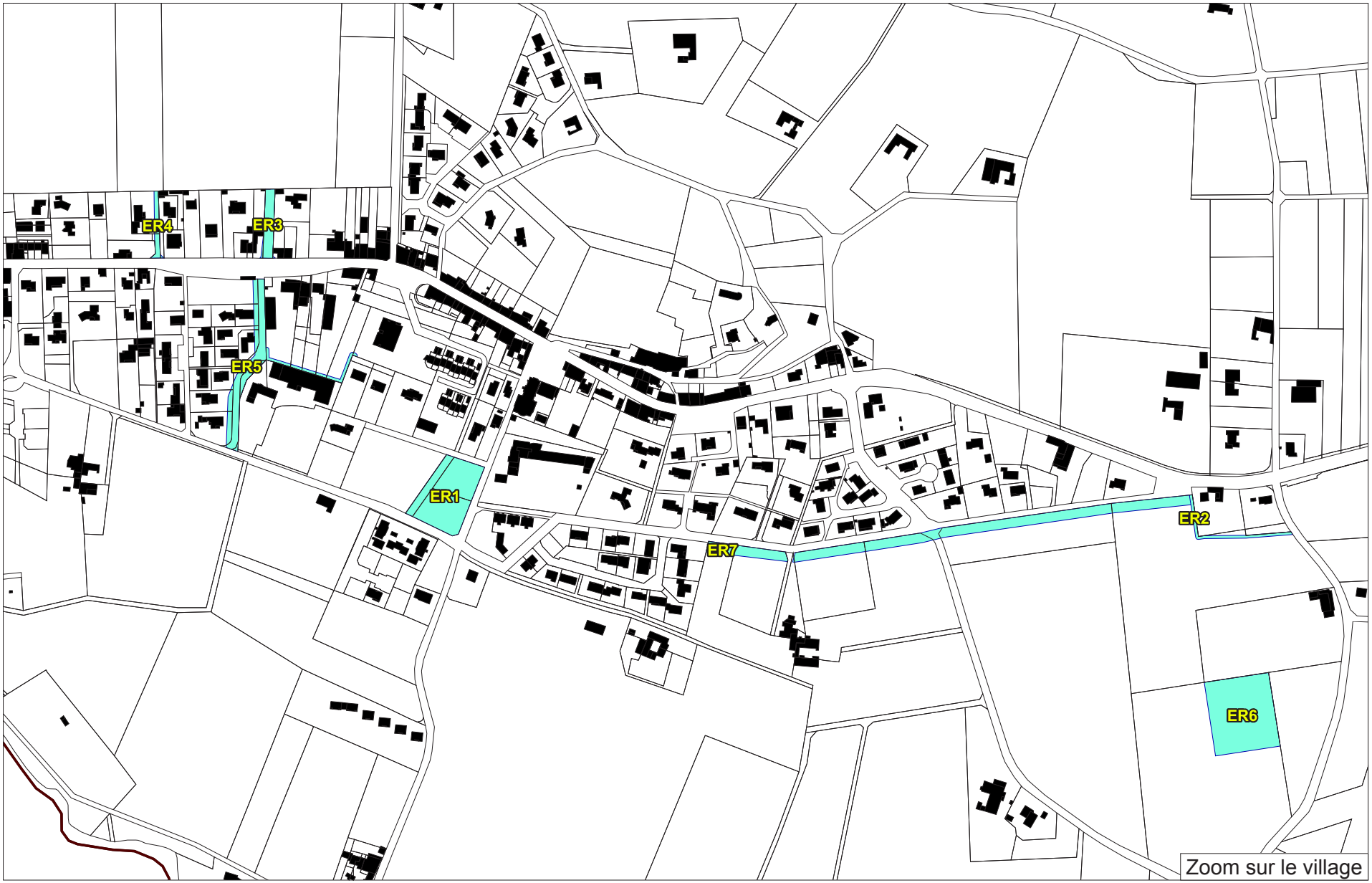
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



Vu d'ensemble

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

A. Les emplacements réservés destinés à la voirie

L'analyse entre urbanisation actuelle, projetée et structure du réseau de voirie a mis en évidence des besoins d'élargissements de voies nécessaires pour la fluidité du trafic et la sécurité routière : **emplacements réservés n°7, n°8.**

L'analyse de la structure du réseau de voirie et de l'espace bâti du village a montré l'importance du maillage, pour favoriser la répartition des flux automobiles et les liens interquartiers. En créant des réservations destinées, soit à désenclaver des secteurs non bâtis, mais qui pourraient l'être un jour, soit à liaisonner des voies stratégiques, on participe au maillage du réseau de voirie recherché par le projet. **Les emplacements réservés n°3, n°4 et n°5** traduisent cet objectif de maillage.

L'emplacement réservé n°2 permettra de liaisonner par une voie piétons / cycles le village et le stade, alors qu'actuellement, pour rallier le stade depuis le village, il faut longer une portion routière de R.D.540, non aménagée pour les déplacements doux.

L'emplacement réservé n°9 permettra d'assurer la totale transversalité piéton-cycles Est Ouest de l'urbanisation au Sud de la R.D.540, au bénéfice de la sécurité routière et du cadre de vie.

B. L'emplacement réservé destiné à la création d'un espace public / parking

Le centre village, en raison de sa densité et de sa linéarité (qui rend très difficile la mutualisation des parkings le long de la R.D.540, compte tenu de leurs interdistances importantes) connait une carence récurrente en stationnement automobile. Le manque de places de parking rend également plus difficile l'accès aux services publics et à l'école notamment. Par ailleurs, la définition d'obligation trop strictes, pour les constructeurs, de réaliser des aires de stationnement peut empêcher la création ou la réhabilitation de logements dans le cœur historique, au détriment de sa centralité et de la vie sociale. Ainsi, la meilleure solution pour résoudre progressivement la carence en parking tout en permettant le développement du logement dans le centre consiste à réaliser une aire publiques de stationnement, dont la fonction sera durablement assurée (pas de risque de changement de destination, comme c'est souvent le cas des garages privés). L'emplacement réservé n°1, destiné à la création d'un parking public, traduit cette orientation. Il traduit aussi la nécessité, à l'interface entre les principaux quartiers d'habitation existants et projetés et à l'interface entre ces quartiers et l'école, de créer un espace public de vie (qui pourra aussi accueillir des équipements), des jardins publics, pour participer à la vie de quartier et à l'animation du village, proposer des équipements récréatifs.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

C. L'emplacement réservé destiné à l'extension des installations sportives

L'emplacement réservé n°6 est destiné à l'extension des installations sportives de la commune. L'objectif est d'accompagner la croissance démographique prévue dans le PLU par des équipements sportifs et de loisirs, afin de favoriser le développement associatif, diversifier les activités sportives scolaires, améliorer le cadre de vie des habitants.

Le club de football « Union Sportive de la Vallée du Jabron » (qui regroupe les communes de Montboucher sur Jabron, Espeluche et La Bâtie Rolland) compte aujourd'hui plus de 350 adhérents. Le stade actuel est donc insuffisant pour répondre aux besoins du club, notamment en termes d'entraînement. Les nouveaux équipements répondront aux besoins d'autres associations et le développement des activités sportives scolaires. Les besoins liés au projet de la commune sont :

- La construction d'un stade / terrain d'entraînement couvert :
  Ce stade pourra être couvert d'une toiture photovoltaïque.

- L'aménagement de stationnements supplémentaires :

Afin d'assurer le stationnement au global (stades actuel et futur) le projet pourra prévoir de renforcer le nombre de places de stationnement.

- L'intégration du bâti d'un point de vue paysager :

Afin d'assurer la qualité du projet et son insertion d'un point du vue paysager, l'aménagement des abords pourra permettre une cohérence entre les différents équipements et le stationnement nécessaire induit par la fréquentation actuelle et son augmentation.

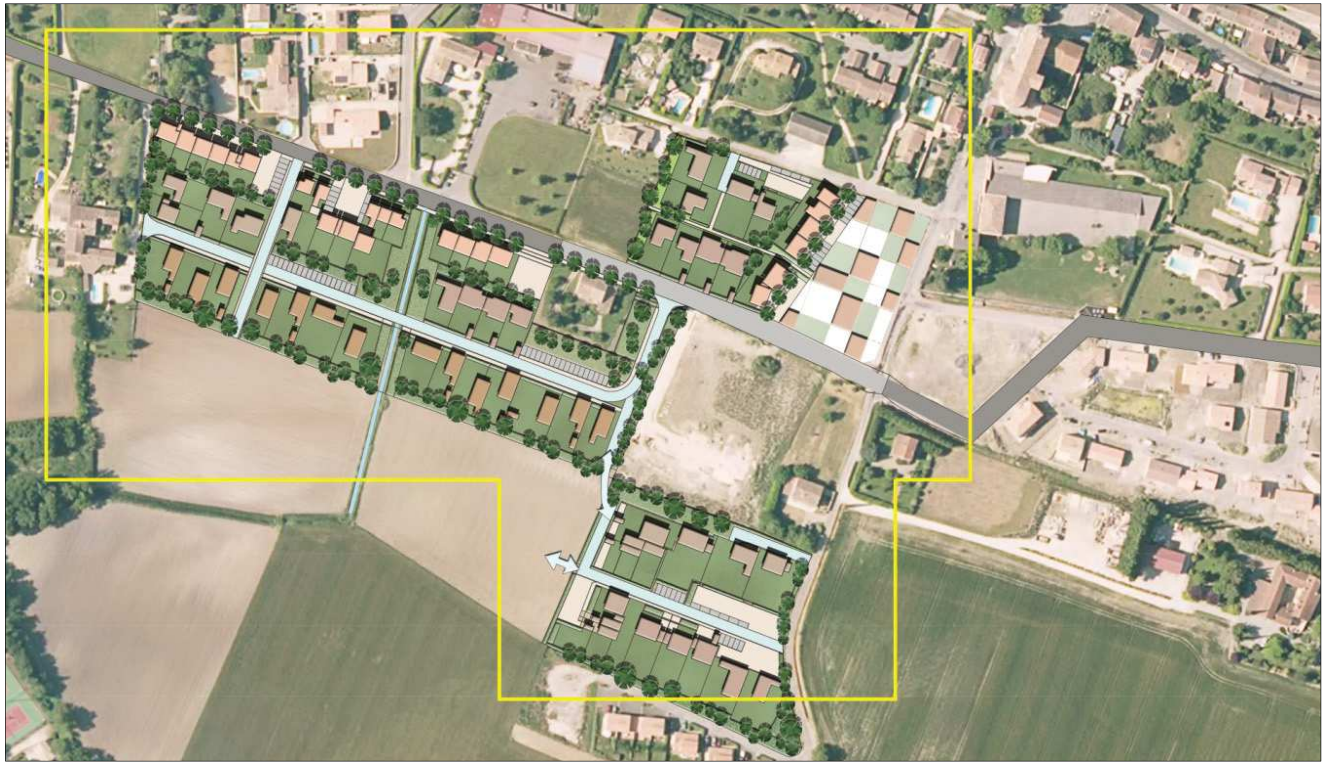
Au vu des besoins, les surfaces nécessaires sont estimées à un demi-hectare.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

MOTIFS DES CHOIX RELATIFS AUX OAP

I. LES ZONES AUH

Ces zones ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation compte tenu de leurs surfaces importantes qui impliquent une organisation globale et rationnelle, ainsi qu'une approche qualitative particulière, notamment dans l'expression d'une densité plus forte que celle de l'habitat pavillonnaire, de manière à répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de diversification de l'offre en logements. Ces enjeux ont d'abord été traduits par la projection d'un habitat de type intermédiaire qui permet de « construire » des quartiers. Cette densité traduit aussi la volonté de limiter l'étalement pavillonnaire, qui produit souvent un effet de mitage et de banalisation de l'espace bâti.



Les OAP

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

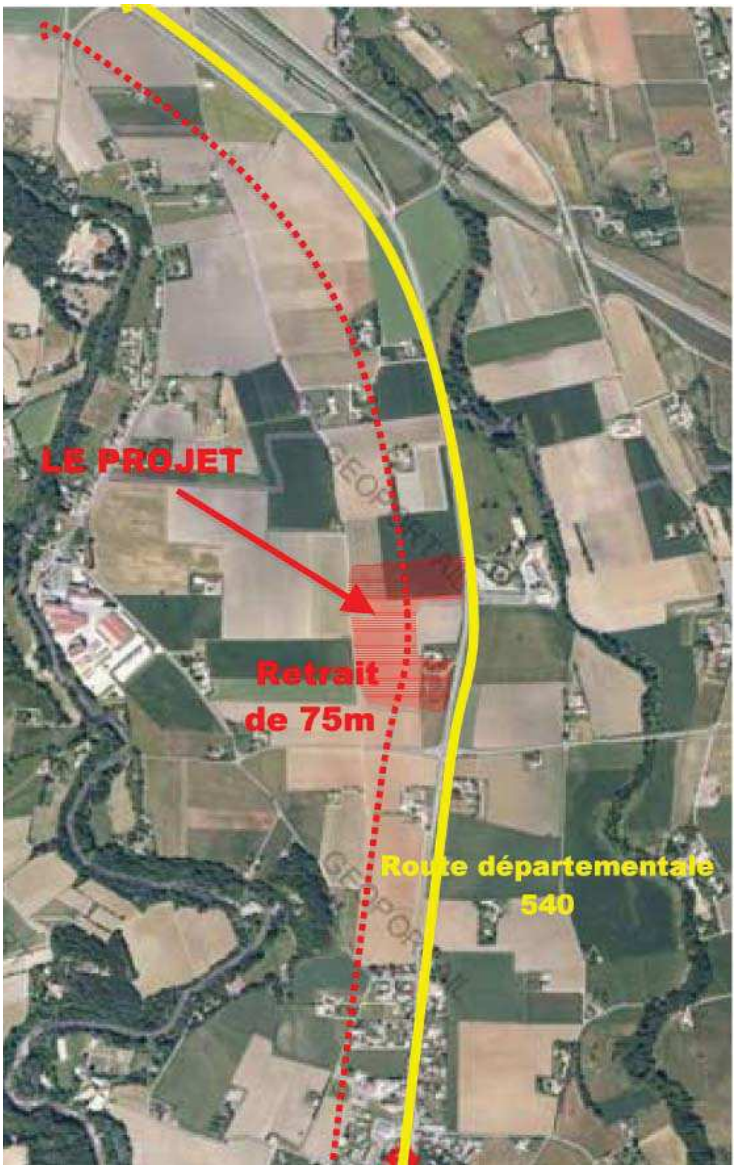
Les morphologies urbaines déterminées dans les OAP reposent sur l'émergence d'un tissu urbain de densité moyenne, orienté de manière à établir un dialogue entre bâtiments et espaces publics, mais qui ménage aussi des espaces de jardins privatifs avec :

- la limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans le respect d'une urbanisation historique peu cloisonnée,
- des ouvertures piétonnes qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements doux,
- l'implantation de bâtiments au regard des orientations optimales,
- la protection vis-à-vis des nuisances des routes principales,
- la structuration en rue du chemin de la Vignerie,
- la définition, dans un secteur à la confluence de plusieurs quartiers et proche de l'école, d'un espace public fédérateur, de parkings.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

II. LA ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE ET L'ETUDE « LOI BARNIER » ASSOCIEE

Les Orientations d'aménagement et de Programmation établies pour la zone d'activités intercommunale découlent directement de l'étude « Loi Barnier » menée en 2010 pour la zone. Les éléments déclinés ci-après sont extraits de cette étude :

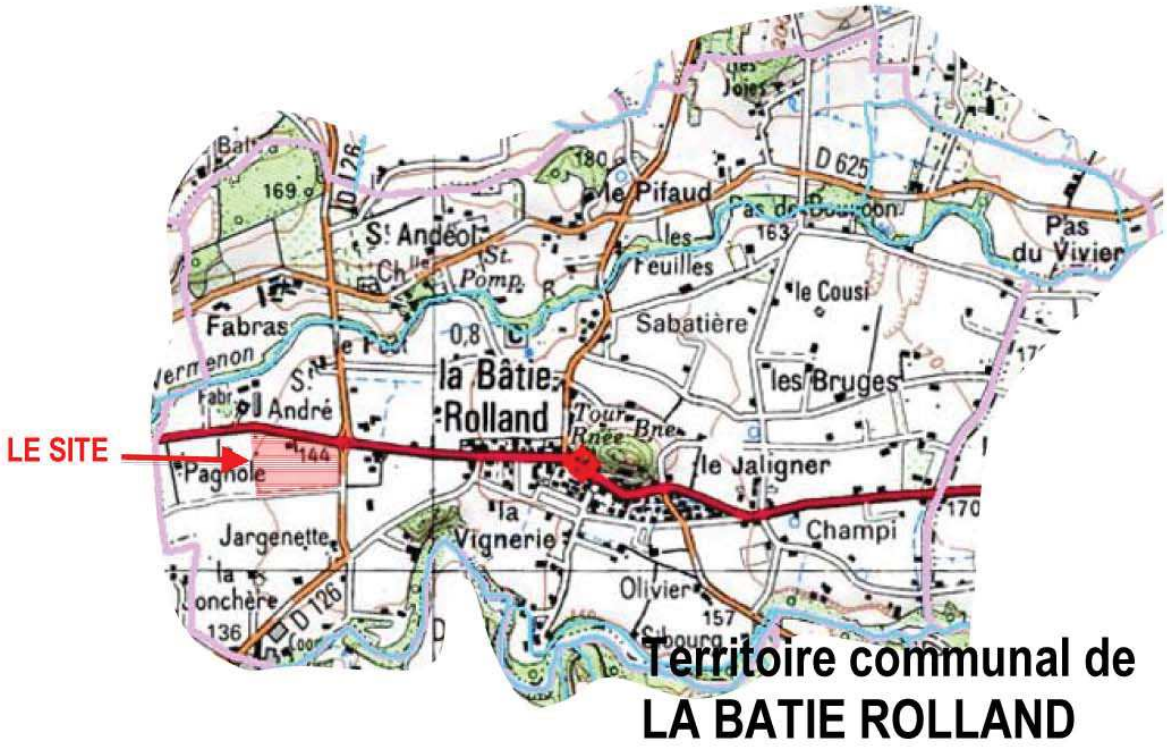


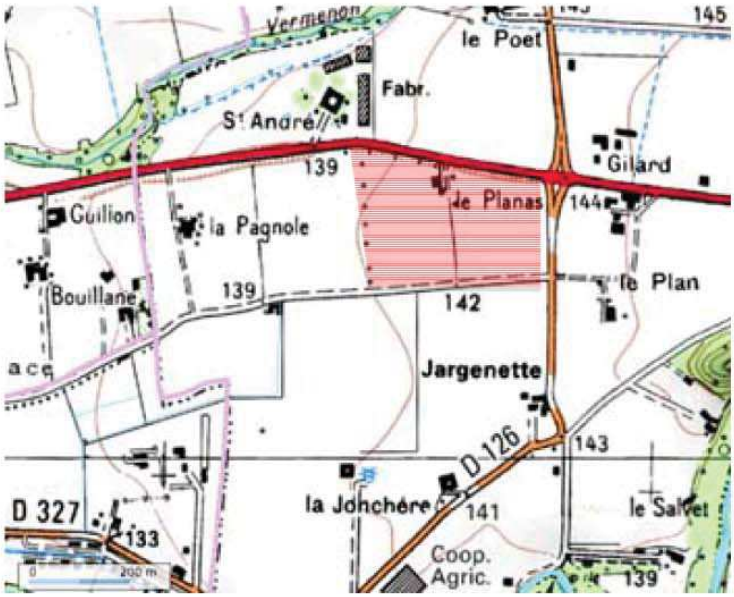
La loi Barnier permet de promouvoir une urbanisation de qualité dans les espaces trop souvent maltraités faute d'une réflexion d'ensemble (abords des voies rapides, des déviations, des axes structurants, des entrées de ville). L'objectif de cette loi n'est pas de maintenir une interdiction de construire dans la bande de retrait imposée (75m) mais de subordonner les possibilités d'urbanisation à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

Afin de déroger au recul de 75 mètres, il est nécessaire de lancer une réflexion d'ensemble prenant en compte les problématiques suivantes :

- Les nuisances.
- La sécurité.
- La qualité de l'urbanisme.
- Les paysages.
- La qualité de l'architecture.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE



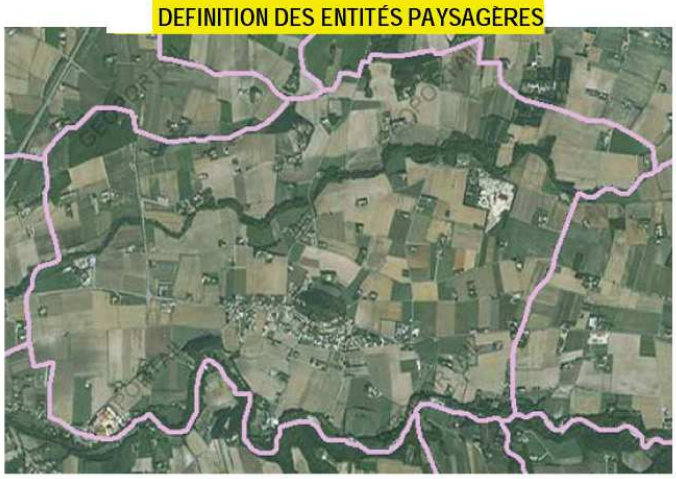


Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

PLACE DU SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

La commune de LA BATIE ROLLAND, située au pied des pré-alpes, à proximité de la vallée du Rhône, possède des atouts paysagers incontestables. La diversité de sa végétation, son relief contrasté crée des paysages variés et agréables pour les Batisiens.
Le site d'étude à l'Ouest du village au bord de la R.D. 540 contribue à cette caractéristique et s'inscrit dans un paysage bien défini.

DEFINITION DES ENTITÉS PAYSAGÈRES



La commune est caractérisée par un paysage de plaine agricole. Cette agriculture constituée d'un ensemble de petites parcelles rend le paysage varié par son type de culture réalisé sur terrain et sur l'année. La structure plus ou moins en lanière aide à la diversité du paysage.

- **La plaine agricole**

La totalité du territoire de la commune est plane, hormis l'implantation de quelques maisons sur un mamelon de molasse.
Irriguées par les ruisseaux du VERMENON au Nord et par le JABRON au Sud, ces terres sont, pour la plupart, cultivées ou utilisées par l'activité économique.
Elles sont le lieu privilégié d'implantation pour des exploitations agricoles ou de développement d'un habitat isolé ou de hameaux.
Ces espaces sont ouverts et permettent des perspectives intéressantes sur les massifs boisés tout proches mais aussi sur des paysages plus éloignés du département de l'Ardèche.
- vers l'ouest, montagnes ardéchoises,
- vers le Nord la montagne de MARSANNE et ROYNAC

LES ÉLÉMENTS LINÈAIRES DU PAYSAGE

Le paysage de la commune est marqué par différents axes qui le structurent ou le découpent :

- Les axes routiers :

Il s'agit essentiellement d'une voie de circulation : la RD 540. Cette route trame le paysage communal et favorise le support du développement de l'habitat linéaire. La RD 126 a également le même effet, mais de moindre importance.

- Les cours d'eau :

Le VERMENON et sa ripisylve coupe le territoire en deux. Au Sud le JABRON plus significatif en terme de dimension délimite le territoire communal.
De nombreux fossés collecteurs des eaux de surfaces sillonnent la commune en direction des deux ruisseaux précités, Ces ruisseaux et fossés sont des éléments notables du paysage car ils forment des traces visibles.
Il faut donc les préserver et les mettre en valeur.

- **La montagne à l'Est et les collines au Sud**

Au delà du territoire communal, le paysage à l'Est est marqué par le début de l'arc Alpin. L'altitude est rapidement très élevée (sommet à environ 1 500m) ce qui contraste avec le paysage de plaine de la Bâtie Rolland.
Au Sud une succession de collines (Coste chaude, Mont Laroche) constituent un enchaînement de petits monts (culminant vers 300m d'altitude), contribuent à fermer le paysage sur la façade Sud.

- **L'habitat**

Le village de La BÂTIE ROLLAND est bien identifiable car construit au pied de la colline du Chatelas visible de loin.
L'habitat est surtout développé dans la plaine alluvionnaire en bâti dense le long de la route départementale 540.
Actuellement, il n'y a guère que les lotissements qui s'implantent en léger retrait de l'axe routier.
L'extension de l'habitat s'organise toujours autour de la RD 540 au Sud, avec un léger épaississement vers la RD 134 au Nord.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

ANALYSE NATURELLE DU SITE

1. LA TOPOGRAPHIE

Situé dans la plaine au pied de la colline du Chatelas, le site est plat, la topographie du lieu ne va pas contraindre l'urbanisation.
Le relief du site d'étude est donc fort propice à recevoir des constructions.
Une légère pente Est Ouest permet d'accompagner les eaux de surfaces et d'envisager la création de noues pour une récupération naturelle et efficace.

2. L'HYDROLOGIE

Le secteur d'étude étant peu étendu le réseau hydrographique est limité.
Il peut recevoir les eaux pluviales de surface des voiries en limites, sachant que bien souvent des ouvrages neufs ont leur propre bassin d'orage.
Les eaux de ruissellements canalisées dans de petits fossés agricoles créent un enjeu paysager faible, il faudra néanmoins les respecter et les conserver.
Il conviendra au moment de l'urbanisation du site, de vérifier l'impact des projets en matière hydraulique, afin d'évaluer les capacités de reprise des réseaux en place et de définir les aménagements nécessaires à réaliser, notamment en vue de la collecte des eaux pluviales. (Proposition : noues plantées)

3. LA VÉGÉTATION

Le secteur d'étude se situe en zone agricole. La végétation actuelle est constituée par des champs de céréales et des zones de friches.
Seule, la ripisylve du JABRON, constituée de peupliers et de saules, marque visuellement le paysage végétal vers le Sud
La présence de brise vent sectorise ce paysage agricole par leur hauteur (8/10m) et par leur répétition. Cet élément très visuel favorise la notion d'échelle et dresse des lignes verticales sur l'ensemble du territoire.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

1 LE RÉSEAU VIAIRE

La voie principale, la RD 540 longe sur 300 m la zone AUi.
Un carrefour existant au Nord Est du site limite la vitesse à l'approche du village et offre un accès direct pour la zone.
Ce carrefour offre toute la sécurité vers le site même si quelques aménagements routiers devront être apportés (terre-plein central pour éviter les sorties dangereuses).
L'axe routier MONTÉLIMAR - DIEULEFIT supporte un trafic important surtout en période estivale.

Larges visions sur la zone AUi depuis la route vers le Sud.
La perception de la future zone sera très forte, la montagne de DIEULEFIT en fond de paysage devra rester visible.

En conclusion, le réseau viaire est relativement limité pour la zone AUi avec comme données :

- Un maillage limité depuis un carrefour existant au Sud depuis la RD 540.
- Une voirie secondaire la RD 126 peut permettre un accès plus sécurisé par l'Est du site
- Au Sud et à l'Ouest pas ou peu de possibilité

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

2 L'URBANISATION DU SITE

Le site concerné par l'étude se trouve sur la limite Ouest du territoire communal, il ne se trouve pas directement en contact avec le centre du village.
En limite Ouest de la commune, au bord de l'axe routier MONTÉLIMAR - DIEULEFIT, ce territoire se trouve isolé et sans réelle identité avec le village de La BÂTIE ROLLAND.
Il se situe par conséquent dans un espace où le développement urbain est limité.
C'est pour cette raison que la mairie de LA BÂTIE ROLLAND a classé cette zone en AUI.

3 LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Deux types de bâti coexistent sur le site

1) L'habitat et les bâtiments agricoles

L'architecture est simple, les volumes importants et épurés. Son niveau est faiblement élevé, R+1 conférant malgré tout à l'ensemble, un aspect massif.
Les toitures souvent à deux pans en tuile et en bardages métalliques pour les hangars. Les façades sont en pierres jointoyées, avec la présence de quelques murs en enduit. Pas de murs ou clôtures pour délimiter l'espace agricole, seules des haies végétales de grandes tailles servent de limites et de brise-vent.

2) Des constructions commerciales récentes

Au bord de la RD 126 sur la commune de PUYGIRON, au Sud à 1km, des bâtiments de coopératives agricoles se sont bâtis probablement à partir des années 80. Les façades de ces bâtiments sont relativement élevées : 10m.
L'aspect extérieur se caractérise par des murs tôles et toitures en bac acier ou murs préfabriqués avec enduits pré-réalisés
Il est difficile de définir précisément le type architectural des constructions en présence car elles différent fortement les unes des autres.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

ANALYSE VISUELLE

La route départementale 540, axe majeur entre MONTÉLIMAR et DIEULEFIT construite au même niveau que le site, offre des visions permanentes et intéressantes sur le site concerné.
Le village et la colline du Chatelas déterminent un premier fond de paysage. Au delà, le massif montagneux drômois plus massif, ferme les visions de ce grand paysage.

1 LE SITE VU DE L'EXTERIEUR

À son extrémité Est depuis la RD 126, le site apparaît comme une zone agricole avec les montagnes ardéchoises en fond de paysage.

LES POINTS DE VUE DEPUIS LE SITE

Les perspectives visuelles restent un enjeu majeur.
Cette plaine agricole très ouverte, permet des perspectives intéressantes sur le château de PUYGIRON au Sud et sur le massif des trois becs à l'Est.
Les relations visuelles avec le village sont faibles

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

1 LES ENJEUX PAYSAGERS ET LES CONTRAINTES

Compte tenu de sa destination : zone d'activité, le site étudié devra être en cohérence avec les espaces aménagés en périphérie proche.
Les visions sur les montagnes drômoises et ardéchoises en fond de paysage seront conservées. La vision du château de PUYGIRON depuis le carrefour giratoire sera dégagée et si possible accompagnée.
Le relief n'est pas un facteur limitant. Il faudra néanmoins conserver les lignes horizontales qui composent ce paysage agricole.
La végétation peu présente (culture annuelle) ne sera pas prise en compte dans les impératifs d'aménagement.

2 ORIENTATIONS

L'urbanisation future du site devra s'inspirer des éléments majeurs périphériques, en observant l'existant, pour ne pas rééditer les erreurs réalisées dans les zones d'activités à proximité :
- Silo à grains commune de PUYGIRON
- Usine de production sur le territoire communal

Plusieurs objectifs devront être atteints par le projet final.
La zone AUi a pour vocation de recevoir de l'activité artisanale, commerciale industrielle et services.
L'aspect extérieur de ou des constructions va être réglementé afin que les nouveaux bâtiments s'insèrent au mieux dans le milieu existant.
La hauteur est notamment un enjeu fort, afin de maintenir des cônes de vues existants depuis le site et de limiter l'impact du ou des bâtiments depuis la route départementale 540.
Les plantations seront à l'échelle des ouvrages proposés et réalisées selon la logique reconnue sur ce territoire.
La trame viaire doit permettre une bonne desserte des nouvelles constructions. L'emprise des voies devra selon les possibilités du dénivelé intégrer l'infiltration des eaux de surface.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

1 Le volet “sécurité et nuisances“
2 Le volet “urbanisme“
3 Le volet “paysage“
4 Le volet “architectural“

1 Le volet sécurité et nuisances

L’accès à la zone d’activité sera assuré depuis la RD 126 par une voie en sens unique. La sortie de la zone se fera sur la RD 540 par une voie également en sens unique, pour emprunter obligatoirement par le carrefour giratoire existant.

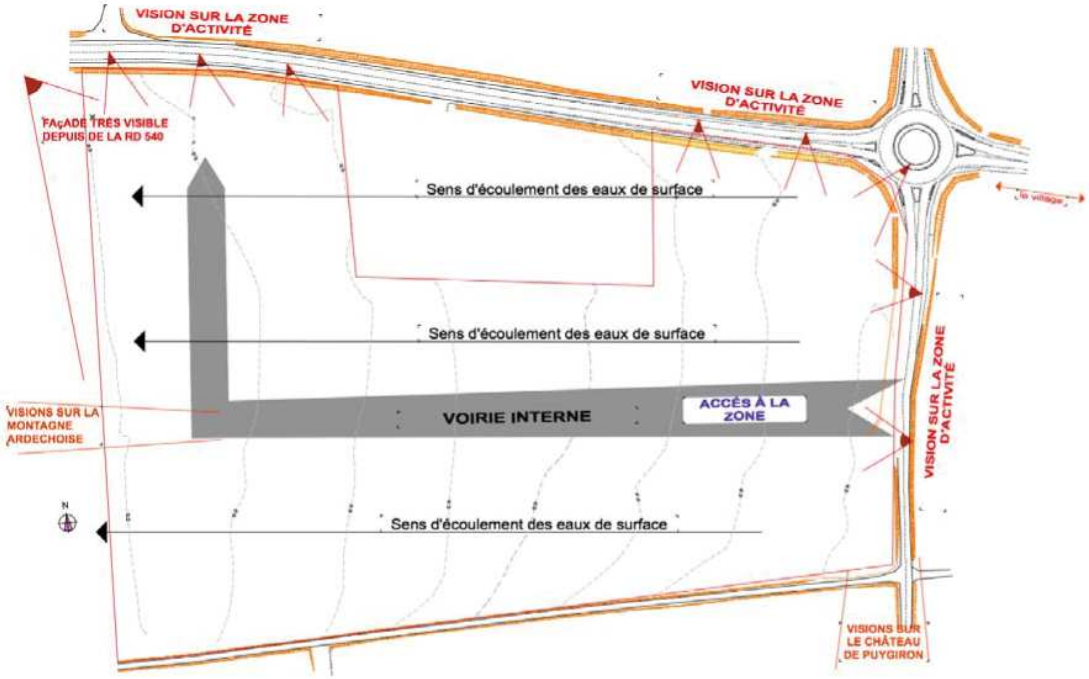
La voie interne à réaliser représente un atout en terme de nuisances, car elle oblige la création d’une ‘‘zone tampon’’ de retrait.

La trame viaire proposée doit répondre à deux objectifs :

- Desservir au mieux la zone
- Prendre en compte sa perception depuis la route départementale 540.

Le principe d'aménagement part du seul fonctionnement possible de la zone, du fait qu'aucun accès latéral n'est à envisager sur la 126, pour des raisons de sécurité, l'accès aux lots d'activité devra se faire obligatoirement par la voie interne existante et accessible depuis le carrefour positionné sur cette portion de départementale.

Dès lors, le parti le plus fonctionnel est d'installer les parkings du côté de cet accès et de réaliser des aires de stockage sur cette même façade des futurs bâtiments. Ce fonctionnement correspond à la logique des accès, au comportement spontané des visiteurs de se garer du côté de l'accès, et répond au souci esthétique d'éviter des zones de stockages visibles depuis la route départementale 540.



Une largeur suffisante pour la future voie interne principale sera respectée pour conserver une sécurité maximale et pour permettre un accompagnement paysager de cet axe visible depuis la RD 540 et la RD 126.

Les nuisances notamment sonores générées par une activité commerciale peuvent être importantes. Il y a donc lieu d’accompagner la création de la zone par des aménagements particuliers visant à l’atténuation du niveau sonore.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

La pollution visuelle peut être considérée comme une nuisance et fait à ce titre, partie intégrante de la réflexion sur l'organisation spatiale de la zone d'activité.
Regrouper et unifier la signalétique et les panneaux publicitaires permet de simplifier la lecture des usagers et de valoriser l'espace concerné. Une implantation pour cette signalétique doit ainsi être prévue, dans le périmètre du carrefour existant depuis la RD 540.
Un affichage groupé et commun de la publicité devra également être prévu a l'intérieur de la zone (exemples photographiques ci dessous).

Affichage groupé

2 Le volet "urbanisme"

L'organisation urbaine future détermine le fonctionnement général de la zone d'activité.

En terme urbanistique, en dehors des caractères paysagers, architecturaux ou de prise en compte des nuisances qui seront traités spécifiquement par la suite, aucune mesure ou aménagement particulier n'est préconisé, compte tenu de l'emplacement de la zone et du type d'occupation du sol à l'avenir.
Étant donné l'éloignement de la zone du centre du village de La BÂTIE ROLLAND et la proximité d'une usine de production, il est difficile de concevoir un autre mode d'occupation du sol tel que l'accueil d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services.
Les futurs bâtiments en façade de la RD 540 seront construits à 30m de l'axe de la voie, laissant 5m de dégagement entre l'ouvrage et la limite parcellaire. Une simple clôture volontairement transparente délimitera l'espace public de l'espace privé. Les bâtiments en façade de la RD 126 suivront une ligne de vision afin de dégager la perception du château de Puygiron.

L'intérêt général pourra être abordé dans la mesure où certaines parcelles seraient susceptibles d'accueillir des équipements ou services ayant un rayonnement supérieur au strict périmètre de la zone d'étude.

L'activité artisanale commerciale ou tertiaire :

Ces activités doivent bénéficier d'une exposition de vitrine par rapport à l'axe de communication (RD 540 et RD 126). Cela implique en retour une qualité d'implantation, de paysage et d'architecture en correspondance avec son emplacement de manière à promouvoir l'aspect qualitatif de la zone d'activité.

Des notions de hauteur, d'alignement, de retrait, de teintes doivent être définies réglementairement afin d'assurer les objectifs qualitatifs fixés. (voir volet réglementaire)

Emplacement potentiel de PMI

Cet emplacement se trouve en deuxième rideau afin de pouvoir entreposer certains matériaux visibles sans nuire à la qualité visuelle du site.

Des principes de hauteur et d'affichage sont à prescrire, tout comme d'éventuels principes d'aménagement. (voir volet réglementaire).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

3 Le volet paysager

L'insertion de la zone d'activité se base sur une analyse du site qui détermine les points sensibles en terme paysager. Cette approche permet d'apporter des réponses concrètes, dans le maintien de zone naturelle ou encore dans la localisation d'espaces propres à accueillir des plantations et aménagements paysagers divers.
Il convient de prendre en compte, le ou les axes visuels depuis la RD 540 mais également depuis la RD 126 et les zones sensibles (parties périphériques de la zone d'activité).

La façade Nord côté RD 540, devra faire l'objet d'un simple enherbement avec plantation d'arbres tiges à fort développement, ceci pour structurer l'accotement de la voie. Ces plantations serviront également à assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à ''fermer'' la zone sur elle même.

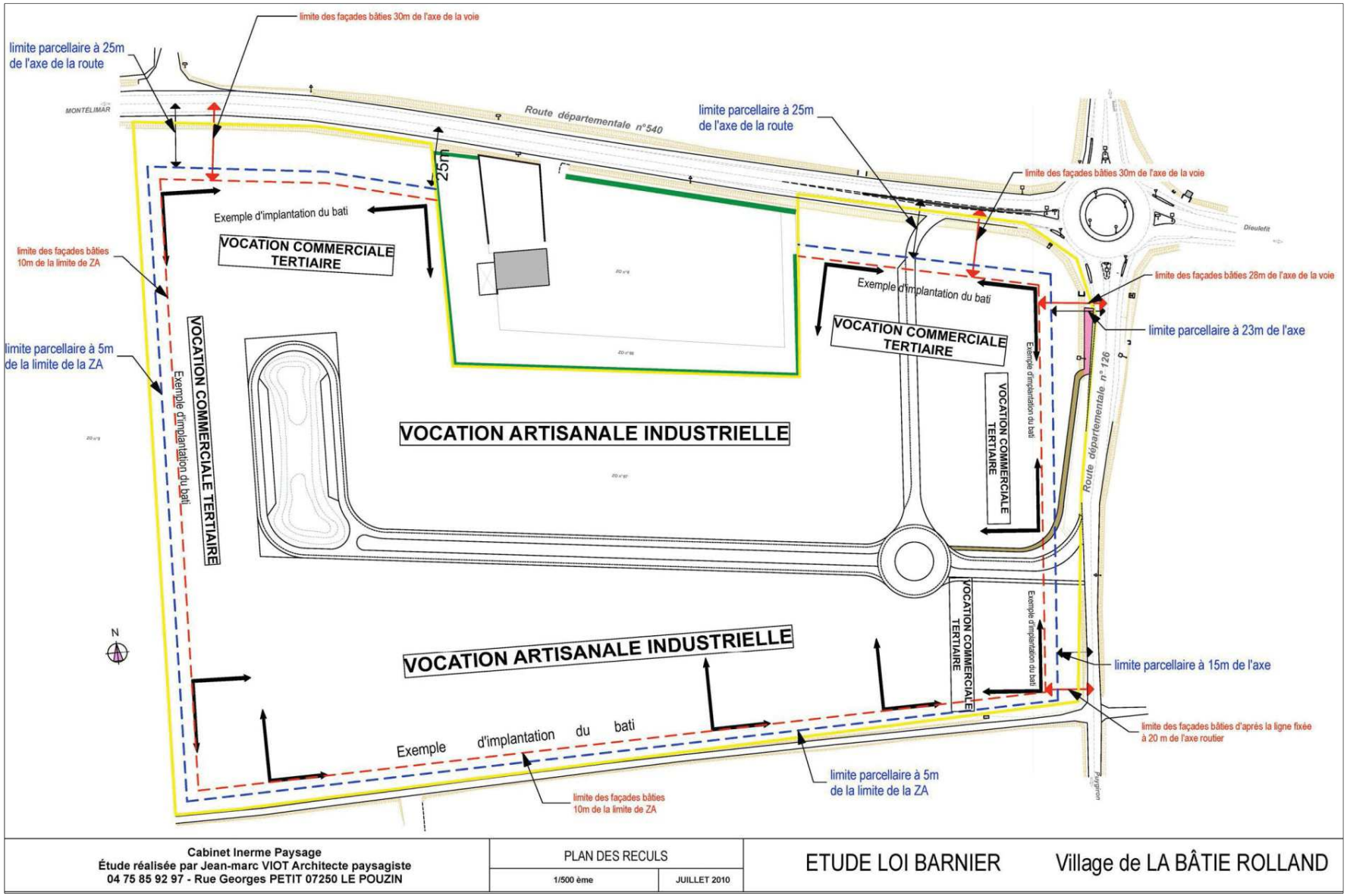
Il n'est effectivement pas nécessaire de «masquer» un projet bien conçu au niveau architectural et urbain.

Cet espace, devant les bâtiments (zone tampon) sera traité très "sobrement" afin de garantir la qualité des visions sur ce front bâti, depuis les RD 540 et 126. Aucun stockage de matériel et stationnement pour l'activité, ne sera toléré sur cette bande très visible.

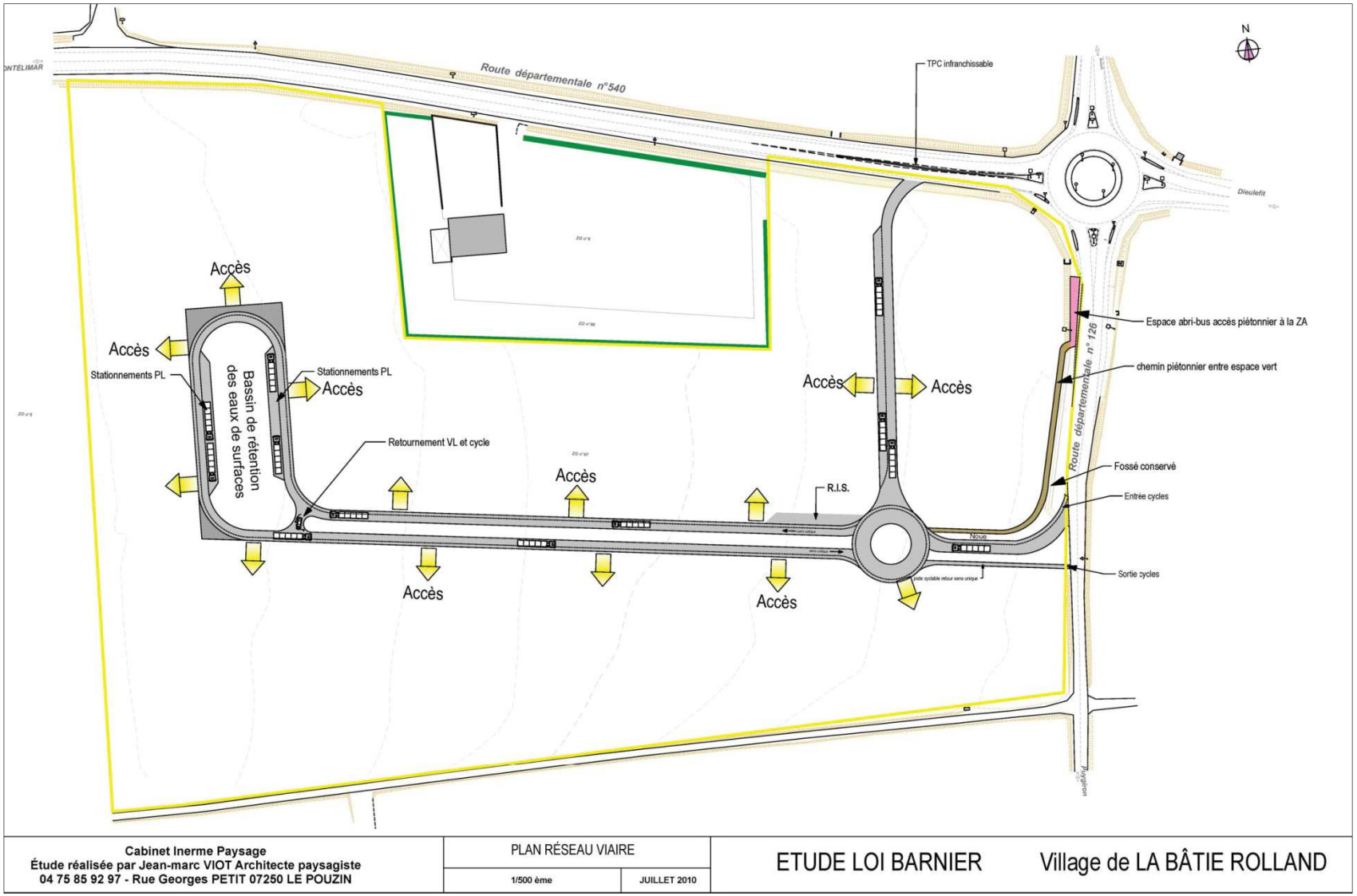
Entre les lots, la plantation de brise vent (Cyprès de Provence, Peupliers de Simon), fera référence au parcellaire existant en périphérie, sans masquer les visions sur les montagnes drômoises et ardéchoises en fond de paysage.

Ce sont les effets d'alignement, d'homogénéité des volumes bâtis qui feront la qualité de ce front visuel.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Les bâtiments implantés le long de la voie interne seront implantés avec un côté parallèle à l'axe de la voie, conformément au principe d'aménagement paysager de la zone et avec un recul minimum du bord de voie.
Compte tenu des impératifs routiers, le parti d'aménagement "repousse" le ou les bâtiments vers l'intérieur des parcelles.

Les bâtiments construits à 5m de la zone jaune sur le plan, ne pourront pas stocker du matériel sur cette façade, un espace suffisant entre bâtiment et voirie sera ménagé à cet effet, sur les façades Sud ou Ouest,

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, devront être composées d'essences locales. Pour la création de ces haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).
Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

Prévoir sur les parkings, des arbres d'ombrages (type sophora ou albizzia résistance au fort vent) si l'activité occasionne des visiteurs. Plantation sur la limite Ouest, des végétaux dont la hauteur adulte sera au minimum de 6m afin de masquer les futurs bâtiments très visible de la RD 540

Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère et non comme de simples bassin d'orage.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

4 Le volet architectural

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant respecter les principes d'aménagement étudiés dans le présent document de «loi Barnier».

Le volume, la hauteur, les teintes du bâti concernent directement le volet architectural de la loi Barnier.
L'effort architectural doit être retranscrit dans le règlement du document d'urbanisme.

L'enjeu est de donner une image cohérente à la zone afin que le lieu devienne un secteur valorisant pour l'entreprise, comme pour les clients et les employés. La configuration foncière, la localisation et le niveau d'équipements existants de cette zone nécessitent une réflexion d'ensemble.

Dans le cas présent, il paraît opportun d'adapter la taille des parcelles en fonction de leur destination, afin notamment qu'une petite structure ne se retrouve pas dans un espace démesuré.

Les prescriptions architecturales permettent d'assurer la qualité globale de la zone d'activité. Il est toutefois nécessaire de trouver le «juste milieu» entre des règles trop contraignantes ou trop souples.

Les prescriptions :

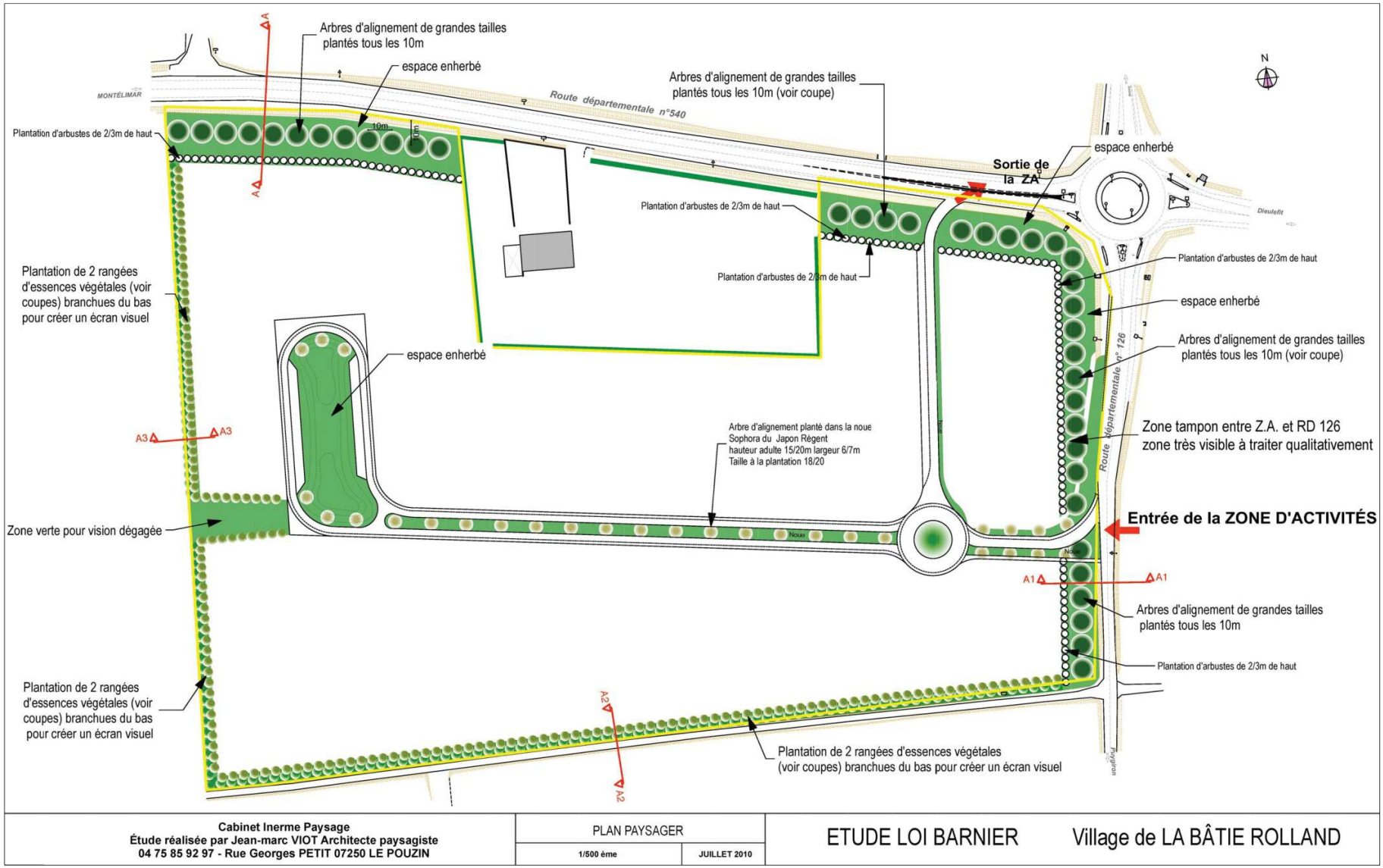
1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Les bâtiments devront aligner une façade parallèlement aux routes départementales 540 et 126 pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.

2 Dans un même souci d'homogénéité et d'esthétique visuelle un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments et la hauteur maximale le long de des routes départementales sera réglementée à :
Le long des routes départementales : bâtiment R + 1 avec une hauteur de 7m maximum à l'acrotère, afin d'éviter des architectures trop "écrasantes" en façade de voie. Pour le reste de la zone une hauteur maximale de 10m sera autorisée à l'acrotère. Pour certains ouvrages techniques : silo, cheminée… une tolérance sera acceptée. Pour l'ensemble des bâtiments, aucun balcon et escalier extérieur ne sera accepté.

3 Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

4 Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées afin de créer une harmonie avec les bâtiments de la partie existante. Les toitures plates et végétalisées sont préconisées et même conseillées, (rétention progressive des eaux de pluies , isolation naturelle).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE



Cabinet Inerme Paysage **Étude réalisée par Jean-marc VIOT Architecte paysagiste** **04 75 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07250 LE POUZIN**	PLAN PAYSAGER		ETUDE LOI BARNIER Village de LA BÂTIE ROLLAND
	1/500 ème	JUILLET 2010	

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DU PLU

I. CONTEXTE LEGISLATIF

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L153-27 que :
« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

En application de l'article R151-4, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

II. IDENTIFICATION DES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

A. Le logement

En terme de création de logements, le P.L.U. s'appuie sur la volonté forte de développer des programmes en phase avec une demande aujourd'hui partiellement satisfaite seulement, celle des jeunes actifs qui ont des difficultés croissantes pour s'installer ou rester dans la commune, faute d'une offre adaptée (en terme de typologie comme en terme de coût d'accession). Ces programmes de logements traduisent aussi la volonté de favoriser une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble organisées, intégrées.

Ainsi, le P.L.U. n'aura pas atteint ses objectifs si au moins 2 des 5 opérations d'aménagement d'ensemble prévue dans les zones AUh n'étaient pas été engagée dans les 5 années qui suivent l'approbation du PLU. Il serait alors légitime que la commune entreprenne une révision (ou une modification, le cas échéant) de son P.L.U. pour redéfinir un projet de création de logements, selon des critères similaires de composition urbaine et de typologie de logements que celles déterminées dans les orientations du P.L.U., mais sur d'autres emprises foncières (dans l'hypothèse où la non atteinte des objectifs relèverait d'un phénomène de rétention de terrain).

B. L'activité économique

Le projet s'est engagé également sur le développement économique. En ce qui concerne l'activité industrielle et artisanale, le PLU n'a pas déterminé d'enveloppe foncière supplémentaire par rapport aux terrains qui sont déjà actuellement destinés à l'accueil d'entreprises et déjà équipés pour cela. On sera cependant attentif à l'évolution du niveau de remplissage de la zone d'activités intercommunale pour, le cas échéant et sans pour autant revoir son emprise, effectuer des modifications règlementaires qui pourraient s'avérer nécessaire pour faciliter l'implantation d'entreprises.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Concernant le commerce et les services aux habitants, le projet de PLU a désigné un terrain, dans le village (zone UC), en bordure de R.D.540, pour créer un ou des bâtiments dont les rez-de-chaussée accueilleront des activités commerciales. Le terrain a été récemment acquis par la commune. L'installation effective de commerces dans les locaux constituera un indicateur clair du succès de la politique de développement des commerces à la Bâtie Rolland.

Le STECAL créé pour l'installation d'un camping, en lien avec la véloroute voie verte constitue le cœur de la politique de développement du tourisme. Le PLU n'aura pas atteint son objectif, si dans les 5 ans les travaux destinés à la création effective de ce camping ne sont pas engagés. Il serait légitime alors que la commune entreprenne une révision (ou une modification, le cas échéant) de son P.L.U. pour trouver un nouveau secteur d'implantation, dans l'hypothèse où les blocages de mise en œuvre du projet relèveraient d'un phénomène de rétention de terrain.

C. La protection de l'agriculture, des paysages et de l'environnement naturel

Parallèlement à la construction de logements nécessaires à la satisfaction quantitative et qualitative des besoins, ou au développement de l'économie artisanale, industrielle, touristique ou commerciale, les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles constituent une part importante du projet. Cette protection a été acquise par des classements en zone A pour les espaces agricoles et en zone N pour les espaces naturels. Une vigilance sera toutefois portée sur le respect des espaces naturels protégés spécifiquement : les boisements principaux, les secteurs en trame verte, les zones humides. Afin de surveiller l'évolution de ces espaces et le respect des règles de protection qui s'y appliquent, un relevé régulier de leur état pourrait être réalisé.

Plus largement, on a aussi défini des indicateurs pouvant être mis en œuvre concrètement :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71I-DE

Orientation concernée	Périodicité	Indicateur
Les orientations générales des politiques d'urbanisme, d'aménagement et d'équipement	Annuelle	Mesure régulière de l'évolution de la consommation en eau et de la charge de traitement de la station d'épuration intercommunale.
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	4 ans	Analyse de la croissance démographique, de l'évolution de la pyramide des âges, des soldes naturels et migratoires. Evolution du nombre de logements groupés et des logements aidés et part de ces logements dans le total. Evolution de la taille des logements par nombre de pièces.
Orientations générales des politiques de transports et de déplacements	4 ans	Interrogation des parents d'élèves sur l'utilisation ou pas de modes de déplacements doux pour rallier l'école.
Orientations générales des politiques de développement économique et commercial	Annuelle	Evolution du nombre de lits touristique en hébergement marchand. Surfaces cultivés. Evolution du nombre d'emplois localisés dans la commune et notamment dans la zone d'activités intercommunale.
Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques	4 ans	Mesure de l'évolution des surfaces des ensembles naturels faisant l'objet de mesures de protection : **les espaces boisés classés** : **65,2 ha classés en EBC.** **Les espaces en trame verte et bleue** : **92,5 ha classés en zone naturelle « trame verte et bleue »** **Les zones humides** : **52,9 ha classés en zone humide.**
Les politiques de protection des paysages	Annuelle	Photographie sur un champ élargi si possible et depuis la rue également des constructions et groupes de constructions nouveaux afin d'évaluer le niveau d'intégration paysagère à l'échelle du quartier.
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	4 ans	Mesure de la densité moyenne des logements produits depuis l'approbation du PLU.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le volet « Milieux naturels » de l'état initial de l'environnement doit permettre d'intégrer les enjeux écologiques locaux au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune puis, à terme, au zonage et au règlement du PLU.

En effet, au même titre que les enjeux d'aménagement urbain, de gestion des flux, de préservation et valorisation des enjeux paysagers, les fonctions naturelles de certains types d'occupation du sol doivent être prises en compte. Ceci vise trois objectifs principaux :

- **Préserver les milieux naturels les plus riches**, souvent qualifiés de « cœurs de nature » ou « zones nodales » ;
- **Assurer à la faune la possibilité de se déplacer** à différentes échelles (dans le temps et dans l'espace), notamment en empruntant des espaces qualifiés de corridors écologiques ;
- **Permettre à la flore de coloniser les espaces favorables**, en particulier en évitant les isolats.

L'**aménagement équilibré** (article L121-1 du code de l'urbanisme) **du territoire communal** s'appuie notamment sur la définition géographique et la caractérisation de ces structures naturelles ou semi-naturelles.
L'objectif de ce rapport est de **porter à la connaissance des élus les éléments prépondérants du patrimoine naturel communal**, en particulier les zones porteuses d'enjeux forts de conservation notamment en regard de futurs projets d'aménagement. Il dresse donc un état initial de l'environnement de la commune de la Bâtie-Rolland. Ce rapport est construit sur la base :

- D'une **analyse bibliographique complétée d'une consultation des bases de données** disponibles (conformément à l'attendu réglementaire pour ce type de dossier. A noter qu'aucune prospection naturaliste de terrain n'est envisagée) ;
- D'une **visite de territoire** à visée généraliste par un écologue ;
- D'une **première approche des fonctionnalités écologiques** à l'échelle de la commune de la Bâtie-Rolland et des communes voisines.

La synthèse des éléments récoltés **permet la mise en évidence des espèces et espaces remarquables du territoire communal**, sans oublier la « nature ordinaire », maillon essentiel de l'équilibre écologique d'un territoire.

La commune de la Bâtie-Rolland est située à une dizaine de kilomètres à l'est de Montélimar. Le village s'étend au pied d'une colline dominée par les ruines d'un château datant du XIIe siècle et d'une ancienne chapelle.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

A. Espaces naturels remarquables

PREAMBULE ET METHODE

a) PREAMBULE

Le législateur a élaboré plusieurs outils de connaissance et de protection de l'environnement dont les périmètres réglementaires (Réserves, Arrêtés préfectoraux de protection de biotopes, zonages Natura 2000, etc.) et d'inventaires (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, Espaces naturels sensibles des Départements, etc.) qui sont des révélateurs d'un enjeu naturel connu : présence d'espèces rares et protégées, noyau de population d'espèces remarquables, etc.
La prise en compte de ces périmètres est essentielle afin d'éviter tout projet ou changement d'affectation du sol qui pourrait être de nature à nuire à leur intégrité (exemple : urbanisation d'un habitat naturel servant à la reproduction d'une espèce remarquable), voire à en détériorer leurs fonctions (exemple : isolement d'un espace naturel au sein d'un espace urbanisé).
Toutefois, ces espaces dits remarquables ne sont pas les seuls présentant un enjeu sur un territoire communal. En effet, certains espaces, non répertoriés, peuvent également présenter un enjeu à une échelle plus fine (communale ou supra communale), voire à une échelle départementale ou régionale du fait du manque de connaissance desdits espaces.

Aussi, il est indispensable de dépasser la prise en compte des seuls périmètres réglementaires et d'inventaires, en restituant à l'échelle communale tous les espaces remarquables afin d'intégrer cet enjeu et ce patrimoine au projet d'aménagement de la commune. La présence d'espaces remarquables est identifiée par le travail d'un écologue ayant effectué une visite de la commune, et sera retranscrite à la suite de ce chapitre, dans la partie *Occupation du sol et biodiversité*.

b) SOURCES

Les périmètres des espaces remarquables ont été principalement recherchés auprès de trois sites internet :

- **Le portail des données communales** (*http://www.rdbrmc-travaux.com/basedreal/resultat.php?insee=%2C26031*), répertoriant de nombreuses données pour chaque commune de la région, géré par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Rhône-Alpes ;
- **Le site internet CARMEN Rhône-Alpes** (http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/dl_direct.php?map=NATURE_PAYSAGE_BIODIVERSITE_RA.map&service_idx=30&service=DownloadLayer), donnant accès aux données cartographiques de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Rhône-Alpes ;
- **Le site internet de l'INPN** (*http://inpn.mnhn.fr/accueil/recherche-de-donnees/*), répertoriant les Formulaires Standards de Données de la plupart des espaces remarquables.

c) METHODE

L'ensemble des espaces remarquables présents sur la commune ont été recherchés. Pour simplifier la représentation cartographique, ils ont été regroupés en plusieurs catégories :

Les périmètres d'inventaires du patrimoine naturel ;
Les périmètres de protection du patrimoine naturel.

Pour chaque groupe de périmètres, les espaces concernés par la commune sont succinctement présentés dans un tableau, suivi par une carte les localisant.
En synthèse, une carte présente les espaces remarquables selon l'importance de leur prise en compte dans l'élaboration du PLU :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Importance "Très forte" en rouge : ces secteurs nécessitent le classement en zone N.
Sont concernés par ce niveau :

- Les réserves naturelles régionales et nationales ;
- Les zones humides d'importance nationale.

Importance "Forte" en orange : le classement de ces secteurs en zone N est fortement recommandé.
Sont concernés par ce niveau :

- Les sites N2000 (ZPS, SIC, ZSC) ;
- Les ENS ;
- Les APPB ;
- Les terrains du conservatoire du littoral et du conservatoire régional des espaces naturels ;
- Les zones humides officielles.

Importance **"Modérée"** en jaune : secteurs à retirer des zones U, **classement en zone N localement recommandé.**
Sont concernés par ce niveau :

- Les ZNIEFF de type I et II ;
- Les ZICO ;
- Les EBC ;
- Les sites inscrits et classés ;
- Les terrains faisant l'objet de compensations écologiques.

PERIMETRES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Les **périmètres d'inventaires** du patrimoine naturel présents sur ou à proximité de la commune de la Bâtie-Rolland sont les suivants :

Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Il s'agit d'une zone d'inventaire du patrimoine naturel n'ayant pas de valeur juridique. Elle a un objectif scientifique et permet d'attester de la valeur écologique d'un territoire. Un type de ZNIEFF est recensé sur le territoire communal :

Les **ZNIEFF de type I**, qui présentent des surfaces plus limitées que les ZNIEFF de type II, mais caractérisées par la présence d'espèces ou d'habitats remarquables.

Aucun **périmètre de protection** du patrimoine naturel n'est présent sur ou à proximité de la commune.

Le tableau ci-après présente les périmètres d'inventaires et de protection du patrimoine naturel présents sur la commune.

PERIMETRES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL PRESENTS SUR LA COMMUNE DE LA BATIE-ROLLAND, REGROUPES PAR ENTITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES			
Entité écologique et paysagère	Périmètres concernés // Commentaires		Niveau d'importance global
Le Jabron	ZNIEFF I	Le Jabron (26000028) – 369,6 ha	Modéré
	Le Jabron prend sa source dans les montagnes en amont de Dieulefit, et rejoint le Roubion, juste à l'entrée de Montélimar, avant qu'il ne se jette dans le Rhône. A la latitude de Montélimar, la végétation est très nettement influencée par le climat méditerranéen. Les milieux, qui bordent la rivière, en portent la marque. Le Frêne à feuilles étroites et le Peuplier blanc sont des éléments de base des ensembles boisés. Sur les berges sèches, le Chêne pubescent, et parfois le Chêne vert ainsi que leurs espèces compagnes se mêlent aux plantes plus typiques des berges alluviales. Mentionnons la **richesse en orchidées** (orchis, ophrys, céphalanthères...), et plus particulièrement la présence de l'**Orchis à trois dents**, espèce méditerranéenne protégée en région Rhône-Alpes. La **Centaurée de Triumphet** et l'**Inuleà feuille de spirée** sont deux autres espèces végétales rares signalées ici. Le Jabron est une rivière dégradée, au lit encaissé, et sans véritable dynamique fluviale contrairement au Roubion. Les petites plages de graviers qui apparaissent à la décrue permettent la nidification du **Petit Gravelot**. Le **Martin-pêcheur** recherche des berges sableuses pour y établir son nid. La **Bouscarle de Cetti** est présente tout au long de la rivière dans les fourrés denses des berges. La présence du **Castor d'Europe** se signale, à quelques troncs rongés en bord de la rivière. Ce rongeur a, en effet, une vie nocturne. Il passe la journée dans son abri (terrier ou hutte). Autrefois chassé, ce mammifère ne semble plus menacé à l'heure actuelle. Ses populations ont même tendance à s'étendre.		

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

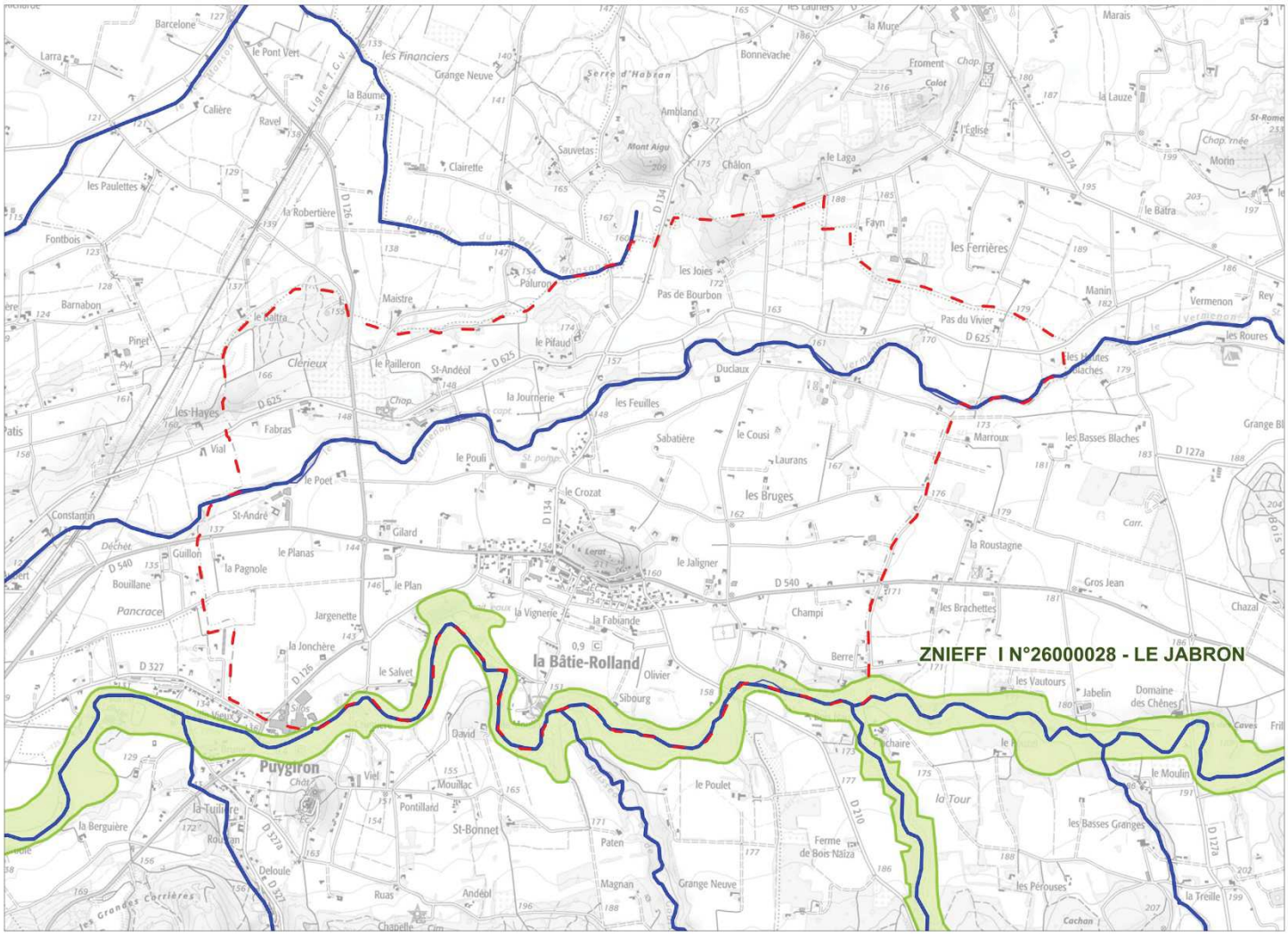
Reconnue comme ZNIEFF de type I, la vallée du Jabron constitue le seul périmètre d'inventaire de la commune. La prise de vue depuis le pont de la D210 (photo de gauche) met en évidence les vastes atterissements du cours d'eau. La photo de droite, prise à proximité de l'aire de jeux, présente un aménagement par « génie végétale ». Cet mesure permet de lutter contre l'érosion rapide de la berge.

La cartographie suivante présente l'ensemble des zones naturelles communales.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PÉRIMÈTRES D'INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL : RÉSEAU ZNIEFF



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Périmètres d'inventaires du patrimoine naturel

ZNIEFF de type I

Réseau hydrographique

Principaux cours d'eau

N

Echelle : 1/35 000

0 m 350 m 700 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Inventaire des zones humides

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (codifié à l'article L211-1 du code de l'environnement) définit les zones humides officielles : "terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application de cette loi.
L'objectif de cette loi est la gestion équilibrée de la ressource en eau.
En réponse à cette loi et notamment au travers de deux plans nationaux d'actions, le SDAGE Rhône-Méditerranée propose plusieurs solutions : la reconnaissance réglementaire des zones humides, leur restauration, leur gestion, leur surveillance, etc. (Source : ATEN).

Plusieurs zones humides ont été identifiées sur le territoire communal de la Bâtie-Rolland. Elles correspondent aux abords du Jabron et du Vermenon. L'extrême nord de la commune est concerné par une zone humide liée au cours d'eau le Manson.
Les zones humides ont un rôle important :

En tant qu'habitat de vie d'espèces spécifiques : espèces liées aux milieux humides temporaires et permanent, aux prairies humides, aux vieux arbres, etc.
Au niveau hydrologique, notamment dans l'alimentation de la nappe phréatique.

Le Vermenon est un petit cours d'eau, affluent du Jabron, large de seulement quelques mètres qui traverse le territoire communal d'est en ouest. Il est bordé par une ripisylve arborée à l'intérêt écologique évident. Le cours d'eau et ses abords sont reconnus en tant que zones humides officielles.

Le Jabron est un affluent du Roubion et constitue le principal cours d'eau de la commune. Le lit majeur du Jabron est un écosystème fragile qui abrite notamment le Castor d'Europe ou le Martin-pêcheur d'Europe. Le cours d'eau et ses abords sont reconnus comme zones humides officielles.

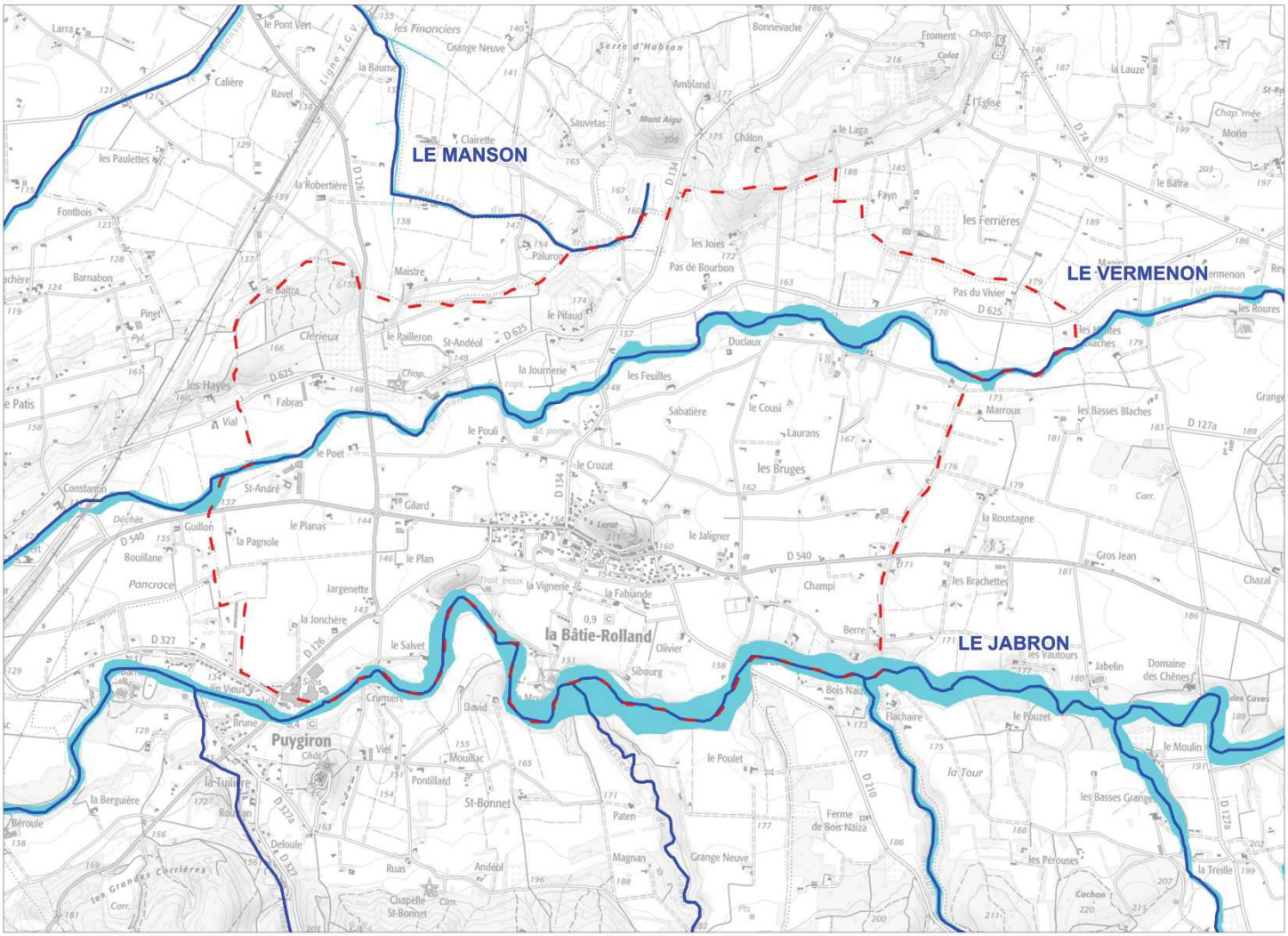
La carte en page suivante permet de visualiser les zones humides officielles répertoriées sur la commune de la Bâtie-Rolland.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ecoter
écologie & territoires

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET ZONES HUMIDES OFFICIELLES



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Inventaire départemental des zones humides

Zones humides officielles

Réseau hydrographique

Principaux cours d'eau

Echelle : 1/50 000
0 m 500 m 1000 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

(i) Inventaire des frayères (article L.432-3 du code de l'environnement)

L'inventaire des frayères est établi en application de l'article L432-3 du code de l'environnement issu de la Loi sur l'eau de 2006 qui prévoit une amende de 20 000 Euros en cas de destruction des zones de frayères dont la liste est définie par l'autorité administrative.
L'article L.432-3 du code de l'environnement définit les frayères à poisson comme :

Toute partie de cours d'eau qui figure dans un inventaire établi en application du I de l'article R. 432-1-1 et dont le lit est constitué d'un substrat minéral présentant les caractéristiques de la granulométrie propre à la reproduction d'une des espèces de poissons inscrites sur la première liste prévue par l'article R. 432-1 ;
Ou toute partie de cours d'eau figurant dans un inventaire établi en application du II de l'article R. 432-1-1.

➲ A l'échelle du territoire communal, une **grande partie du Vermenon et la partie sud-est du Jabron sont inscrites à l'Inventaire des frayères pour les poissons**, en application de l'article L. 432-3 du code de l'environnement.

(ii) Réglementation des bords de rivière (article L214-17 du code de l'environnement)

L'**article L214-17** du code de l'environnement, introduit par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006, réforme les classements des cours d'eau en les adossant aux objectifs de la directive cadre sur l'eau déclinés dans les SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux). Ainsi les anciens classements (nommés L432-6 et loi de 1919) sont remplacés par un nouveau classement établissant **deux listes distinctes** qui ont été arrêtées (n° 13-251) en 2013 par le Préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée :

Une **liste 1** (établie sur la base des réservoirs biologiques du SDAGE) des cours d'eau, parties de cours d'eau […] jouant le rôle de réservoir biologique […] sur lesquels aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique ;
Une **liste 2** des cours d'eau, parties de cours d'eau […] dans lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs.

Ces listes sont consultables à l'adresse suivante : http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/classt-coursdo/index.php.

➲ A hauteur de la commune de la Bâtie-Rolland, le Jabron est référencé en Liste 1. Le Vermenon n'est pas classé.
Une attention particulière devra ainsi être portée sur le bon état et les continuités écologiques du Jabron.

Le Jabron est en partie inscrit à l'inventaire des zones de frayères pour les poissons. Il est classé en Liste 1 sur l'ensemble du territoire communal.

Le Vermenon n'est pas un cours d'eau classé. Il est pourtant reconnu comme une zone de frayères sur une grande partie du tronçon communal.

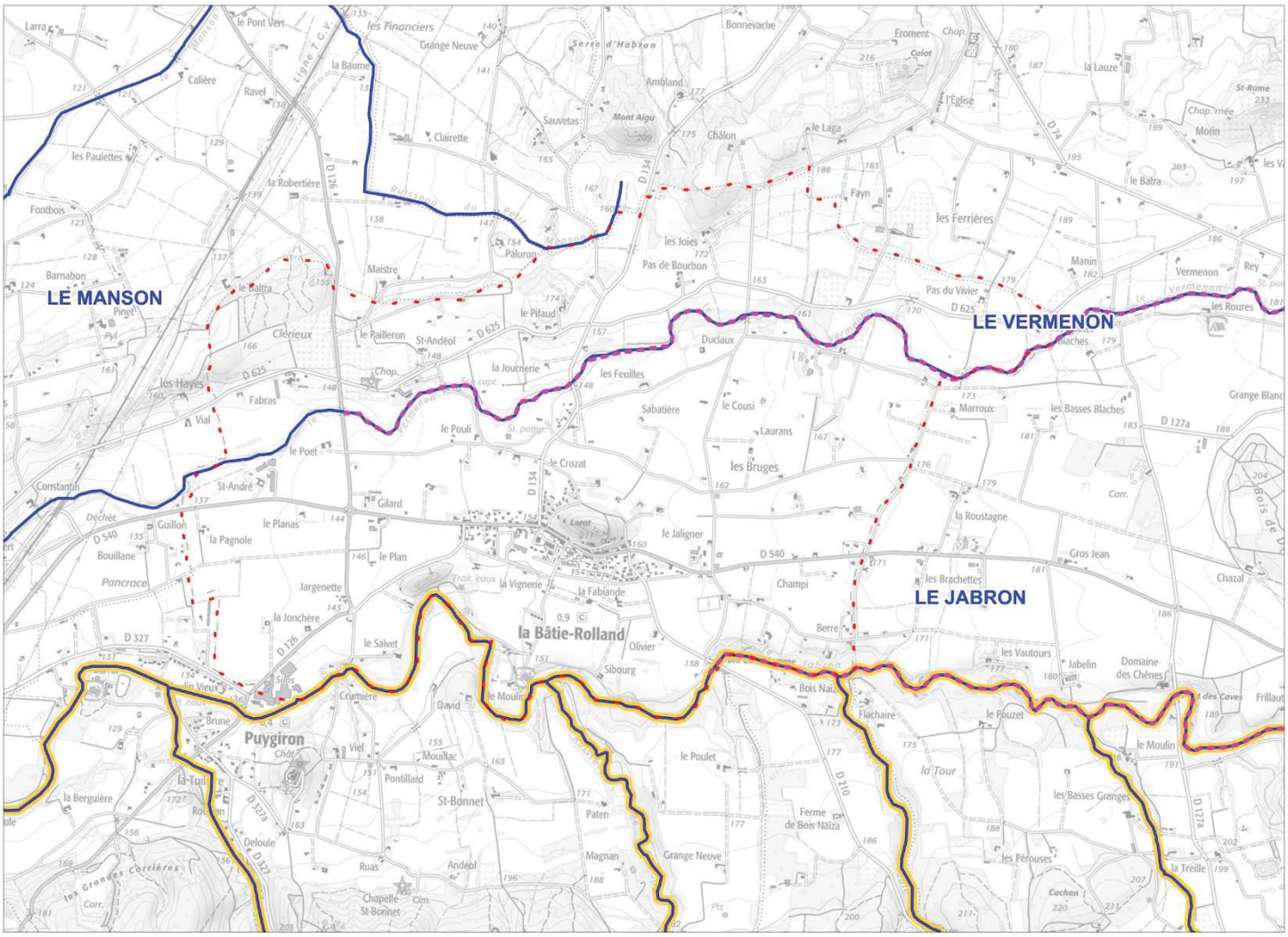
La carte en page suivante permet de visualiser les portions de cours d'eau visées par un classement en Liste 1 et reconnues comme zones de frayères pour les poissons répertoriées sur la commune de la Bâtie-Rolland.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ecoter
écologie & territoires

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INVENTAIRE DES ZONES DE FRAYÈRES ET DES COURS D'EAU CLASSÉS



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Réseau hydrographique
Principaux cours d'eau

Frayères au titre de l'article L432-3 du code l'environnement
Frayères répertoriées pour les poissons

Classement des cours d'eau (article L214-17 du code de l'environnement)
Tronçons classés en Liste 1

Echelle : 1/35 000
0 m 350 m 700 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

A l'échelle communale, les éléments relatifs à la gestion de l'eau sont les suivants ;

- La commune de la Bâtie-Rolland **n'est pas concernée par un SAGE** ;
- L'ensemble de la commune de la Bâtie-Rolland **se situe sur un territoire identifié par le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse** 2010-2015 comme « **prioritaire** » ;
- L'ensemble de la commune de la Bâtie-Rolland **se situe sur un territoire identifié comme un « Zone d'Actions Prioritaires »** (ZAP Eau) au regard de la qualité de l'eau. Le ZAP ont pour objectif de répondre aux problématiques de la gestion qualitative de la ressource en eau et des pollutions diffuses ;
- L'ensemble de la commune de la Bâtie-Rolland **se situe au sein d'une « Zone vulnérable aux nitrates »** ;
- La commune de la Bâtie-Rolland **est concernée par un secteur classé en « Zones d'actions renforcées »** (ZAR) vis-à-vis de la « directive Nitrates, 5ème programme d'action ». Il s'agit du secteur de captage de la « Galerie de la Tour - le Pou » (captage de la ville de Montélimar). Cette classification implique la mise en place d'une série de mesures dans la zone concernée. L'ensemble de ces mesures sont consultables sur le site du Département de la Drôme à l'adresse suivante : http://www.drome.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette_IDEJUillet2015.pdf.
- L'ensemble de la commune est située dans un périmètre concerné par la **Cellule Régionale d'Observation et de Prévention des Pollutions par les Pesticides (CROPPP)**. La CROPPP a été créée en 1996 et a pour mission la protection de la ressource en eau, d'informer et sensibiliser les utilisateurs de pesticides, et de promouvoir des pratiques économes en intrants et moins polluantes. A l'échelle communale, la CROPPP s'oriente vers la préservation de la qualité des eaux souterraines. Le site http://www.croppp.org/spip.php?page=sommaire&lang=fr offre de plus amples informations sur le rôle et le fonctionnement de la CROPPP ;
- Le réseau hydrographique de la commune est concerné par deux **secteurs sensibles à l'eutrophisation**, un situé sur le Jabron et un situé sur le Vermenon ;
- La commune de la Bâtie-Rolland **ne se situe pas au sein d'une « Zone de répartition des eaux »** (ZRE).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un plan de gestion d**es eaux encadrés par le droit communautaire inscrit dans la directive cadre sur l'eau (DCE) de 2000. Les SDAGE ont été approuvés à la fin de l'année 2009. Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eaux ».

Au moment de la rédaction de ce document les données cartographiques du SDAGE 2016-2021 n'étaient pas disponibles, les données sur la qualité de l'eau sont donc issues du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse 2010-2015. Elles sont disponibles sur le site http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/. La qualité des eaux des principaux cours d'eau qui parcourent la commune de la Bâtie-Rolland est présentée ci-dessous. Les prélèvements ont été réalisés à l'échelle du territoire communal.

EVALUATION DE LA QUALITE PHYSICO-CHIMIQUE ET ECOLOGIQUE DES COURS D'EAU COMMUNAUX

Masses d'eau	Année d'analyse	Etat écologique	Nutriments	Inventaire benthique
Le Vermenon (code station 06580333)	2014	Moyen	Moyen	Moyen
	2013	Bon état	Bon état	Bon état
	2012	Bon état	Bon état	Très bon état
	2011	Bon état	Bon état	Bon état
	2010	Bon état	Bon état	Bon état
Le Jabron (code station 06580328)	2008	-	Bon état	-
	2007	-	Bon état	-
Le Manson	Aucun prélèvement communal réalisé			

(a) D'après les analyses présentées, on constate une diminution de la qualité de l'état écologique des nutriments et des populations benthiques du Vermenon en 2014 par rapport aux années précédentes, notamment par rapport à 2012 où l'état des populations benthiques était considéré comme très bon.

(b) Le Jabron présente un bon état en ce qui concerne les nutriments mais les données sont obsolètes.

a) SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

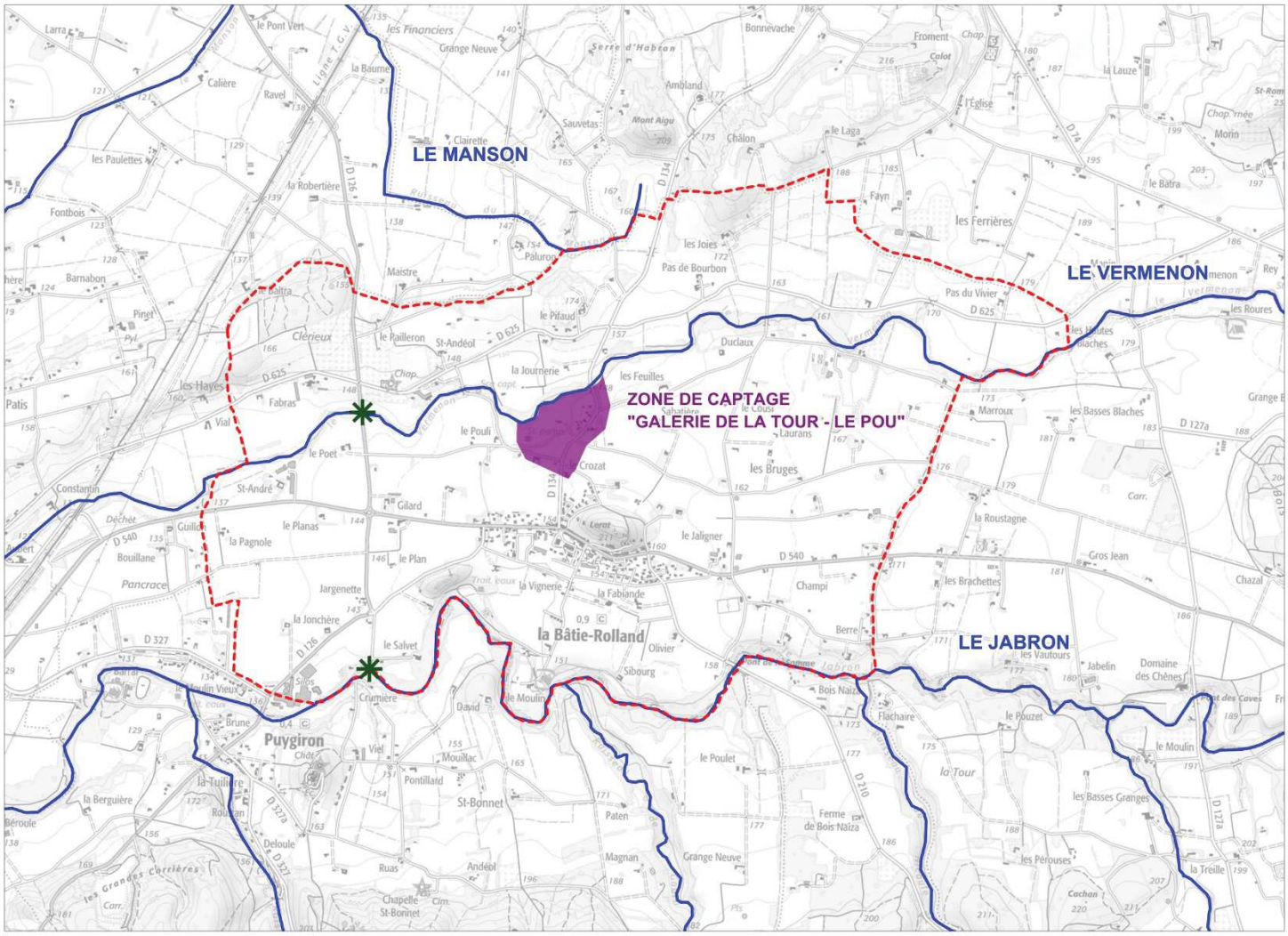
Le ***Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*** **(*SAGE*)** fixe, à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère…), des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.
Il s'agit d'une déclinaison locale des enjeux du SDAGE qui définit les actions à mettre en œuvre dans un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.
La commune de la Bâtie-Rolland n'est actuellement concernée par aucun SAGE.

b) LES CONTRATS DE MILIEUX

Un contrat de milieux concerne les cours d'eau de la commune. Il s'agit du **contrat en cours d'élaboration du « Roubion - Jabron - Riaille »** porté par le Syndicat Mixte du Bassin « Roubion Jabron ».
Ce contrat permet de décliner localement les grands objectifs identifiés par le SDAGE (suivis de la qualité de l'eau, suivi de l'étiage, aide à la prévention des inondations, préservation de la biodiversité via des partenariats entre les communes et les syndicats, etc.).
Une attention particulière devra ainsi être portée sur le bon état et les continuités écologiques des cours d'eau communaux (Le Jabron et le Vermenon) afin de limiter les pressions sur leur qualité (ex : limiter les rejets urbains, industriels ou agricoles) et leur fonctionnement hydro-morphologique (ex : maintien d'une ripisylve et d'un lit naturel, etc.).
La cartographie suivante présente le territoire communal au sein du contexte hydrologique local et notamment la **zone d'actions renforcées** et les **zone sensibles à l'eutrophisation**.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ZONE D'ACTIONS RENFORCÉES ET ZONES SENSIBLES À L'EUTROPHISATION



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Réseau hydrographique

Principaux cours d'eau

Gestion de la ressource en eau et des problèmatiques environnementales

Zone d'Actions Renforcées (ZAR) - directive Nitrates

Secteurs sensibles à l'eutrophisation

Echelle : 1/35 000
0 m 350 m 700 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

EN SYNTHESE

Le territoire de la commune de la Bâtie-Rolland est concerné par **un seul espace naturel remarquable**. Il s'agit de la ZNIEFF de type I numéro 26000028 représentée par le cours d'eau « **Le Jabron** ». Le Jabron et sa ripisylve forment un **milieu particulièrement sensible** qui abrite des espèces et des habitats naturels rares et à protéger. La présence de ce périmètre confère à la commune une certaine responsabilité dans la préservation de l'intérêt écologique local et atteste de la **qualité environnementale et écologique du territoire**.

Les principaux intérêts environnementaux se cantonnent donc au niveau du Jabron mais aussi au niveau du ruisseau le Vermenon. Des **zones humides officielles** sont liées à ces deux cours d'eau qui constituent un enjeu en tant que **zones de frayères** pour la faune piscicole. L'intérêt écologique du Jabron est également reconnu par sa classification en **Liste 1** (article L214-17 du code l'environnement).

Concernant la ressource en eau, le territoire communal est concerné par le **SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse** ainsi que par différents zonages visant à préserver la qualité de la ressource en eau (ZAP eau, ZAR, zone vulnérable aux nitrates, zones sensibles à l'eutrophisation).

Ces éléments **doivent être intégrées aux différentes phases d'élaboration du PLU**, en particulier au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune conformément aux **articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme** qui imposent notamment de **gérer les sols de façon économe, d'assurer la préservation des milieux naturels et agricoles, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, la préservation de la qualité de l'eau et de tenir compte des ressources** dans la satisfaction des besoins présents et futurs des populations.
Voici ci-dessous quelques recommandations à dessein de faciliter la mise en compatibilité du futur PLU avec la présence d'espaces naturels remarquables sur la commune :

(a) ZNIEFF & documents d'urbanisme

En ce qui concerne **les ZNIEFF, rappelons que celles-ci n'ont pas de portée réglementaire**. Toutefois, l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme « *déterminent les conditions permettant d'assurer* […] *la protection des espaces naturels*, […] *la préservation* […] *des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels* […] ». La présence de ZNIEFF peut donc être prise en considération par les tribunaux administratifs et le Conseil d'État pour apprécier la légalité d'un acte administratif.
Il est recommandé de tenir compte du type de ZNIEFF dans l'utilisation du sol dans les documents d'urbanisme :

- **Les ZNIEFF de type I sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées**. Rappelons qu'elles sont la plupart du temps définies au droit de secteur hébergeant des espèces protégées. Perturber ou artificialiser ces zones peut donc conduire à la destruction desdites espèces protégées. **L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée**. Il est souhaitable de les classer en zones N (règlement des PLU) ou de n'y tolérer que de légers aménagements à finalité pédagogique (sentiers pédestres, points de vue…). Il est aussi possible d'utiliser l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme : les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et […] secteurs à protéger […] pour des motifs d'ordre écologique » et les porter au plan de zonage avec une trame particulière comme le prévoit l'article R. 123-11, h.
- **Les ZNIEFF de type II, présentent des enjeux généralement moins forts ou moins localisés**. Des projets ou **des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux** contenant des espèces protégées et remarquables **et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques**.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

La commune de la Bâtie-Rolland est concernée par une ZNIEFF de type I.

(b) Zones humides officielles, cours d'eau classés & documents d'urbanisme

Le code de l'urbanisme (articles L.111-1-1, L.122-1, L.123-1, et L.124-2) prévoit que les SCOT, PLU et cartes communales **doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (SDAGE) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).
Concrètement, des dispositions générales et spécifiques aux zones humides devront être définies (peut-être appuyée par une mise à jour de la cartographie des zones humides du territoire communal ainsi qu'une hiérarchisation de celles-ci) lors de la rédaction du règlement de zonage. **Des zonages indicés** pourront également être définis à l'intérieur de chaque grandes zones (A, Au, U…), pour tenir compte de la présence de zones humides.

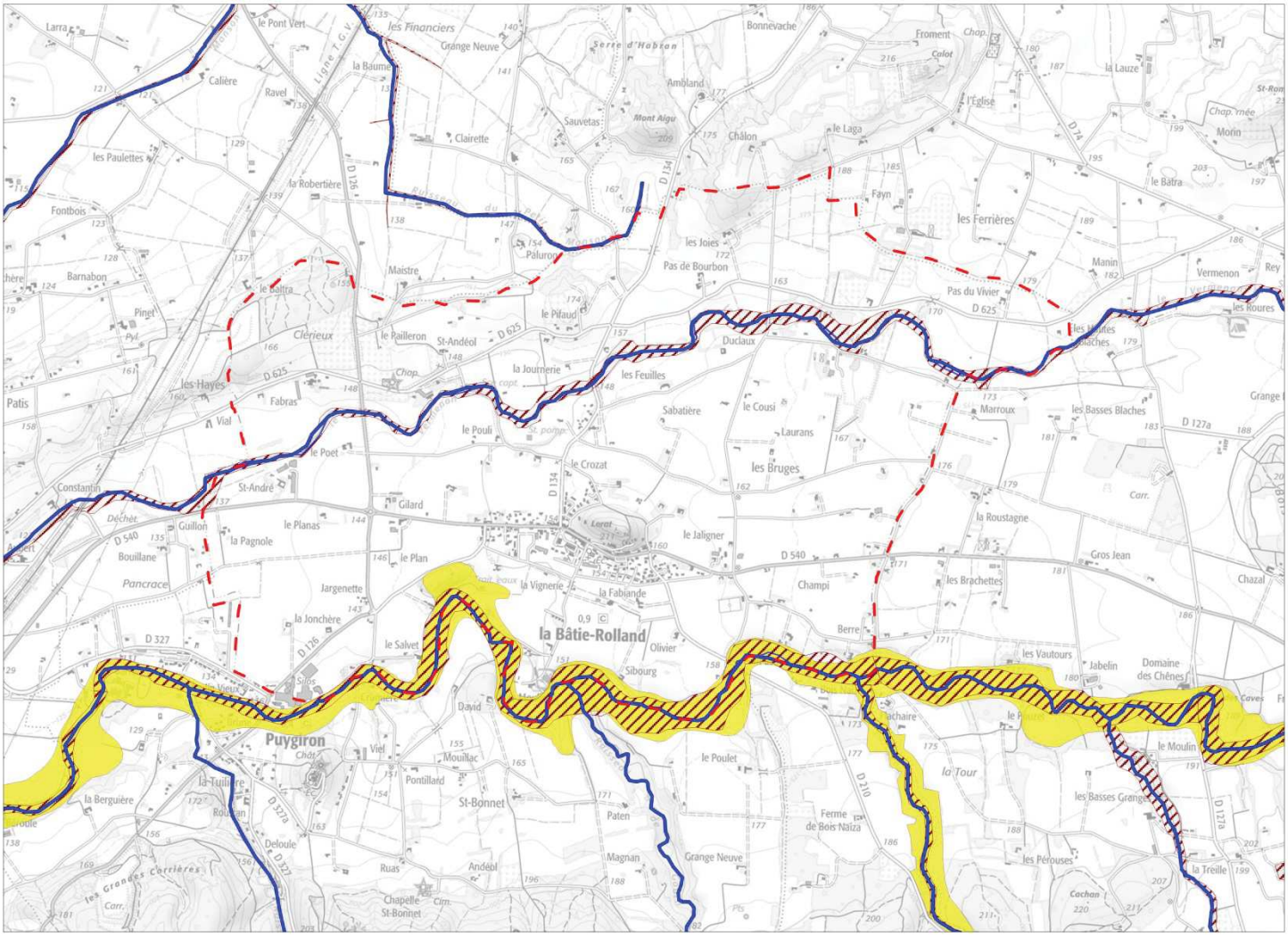
La carte de synthèse présentée en page suivante permet de visualiser **les espaces remarquables par niveau d'importance**. Les ZNIEFF de type I constituent un niveau « Modéré » alors que les zones humides officielles se voient attribuer un niveau « Fort ».

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ecoter
écologie & territoires

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SYNTHÈSE DES ESPACES REMARQUABLES DU TERRITOIRE COMMUNAL



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Réseau hydrographique

Principaux cours d'eau

Niveau d'importance des espaces remarquables

Fort - milieux humides sensibles - classement en zone N fortement préconisé

Modéré - milieux humides sensibles - classement en zone N préconisé

N

Echelle : 1/35 000

0 m 350 m 700 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

B. Occupation du sol et biodiversité

PREAMBULE ET METHODE

Les cartes d'occupation du sol sont très fréquemment construites à partir de la couche **Corine Land Cover 2006** réactualisée en 2012 (http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr) issue de l'interprétation visuelle d'images satellitaires. **L'échelle de production est le 1/100 000è**. Il est donc **déconseillé d'utiliser ce fond pour des représentations inférieures au 1/100 000è** (c'est-à-dire à plus fine échelle), la précision de celui-ci ne le permettant pas sauf à accepter un certain nombre d'imprécisions et d'erreurs.

➲ A dessein de traduire le plus fidèlement possible l'occupation du sol du territoire communal, nous avons procédé à un **travail de redécoupage de celui-ci par secteurs homogènes des points de vue écologique et paysager**. Ce travail **s'appuie très largement sur la visite de terrain** effectuée par l'écologue en charge de la rédaction du dossier et induit une importante phase de numérisation sous SIG.

Ajouté à la carte, chaque grande entité d'occupation du sol est détaillée :

Présentation succincte des différentes représentations de l'entité sur la commune ;

Analyse des intérêts écologiques de ces différentes représentations (sous-entités) : **espèces et habitats remarquables**, **nature ordinaire**, etc. Des exemples d'espèces observées sur la commune et associées à ces milieux sont donnés pour chaque entité.

Les listes d'espèces répertoriées sur la commune sont extraites et/ou visualisées à partir des bases de données en ligne Faune Drôme (*http://www.faune-drôme.org*), Faune Rhône-Alpes (*http://faunerhonealpes.org*) et du Pôle d'information flore habitats (*http://www.pifh.fr*). Seules les espèces les plus remarquables ou représentatives des milieux en présence sur la commune sont citées dans les paragraphes ci-dessous. La liste des espèces provient également d'un avis d'expert et des impressions récoltées lors du passage sur site.

LA NATURE ORDINAIRE

Au-delà des espaces riches de biodiversité, chaque commune offre des espaces dits de « nature ordinaire ». Il s'agit d'éléments surfaciques ou linéaires hébergeant une faune et une flore dites « communes » mais qui participent aux qualités des écosystèmes locaux. Il s'agit :

Des espaces cultivés et milieux associés : bandes enherbées, réseaux de haies, de fossés et de talus, friches, arbres isolés...

Des prairies « sèches » et pâturées ;

Des ilots forestiers et boisements ordinaires de petites tailles ;

Des espaces verts, des jardins et alignement d'arbres ;

Des dépendances vertes, de friches urbaines ;

Du réseau de vieux murs en pierres sèches ;

Etc.

Cette nature ordinaire héberge rarement des espèces remarquables (même si cela peut être le cas parfois), mais elle a d'autres fonctions :

Participer à la trame verte et bleue (espaces de déplacement notamment), en particulier à l'échelle locale (communale) ;

Participer à la biodiversité (certaines espèces sont inféodées au bâti, à certaines cultures, etc.) ;

Constituer une ressource alimentaire pour d'autres espèces et notamment certaines remarquables ;

Participer au cadre de vie des habitants de la commune, à la qualité des paysages, etc. ;

Etc.

Ces espaces de nature ordinaire prennent donc une importance notable à l'échelle communale. **L'identification et la prise en compte de cet enjeu est donc indispensable**.

Les éléments de nature ordinaire sont intégrés à l'analyse des différentes entités d'occupation du sol présentée ci-après.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

La commune de la Bâtie-Rolland est **fortement liée à l'agriculture**. Les milieux agricoles, d'une manière générale, représentent **près de 70%** du territoire. Les zones cultivées correspondent à elles seules à 64,5% du territoire communal soit 535 hectares auxquels viennent s'ajouter 20 ha de friches, de prairies, de pâturages et de jachères. On retrouve, parmi les milieux agricoles, quelques secteurs de vergers, des vignes ainsi que des truffières.
Les espaces forestiers sont rares et principalement représentés par les ripisylves du Jabron et du Vermenon même si des bois sont ponctuellement rencontrés, principalement au nord de la commune et sur la colline bordant le bourg. Les haies et autres alignements d'arbres sont que très ponctuellement rencontrés au sein des étendues cultivées.
Les deux cours d'eau qui traversent le territoire communal et leur ripisylve présentent un **intérêt supérieur**. Les boisements riverains et les zones humides sont des habitats sensibles qui permettent l'accueil d'une **faune et d'une flore à enjeu**.
Les milieux urbains et les zones artificialisées représentent 16,5% soit 136 ha. De nombreuses habitations privées isolées parsèment les vastes étendues agricoles. Les espaces verts qui accompagnent ces aménagements correspondent parfois aux seuls secteurs végétalisées rencontrés au sein des parcelles agricoles qui restent en grande partie dépourvues de haies. Ces entités peuvent éventuellement jouer un rôle en tant qu'éléments relais de la Trame verte au sein de la matrice agricole et permettre, dans une certaine mesure, le déplacement de la faune au sein de ces espaces.
Enfin, **le bourg de la Bâtie-Rolland est assez peu étendu** (28 ha) mais tend à se développer au sud et au sud-ouest par la construction de nouvelles zones pavillonnaires.
Le tableau suivant liste les **16 entités** définies des points de vue écologique et paysager sur la commune. Elles sont regroupées en **4 grands types de milieux** dont les intérêts écologiques sont détaillés par la suite :

- Les milieux naturels et semi-naturels boisés et semi-ouverts ;
- Les milieux agricoles ;
- Les milieux aquatiques et humides ;
- Les milieux urbanisés.

Chaque entité est associée à une lettre qui facilite le repérage sur la carte présentée ci-après.

ENTITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES DE LA COMMUNE

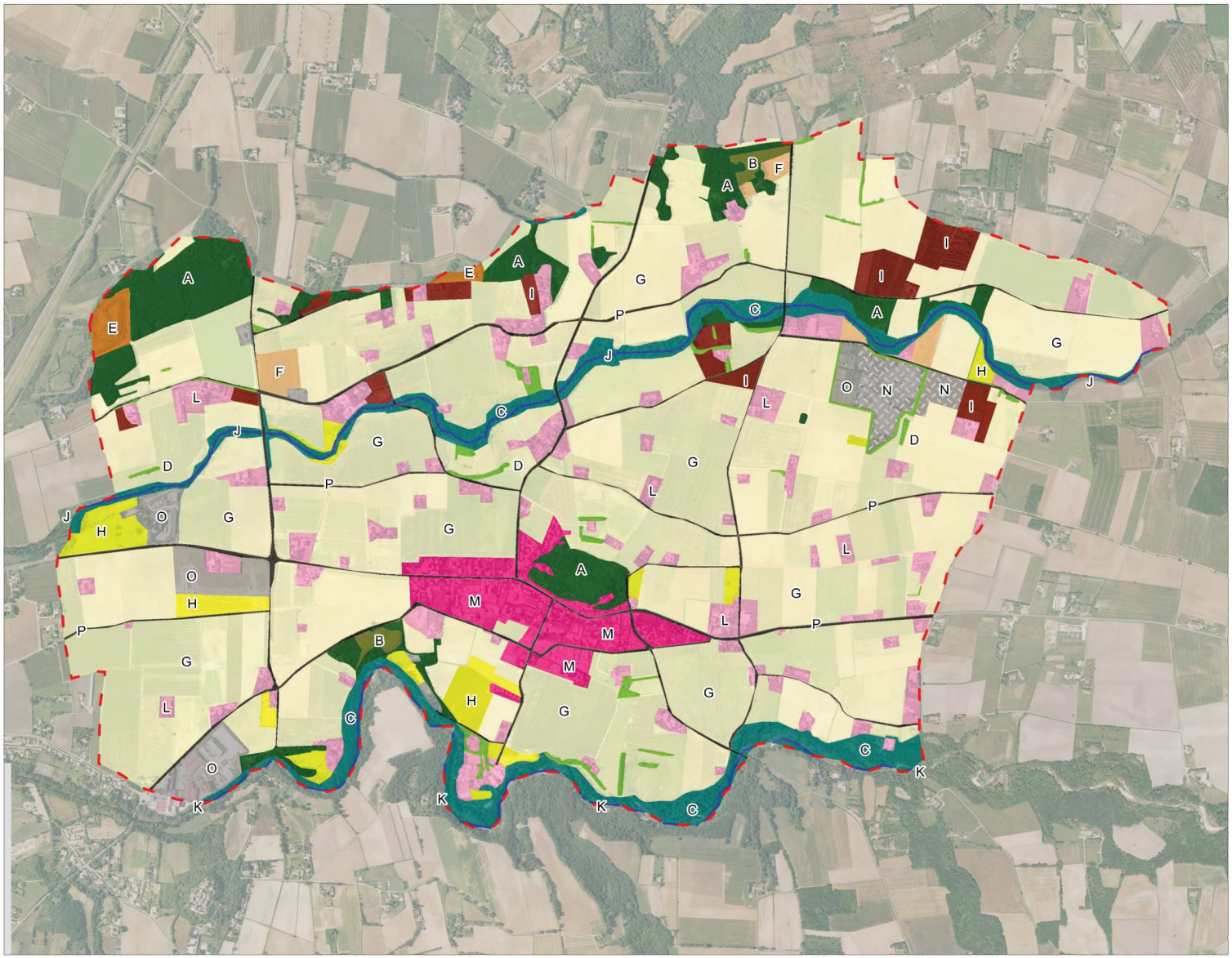
Type de milieu	Numéro de la zone	Libellé de l'entité	Surface (ha)	Proportion de l'entité sur le territoire communal (830,3 ha)	Proportion du type de milieu sur la commune
Milieux naturels et semi-naturels boisés et semi-ouverts	A	Boisements de feuillus	45,6	5,5%	107,5 ha 12,9%
	B	Boisements, plantations de conifères	2,9	0,3%	
	C	Boisements riverains et zones humides associées	45,6	5,5%	
	D	Haies, bois et alignements d'arbres	9	1,1%	
	E	Milieux semi-ouverts à genêts	4,2	0,5%	
Milieux agricoles	F	Cultures viticoles	6	0,7%	572,7 ha 69,0%
	G	Cultures intensives	535,4	64,5%	
	H	Friches, prairies, pâturages, jachères	20,2	2,4%	
	I	Truffières et vergers	18,1	2,2%	
Milieux aquatiques et humides (6,5 ha)	J	Le ruisseau le Vermenon	5,5 km	0,8%	6,5 ha 0,8%
	K	Le Jabron	4,3 km		
Milieux urbanisés	L	Habitations isolées et espaces verts associés	59,1	7,1%	136,5 ha 16,5%
	M	Bourg de la Bâtie-Rolland	28	3,4%	
	N	Carrières	8,8	1,1%	
	O	Zones artificialisées	19,2	2,3%	
	P	Principaux axes routiers	21,5	2,6%	
Superficie du territoire communal			830,3	100%	100%

La carte suivante présente le découpage de la commune par grandes entités écologiques et paysagères.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL DES POINTS DE VUE ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Entités écologiques et paysagères communales

- A : Boisements de feuillus
- B : Boisements, plantations de conifères
- C : Boisements riverains et zones humides associées
- D : Haies, bois et alignements d'arbres
- E : Milieux semi-ouverts à genêts
- F : Cultures viticoles
- G : Cultures intensives
- H : Friches, prairies, pâturages, jachères
- I : Truffières et vergers
- Cours d'eau - le Vermenon (J) et le Jabron (K)
- L : Habitations isolées et espaces verts associés
- M : Bourg de la Bâtie-Rolland
- N : Carrières
- O : Zones artificialisées
- P : Principaux axes routiers

N

Echelle : 1/25 000

0 m 250 m 500 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

a) Milieux naturels et semi-naturels, boises et semi-ouverts (A, B, C, D, E) et milieux humides (J et K)

Les **espaces naturels et semi-naturels, boisés et semi-ouverts** sont très peu représentés au sein du territoire communal puisqu'ils ne représentent que **13% des habitats soit 107,5 ha**. On retrouve ce type de milieu principalement dans le nord de la commune sous forme de petits bois de feuillus mais également sur le long des berges du Jabron et du Vermenon sous forme de boisements riverains. Quelques haies et des alignements d'arbres viennent que très occasionnellement ponctuer les vastes parcelles agricoles.
Les milieux naturels et semi-naturels se déclinent selon les entités suivantes :

- **Les boisements de feuillus**, habitat majoritaire avec 45,6 ha ;
- **Les boisements et plantations de conifères**, rencontrés que très ponctuellement (2,9 ha) ;
- **Les boisements riverains** et les zones humides associées rencontrés sur les rives des cours d'eau (45,6 ha) ;
- **Les haies et alignements d'arbres** clairsemés au sein de la matrice agricole ;
- **Les milieux semi-ouverts à genêts** retrouvés ponctuellement dans le nord de la commune.

Ces espaces naturels confèrent à la commune une certaine naturalité et permettent de diversifier le paysage. Ils représentent des **réservoirs de biodiversité locaux pour la faune et la flore, ainsi que des éléments relais pour le déplacement des individus**. Cela concerne particulièrement les boisements riverains.

(a) A et B : « Boisements de feuillus » et « Boisements, plantations de conifères »

Les **boisements de feuillus** s'étendent sur 45,6 ha morcelés en plusieurs petites parcelles et sont principalement rencontrés dans la moitié nord du territoire communal. Ces boisements constituent des **réservoirs de biodiversité pour les espèces végétales et animales inféodées aux milieux forestiers**. Ils jouent également un rôle dans **le déplacement des espèces** en tant que **corridors**.
Seulement deux parcelles de **boisements de conifères** sont rencontrées à travers la commune. Cet habitat n'est pas commun puisqu'il ne représente que 0,3% des habitats. Ce type de milieu présente, d'une manière générale, un **intérêt réduit** par rapport aux bois de feuillus. Ils jouent malgré tout un rôle en tant que **zones relais et corridors** pour le déplacement des espèces forestières. Les plantations de conifères sont généralement vouées à l'exploitation et tendent à évoluer rapidement.
Le tableau ci-dessous dresse une liste de quelques espèces directement ou indirectement liées aux habitats forestiers.

Espèces d'intérêt potentiellement rencontrées sur la commune dans l'habitat considéré	
Avifaune	Buse variable, Chevêche d'Europe, Grimpereau des bois, Pic épeiche
Chiroptères	Barbastelle d'Europe, Minioptère de Schreibers, Grand et Petit Rhinolophe, Grand et Petit Murin, Murin de Bechstein
Mammifères	Ecureuil roux, Hérisson d'Europe, Renard roux
Amphibiens, reptiles	Alyte accoucheur, Couleuvre verte et jaune
Flore	*Cephalanthera damasonium, Orobanche hederae, Orchis simia*

A l'échelle locale, les boisements présentent un intérêt majeur pour des chiroptères à enjeu comme la **Barbastelle d'Europe** ou le **Grand Rhinolophe**. Cet habitat héberge une avifaune diversifiée dont plusieurs espèces inféodées aux milieux boisés comme la **Chevêche d'Europe**. L'**Ecureuil roux** et le **Hérisson d'Europe** apprécient les lisières tout comme la **Couleuvre verte et jaune**. Enfin, les boisements sont appréciés par des espèces végétales d'intérêt comme la **Céphalanthère blanchâtre**, l'**Orobanche du lierre** ou **l'Orchis singe**.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Les boisements de feuillus représentent 5,5% des habitats du territoire communal. Ils constituent des réservoirs de biodiversité et des zones de transit pour la faune et la flore forestières.

Les bois de conifères sont peu représentés (0,3%). Voués à l'exploitation, leur intérêt écologique est réduit. Ces milieux peuvent constituer des zones de refus pour les espèces forestières.

(b) C : « Boisements riverains et zones humides associées », J et K : « le ruisseau le Vermenon » et « le Jabron »

Les boisements riverains correspondent à la ripisylves du Jabron et du Vermenon. Ces milieux fragiles présentent **un intérêt majeur pour la dynamique des cours d'eau ainsi que pour la faune et la flore locale**. Ils sont un **élément essentiel de la trame verte et bleue** et constituent des **corridors écologiques fonctionnels**. Les cours d'eau communaux ne sont pas fortement exploités et présentent un aspect semi-naturel à naturel. Ils font localement l'objet de gestion en faveur de la dynamique fluviale. A l'échelle du territoire communal, les boisements riverains représentent 45,6 ha. Le Jabron traverse la commune sur 4,3 km et le Vermenon sur 5,5 km.
Le tableau ci-dessous dresse une liste de quelques espèces liées aux boisements riverains et aux zones humides associées.

Espèces d'intérêt potentiellement rencontrées sur la commune dans l'habitat considéré	
Avifaune	Aigrette garzette, Bergeronnette des ruisseaux, Cingle plongeur, Héron cendré, Martin-pêcheur d'Europe, Milan noir, Petit Gravelot
Chiroptères	Barbastelle d'Europe, Minioptère de Schreibers, Grand et Petit Rhinolophe, Grand et Petit Murin, Murin de Daubenton
Mammifères	Castor d'Europe, Ecureuil roux, Hérisson d'Europe
Amphibiens, reptiles	Alyte accoucheur, Crapaud commun, Salamandre tachetée, Couleuvre verte et jaune
Flore	*Symphytum tuberosum*

Le Jabron et le Vermeron sont favorables à l'accueil d'un cortège ornithologique lié aux milieux aquatiques comme l'**Aigrette garzette**, la **Bergeronnette des ruisseaux,** le **Cingle plongeur**, le **Martin-pêcheur d'Europe** ou le **Petit gravelot**. Le **Milan noir** recherche également ce type de milieu. Concernant les chiroptères, les bois riverains constituent des territoires de chasse et de transit potentiels pour le **Minioptère de Schreibers**, le **Murin de Daubenton** et d'autres espèces à enjeu. Le **Castor d'Europe** est recensé dans la ZNIEFF du « Jabron » dont les zones humides hébergent potentiellement un riche cortège d'amphibiens.

A l'échelle de la commune de la Bâtie-Rolland, les boisements riverains et les zones humides associées correspondent à l'habitat présentant le plus fort intérêt écologique.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Les plages de galets du Jabron sont favorables à la nidification de la Bergeronnette printanière et du Petit Gravelot. Les berges peuvent constituer un site de reproduction pour le Cingle plongeur et le Martin-pêcheur d'Europe. Les cours d'eau et la ripisylve associée sont des habitats fragiles présentant fort intérêt écologique.

Le Jabron a fait l'objet d'un aménagement par génie végétal au niveau de l'aire de jeux. Cette mesure visant à lutter contre l'érosion de la berge est favorable à la dynamique du cours d'eau. On remarque, sur la photo de droite, les vastes plages de galets.

(c) D et E : « Haies, bois et alignements d'arbres » et « Milieux semi-ouverts à genêts »

Les réseaux de haies et d'alignements d'arbres présentent de multiples intérêts pour la faune et la flore. Outre le fait qu'elles constituent **des habitats d'activité** pour de nombreuses espèces d'oiseaux menacées (bruants, fauvettes, pies-grièches, tariers…) les haies présentent un intérêt pour l'ensemble de la biodiversité. Elles constituent des **zones de chasse** pour les chiroptères, des **zones de refuse** pour les insectes, les mammifères et les reptiles et **favorisent le déplacement des espèces** au sein des vastes étendus agricoles. L'intérêt des haies pour l'avifaune a été constaté lors de la visite de terrain durant laquelle de nombreuses Alouettes lulus, des Chardonnerets élégants, des Pinsons des arbres et des Bruants proyers glanaient sur et au pied des arbustes.

A l'échelle communale, **les haies et les alignements d'arbres sont que trop rarement rencontrés**. De vastes espaces agricoles s'étendent sans qu'aucune haie ne vienne diversifier le paysage. Seuls les espaces verts des propriétés privées permettent de picter les secteurs agricoles de quelques arbres et buissons.

Les milieux semi-ouverts à genêts sont secondaires et représentent moins de 1% des habitats. Ils sont principalement rencontrés dans le nord-ouest du territoire communal. Ces milieux ont un intérêt supérieur pour l'avifaune des espaces ouverts et semi-ouverts ainsi que pour l'entomofaune et les reptiles.

Le tableau ci-dessous dresse une liste de quelques espèces liées aux haies, aux alignements d'arbres et aux milieux semi-ouverts.

	Espèces d'intérêt potentiellement rencontrées sur la commune dans l'habitat considéré
Avifaune	Alouette lulu, Bruant jaune, Bruant proyer, Chevêche d'Athéna, Faucon crécerelle, Fauvette grisette, Moineau friquet, Pie-grièche écorcheur, Tarier pâtre
Chiroptères	Grand Murin, Noctule commune, Noctule de Leisler, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune
Mammifères	Ecureuil roux, Hérisson d'Europe
Amphibiens, reptiles	Couleuvre verte et jaune
Flore	Haies : Arbustes, arbres fruitiers sans enjeu particulier Milieux semi-ouverts : *Loglia gallica, Orobanche hederae, Ruscus aculeatus*

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

L'avifaune liée au réseau de haies est potentiellement remarquable et l'on y constate la présence probable de plusieurs espèces comme le **Bruant proyer**, la **Fauvette grisette** ou la **Pie-grièche écorcheur**. Les linéaires de haies sont des territoires de chasse pour les chauves-souris et permettent à l'ensemble de la faune de transiter au sein des étendues agricoles sans avoir à parcourir de longues distances à découvert. Les alignements d'arbres sont appréciés par les chauves-souris, les reptiles et les mammifères comme l'**Ecureuil roux**. Les haies ne présentent pas d'intérêt majeur pour la flore puisqu'elles se composent généralement d'arbustes et de fruitiers communs. En revanche, les milieux semi-ouverts peuvent abriter des stations à **Cotonnière de France**, à **Orobanche du lierre** ou à **Fragon faux-houx**.

Les vastes étendues agricoles dépourvues de haies sont des territoires stériles pour la biodiversité. Ce paysage est pauvre en ressources.

Cette haie, située le long du chemin du Jalignier, a fait l'objet d'un gyrobroyage. Cette méthode de gestion productiviste endommage considérable la haie la rendant vulnérable à l'humidité et aux champignons.

Ces arbres fruitiers et le secteur buissonnant situés en bordure de la route de Sabatière sont activement fréquentés par l'avifaune en période hivernale. Ces habitats ont un intérêt reconnu pour la biodiversité, ils sont à conserver.

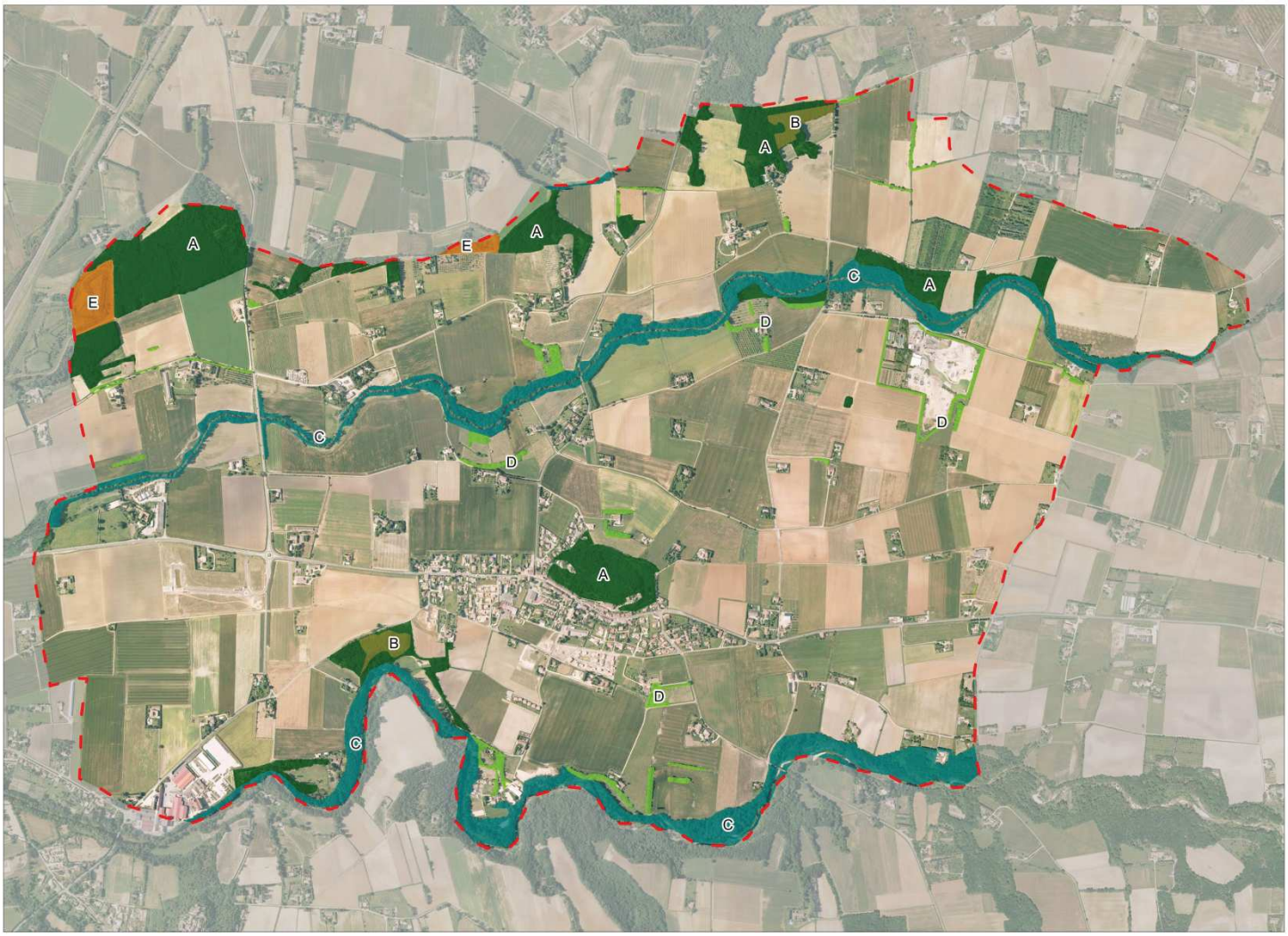
Bien que ponctuelle et peu étendue, cette zone buissonnante est favorable à la biodiversité et particulièrement à l'avifaune.
Il s'agit d'un habitat à préserver et à densifier.

Les deux cartographies suivantes présentent l'ensemble des habitats naturels et semi-naturels de la commune ainsi que les milieux humides.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

MILIEUX NATURELS ET SEMI-NATURELS, BOISÉS ET SEMI-OUVERTS (A, B, C, D, E)



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Entités écologiques et paysagères communales

- A : Boisements de feuillus
- B : Boisements, plantations de conifères
- C : Boisements riverains et zones humides associées
- D : Haies, bois et alignements d'arbres
- E : Milieux semi-ouverts à genêts

N

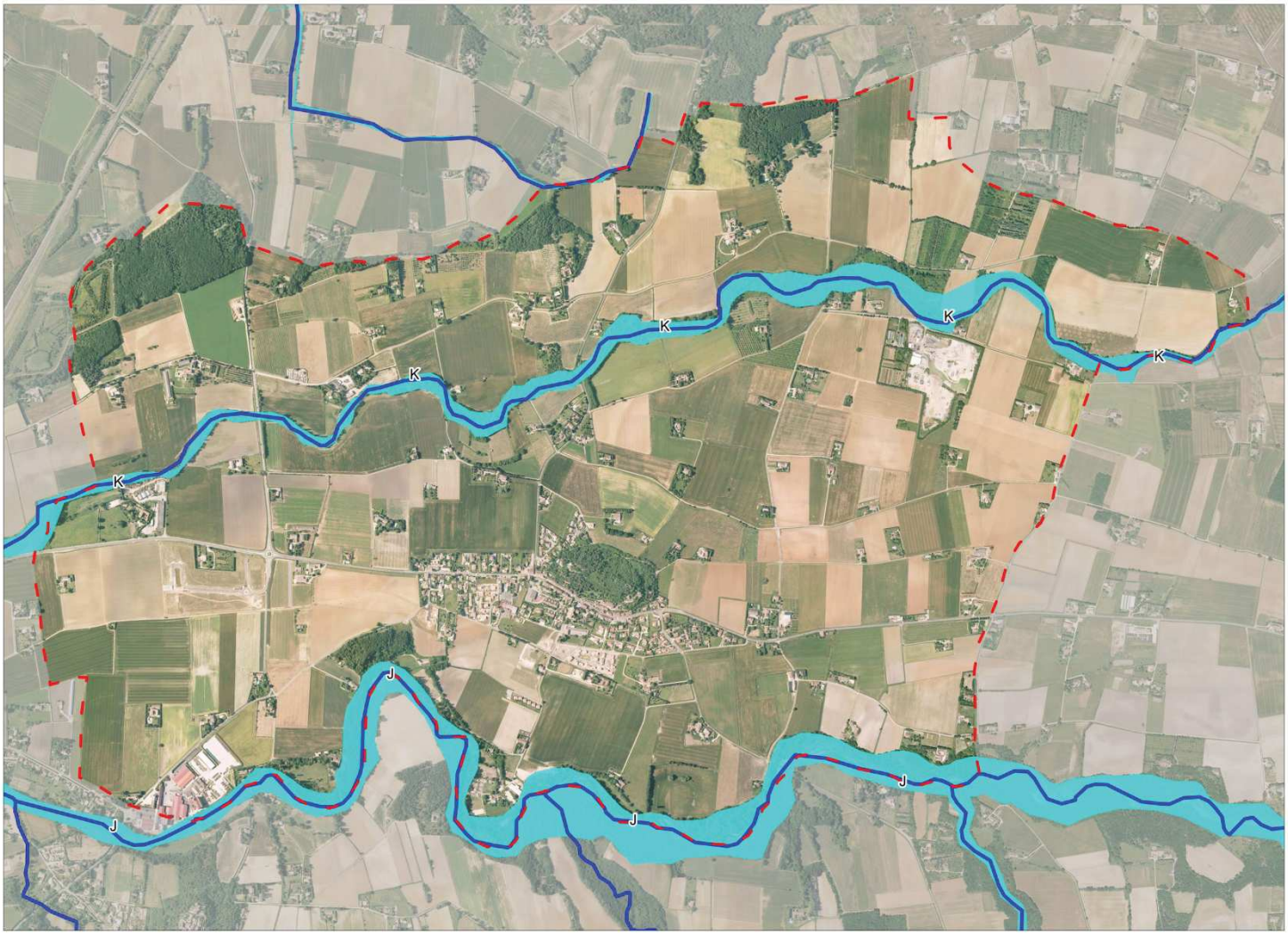
Echelle : 1/25 000
0 m 250 m 500 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

MILIEUX HUMIDES (J, K) ET ZONES HUMIDES OFFICIELLES



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Entités écologiques et paysagères communales

J : Cours d'eau "Le Jabron"
K : Ruisseau "Le Vermenon"

Zones humides officielles

Echelle : 1/25 000
0 m 250 m 500 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

b) MILIEUX AGRICOLES (F, G, H ET I)

Les espaces agricoles sont les milieux les plus étendus du territoire communal. Ce type de milieu constitue près de 70% des habitats.
Les milieux agricoles sont représentés par plusieurs entités écopaysagères :

- **Les cultures viticoles** sont ponctuelles et s'étendent sur 6 ha morcelés en plusieurs parcelles ;
- **Les cultures intensives** correspondent à l'habitat le plus étendu (535,4 ha soit 64,5% du territoire) ;
- **Les friches, prairies, pâturages et jachères** entrecoupent les vastes étendues agricoles, ils représentent 20,2 ha ;
- **Les truffières et vergers** représentent 18,1 ha et sont principalement répartis dans le nord-est de la commune.

Ces espaces exploités ont un intérêt écologique réduit mais peuvent néanmoins constituer des territoires d'activité pour des espèces liées aux milieux ouverts agricoles.

(a) F et G : « Cultures intensives » et « Cultures viticoles »

Les cultures agricoles intensives dominent le territoire communal. Il s'agit principalement de **monocultures de céréales** dont la terre est labourée et laissée à nue durant la période hivernale. Les parcelles de plusieurs dizaines d'hectares, pictées par de multiples propriétés privées, sont pour la plupart **dépourvues de végétations arbustives et buissonnantes**. Exempte d'entité fonctionnelle, la matrice agricole est en désaccord avec les grands principes de la trame verte.

Ces vastes parcelles sont dépourvues de végétation naturelle (arbres isolés, arbustes, bosquets, haies, bandes enherbées sont absents). L'intérêt écologique de cet habitat est très réduit. On peut toutefois remarquer, sur la photo de droite, un arbre isolé qui, bien qu'isolé, présente un fort intérêt.

Les cultures viticoles ne représentent que 0,7% (soit 6 ha) des habitats du territoire communal. L'aspect semi-ouverts et la relative stabilité de ce milieu agricole lui confère un **intérêt écologique supérieur aux cultures sur grandes parcelles**. A l'échelle de la commune de la Bâtie-Rolland, les vignes sont clairsemées sous forme petites parcelles rencontrées uniquement au nord du ruisseau du Vermenon.
Bien qu'ils soient fortement exploités, les milieux agricoles restent fréquentés par des espèces inféodées aux espaces ouverts. Le tableau ci-dessous dresse une liste de quelques espèces liées aux cultures et aux vignobles potentiellement rencontrées sur la commune.

	Espèces d'intérêt potentiellement rencontrées sur la commune dans l'habitat considéré
Avifaune	Cultures agricoles : Alouette des champs, Busard cendré, Faucon crécerelle, Moineau friquet, Œdicnème criard Vignes : Alouette lulu, Bruant jaune, Chevêche d'Europe, turdidés, Linotte mélodieuse
Chiroptères	Grand Murin, Noctule commune, Noctule de Leisler, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune
Mammifères	Vignes : Hérisson d'Europe
Amphibiens, reptiles	Vignes : Couleuvre verte et jaune, Lézard vert occidentale
Flore	Sans enjeu particulier

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Les espaces ouverts des champs constituent le territoire de chasse et de reproduction de nombreux oiseaux à enjeu comme le Busard cendré ou l'Œdicnème criard mais restent généralement peu attractifs pour l'avifaune. Il s'agit également d'un milieu de transit et de chasse pour les chauves-souris des milieux ouverts des genres *Eptesicus, Pipistrellus* ou *Nyctalus* bien qu'elles se cantonnent généralement à proximité des linéaires boisés (100 à 200 mètres). Les cultures intensives ont peu d'intérêt pour les mammifères, les amphibiens, les reptiles et la flore.

Les vignobles abritent un cortège assez différent. On y retrouve par exemple l'**Alouette lulu** ou la **Linotte mélodieuse** pour les oiseaux, le **Hérisson d'Europe** pour les mammifères ou bien la **Couleuvre verte et jaune** et le **Lézard vert** en ce qui concerne les reptiles. La vigne a en revanche peu d'intérêt pour la plupart des espèces végétales à enjeu.

(b) H : « Friches, prairies, pâturages, jachères »

Bien que considérés comme des espaces agricoles voués à évoluer, les friches, les prairies, les pâturages et les jachères présentent un **aspect bien différent des grandes cultures** et surtout un **intérêt écologique supérieur**. Ce type d'habitat est cependant peu représenté au sein du territoire communal puisque l'on ne retrouve qu'une vingtaine d'hectares répartis sous forme de petites parcelles. Ils permettent de rompre la monotonie des monocultures et constituent des **zones de ressources et refuges** pour la biodiversité locale, notamment au cours de la période hivernale. Les prairies correspondent à des milieux exploités pour la fauche tandis que les zones pâturées sont privées et pour la plupart dédiées à l'élevage de chevaux.
Le tableau ci-dessous dresse une liste de quelques espèces liées aux friches, prairies, pâturages et jachères potentiellement rencontrées sur la commune.

Espèces d'intérêt potentiellement rencontrées sur la commune dans l'habitat considéré	
Avifaune	Alouette des champs, Alouette lulu, Busard cendré, Bruant jaune, Bruant proyer, Faucon crécerelle, Linotte mélodieuse, Moineau friquet, Œdicnème criard
Chiroptères	Grand Murin, Noctule commune, Noctule de Leisler, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune
Mammifères	Hérisson d'Europe
Amphibiens, reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard vert occidentale
Flore	*Astragalus monspessulanus, Eryngium campestre, Silaum silaus*

Les friches, les prairies, les pâturages et les jachères sont des habitats d'intérêt pour l'ensemble du cortège ornithologique lié aux milieux ouverts. De nombreuses espèces menacées comme le **Busard cendré** ou le **Bruant proyer** nichent au sol dans ces milieux. Généralement riches en insectes car non traitées, ces habitats sont **favorables aux chiroptères** et **aux micromammifères** et par conséquent aux rapaces comme la **Buse variable** ou le **Faucon crécerelle**.

En période hivernale, ces prairies sont très appréciées des alouettes des champs et des pipits farlouses. En période nuptiale elles peuvent constituer le territoire de nidification de plusieurs espèces liées aux milieux ouverts comme les alouettes, les bruants ou le Busard cendré.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Cette jachère en bordure de bois est très favorable aux espèces de lisières. Elle offre des ressources alimentaires pour les oiseaux en période hivernale.

Cette friche voisine du nouveau lotissement au sud du bourg est favorable à la biodiversité et plus particulièrement à l'avifaune et à l'entomofaune.

(c) I : Truffières et vergers

Les **truffières** sont de jeunes plantations de Chênes verts et de Chênes pédonculés, sans enjeu écologique particulier.
Le tableau ci-dessous dresse une liste de quelques espèces liées aux truffières et aux vergers potentiellement rencontrées sur la commune.

Espèces d'intérêt potentiellement rencontrées sur la commune dans l'habitat considéré	
Avifaune	Alouette lulu, Bruant jaune, Bruant proyer, Chevêche d'Europe, Linotte mélodieuse, Moineau friquet
Chiroptères	Grand Murin, Noctule commune, Noctule de Leisler, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune
Mammifères	Ecureuil roux, Hérisson d'Europe
Amphibiens, reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard vert occidentale
Flore	Sans enjeu particulier

Les **vergers** sont principalement des plantations d'amandiers qui peuvent présenter **un certain intérêt pour des oiseaux** comme l'**Alouette lulu**, la **Chevêche d'Europe** ou le **Moineau friquet**. Ces milieux sont également susceptibles d'être utilisés comme sites de chasse par les chiroptères et sont potentiellement visités par l'**Ecureuil roux** ou le **Hérisson d'Europe**. Ce type de culture représente 18 ha soit 2,2% du territoire communal et reste clairsemé à travers le secteur.

Les vergers, notamment d'amandiers sur la commune, sont favorables à des espèces communes comme le Geai des chênes ou le Merle noir mais aussi à des oiseaux menacés comme l'Alouette lulu ou le Moineau friquet.

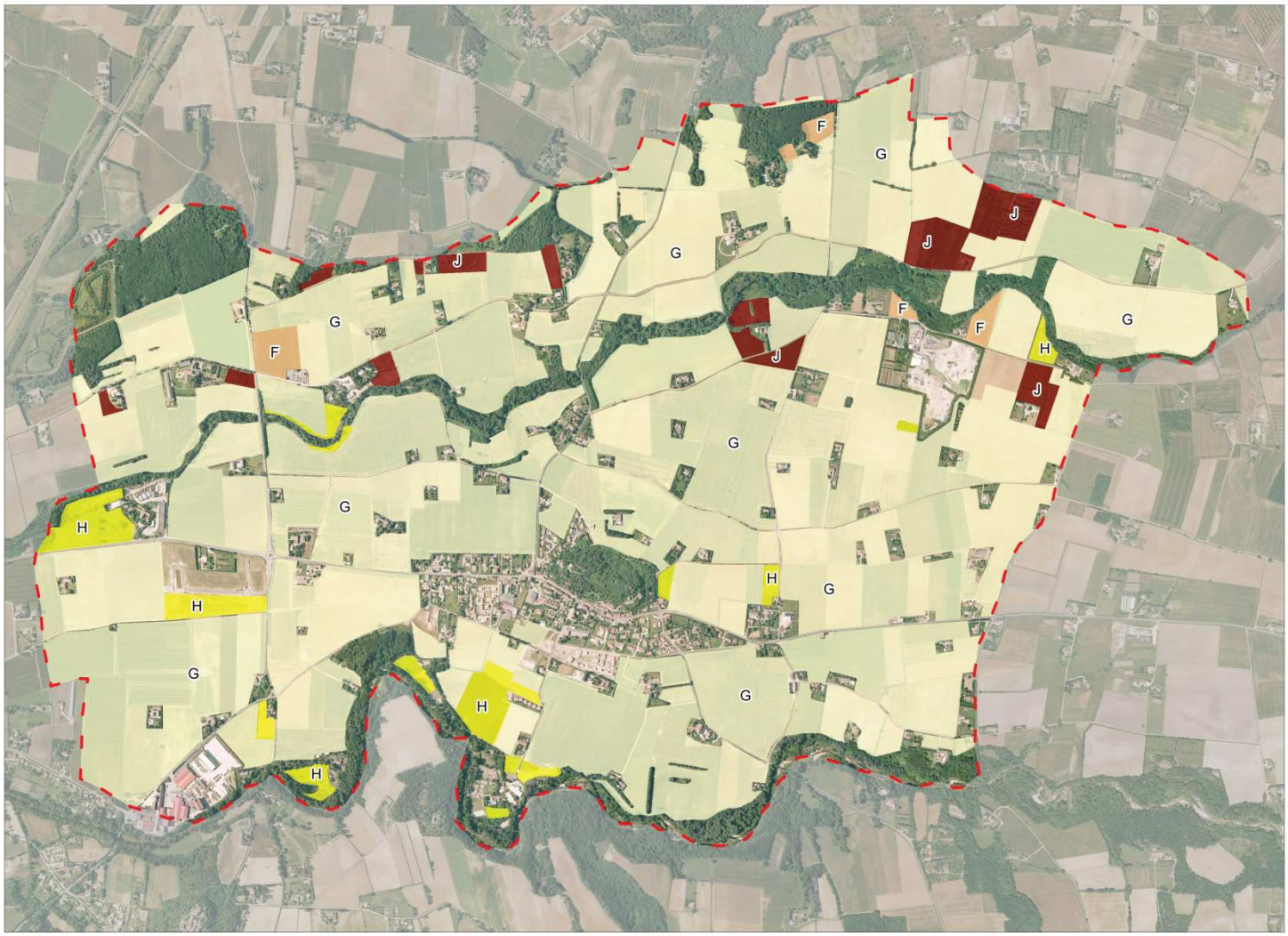
Cette jeune plantation des chênes verts et chênes pubescents présente peu d'intérêt pour la biodiversité locale.

La cartographie suivante présente l'ensemble des habitats agricoles de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

MILIEUX AGRICOLES (F, G, H, I)



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Entités écologiques et paysagères communales

- F : Cultures viticoles
- G : Cultures intensives
- H : Friches, prairies, pâturages, jachères
- I : Truffières et vergers

Echelle : 1/25 000
0 m 250 m 500 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

c) MILIEUX URBANISES (L, M, N, O ET P)

(a) L : « Habitations isolées et espaces verts associé »

La commune de la Bâtie-Rolland se compose d'une **multitude de propriétés privées** parsemées au sein des étendues agricoles pour une superficie totale de près de 60 ha. L'ensemble forme un maillage de bâtisses et d'espaces verts ornementaux qui permet de **diversifier le paysage** et **d'offrir quelques ressources supplémentaires à la faune locale**. Certaines propriétés présentent des secteurs de friches ou de prairies relativement intéressantes. Ces entités peuvent potentiellement s'avérer fonctionnelles dans le cadre de la trame verte à l'échelle communale.
Le tableau ci-dessous dresse une liste de quelques espèces liées habitats isolées potentiellement rencontrées sur la commune.

Espèces d'intérêt potentiellement rencontrées sur la commune dans l'habitat considéré	
Avifaune	Buse variable, Chevêche d'Europe, Effraie des clochers, Faucon crécerelle, Moineau friquet
Chiroptères	Grand Murin, Grand Rhinolophe, Oreillard roux, Oreillard gris, Petit Rhinolophe, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune
Mammifères	Ecureuil roux, Hérisson d'Europe
Amphibiens, reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard vert occidentale
Flore	Sans enjeu particulier

Les jardins privés peuvent être utilisés comme perchoir de chasse par les rapaces diurnes et nocturnes et peuvent également profiter au **Moineau friquet** qui pour nicher va rechercher toutes sortes de cavités dans les vieux murs ou sous les toits. Les caves et les greniers inexploités sont des gîtes très appréciés par les chiroptères. Le **Hérisson d'Europe** et l'**Ecureuil roux** peuvent également être attirés par les jardins parfois riches en ressources alimentaires.

Ces habitations privées isolées au sein de la matrice agricole offrent quelques arbres et buissons. Il s'agit là de la seule végétation arborée rencontrée à travers les vastes étendues de monocultures. Ces entités demeurent favorables à la biodiversité « ordinaire ».

(b) M : « Bourg de la Bâtie-Rolland »

Le bourg communal s'étend sur environ 28 ha. Plutôt escarpé, le cœur du village est **assez réduit** et se compose de maisons de village en pierres apparentes construites au pied de la colline. Les alentours se sont urbanisés principalement sous forme de pavillons individuels et tendent désormais **à se développer vers le sud** où l'on rencontre de récentes zones pavillonnaires ainsi que des secteurs en cours de construction. Le bourg dispose de **quelques espaces verts** et notamment d'un petit parc à jeux de plein air bien aménagé (bancs, poubelles publiques).
L'église est entretenue et le clocher dispose d'un **aménagement anti-pigeons** sous forme d'une grille rigide à mailles de 4 cm. Bien que ce dispositif ne soit pas préconisé, il ne semble pas être contraignant pour les chiroptères puisque du **guano a été identifié au niveau du clocher**. Toutefois, il peut s'agir d'espèces rampantes comme la Pipistrelle commune capables d'accéder au clocher par la toiture. Cette observation demeure un indice de la présence de colonies de reproduction dans le clocher en période estivale, cette hypothèse reste à vérifier par un inventaire.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

La mise en place de ce type d'aménagement empêche néanmoins [illegible] l'Effraie des clochers, rapace nocturne qui apprécie particulièrement ce type d'infrastructure.

Par ailleurs, plusieurs bâtiments du vieux bourg sont **très favorables à l'installation de colonies d'hirondelles et de martinets**. Néanmoins, **aucun nid n'a été identifié**. Nous rappelons **l'intérêt écologique des chiroptères et des oiseaux insectivores** tels que les hirondelles et les martinets dans le maintien des équilibres trophiques et dans la lutte contre la propagation de certaines espèces en expansion comme le Moustique tigre (*Aedes albopictus*). Une Pipistrelle commune est capable de prédater pas moins de 5 000 moustiques par nuit (*source : PNR des Caps et marais d'Opale)*. Rappelons que selon les textes législatifs et réglementaires ;

- **L'ensemble des chiroptères est protégé par l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection** ;
- **L'ensemble des hirondelles et des martinets est protégé par l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.**

Toutes les mesures de préservation de ces espèces sont donc à entreprendre sur la commune.

Le tableau ci-dessous dresse une liste de quelques espèces liées au bourg potentiellement rencontrées.

Espèces d'intérêt potentiellement rencontrées sur la commune dans l'habitat considéré	
Avifaune	Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre, Hirondelle rustique, Martinet noir, Moineau friquet
Chiroptères	Grand Murin, Grand Rhinolophe, Oreillard roux, Oreillard gris, Petit Rhinolophe, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune
Mammifères	Ecureuil roux, Hérisson d'Europe
Amphibiens, reptiles	Couleuvre verte et jaune, Lézard vert occidentale
Flore	Sans enjeu particulier

Les **vieux bâtiments**, les **sous toitures**, les **granges**, les **caves**, les **clochers d'église** sont généralement **favorables à la biodiversité** des milieux urbains. L'Effraie des clochers, l'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de fenêtre ou le Martinet noir sont des oiseaux historiquement rencontrés au cœur des villes et villages. On constate malgré tout une **diminution des populations** de ces espèces qui voient leur **site de nidification disparaitre progressivement**. L'Hirondelle rustique est aujourd'hui **en danger** en région Rhône-Alpes tandis que l'Hirondelle de fenêtre est **vulnérable**. Les chiroptères trouvent également refuges dans les villages et notamment dans les caves, les granges ou les sous toitures qui abritent parfois **d'importantes colonies de reproduction et d'hibernation**.

Ce type de moulage est très favorable à l'accueil des colonies d'hirondelles. Il est nécessaire de préserver les sites de nidification de ces espèces menacées.

Le clocher de l'église est pourvu des grilles empêchant l'entrée des pigeons. Cet aménagement est contraignant pour l'Effraie des clochers et pour les chiroptères.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Le petit parc à jeux communal n'a pas fait l'objet d'un aménagement bétonné et se compose d'une pelouse à l'aspect semi-naturel.

Le bourg constitue le territoire d'espèces communes en milieu urbain comme le Moineau domestique, la Tourterelle turque ou la Pipistrelle commune.

(c) N et O : « Carrières » et « Zones artificialisées »

Un vaste **complexe de carrières et usine de préfabrication** d'environ 12 ha (société RIVASI) est retrouvé dans le nord-est de la commune, à proximité du ruisseau du Vermenon. La carrière a augmenté sa superficie en s'étalant vers l'est sur environ 3 ha de parcelles agricoles. Dans la partie ouest de la commune on retrouve les récents aménagements relatifs à l'implantation de la société « Chareyre » sur environ 3,5 ha le long de la D540.
Dans l'extrême sud-ouest s'étend l'entreprise « **Top semence** » dont les locaux sont situés **à proximité immédiate du Jabron et de sa ripisylve**.
La commune dispose également d'une **base de loisirs** située le long du Jabron dans le sud du territoire communal. Elle est dotée d'un sentier de promenade au sein d'un parc arboré et de deux terrains de tennis.
A l'échelle communale, **l'intérêt écologique des zones artificialisées est très réduit**. La carrière et les différentes entreprises ne présentent aucun habitat semi-naturel pouvant prétendre à l'accueil d'espèces rares et/ou menacées.

Le secteur récemment exploité pour l'expansion de la carrière est stérile et ne présence aucun intérêt pour la biodiversité local. Les abords en revanche présentent quelques enjeux (haies, micro-falaises à guêpiers, etc.)

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Les locaux de la société « Chareyre » ont été implantés au sein d'une zone à vocation industrielle et artisanale.

La base de loisirs est implantée le long du Jabron dans un contexte arboré. Son intérêt pour la biodiversité local est réduit mais profite à des espèces communes.

(d) P : « Principaux axes routiers »

Le territoire communal est entrecoupé par **un réseau de petites routes et de chemins** permettant notamment l'accès à l'ensemble des maisons isolées éparpillées au sein de la matrice agricole.
La D540 est la principale route rencontrée à travers la commune. Elle permet de relier la Bâtie-Rolland à la commune de La Bégude-de-Mazenc. La D134 relie la Bâtie-Rolland à Saint-Gervais-sur-Roubion tandis que la D126 relie la commune à Espeluche. Enfin, la D210 fait le lien entre la Bâtie-Rolland et La Touche.
Plusieurs ponts permettent de traverser le Jabron et le Vermenon. Les ponts de pierres présentent des **disjointements pouvant accueillir des chiroptères comme le Grand Murin, le Murin de Daubenton ou le Murin de Natterer**.
A l'échelle de la commune, le réseau routier, et notamment la D540, peut constituer un axe de rupture dans la continuité de la trame verte.

Ce pont de pierre sur le Vermenon est situé dans l'est de la commune, sur la route du lieu-dit « Les Bruges ». Les disjointements entre les pierres sont favorables à des chiroptères notamment pour des mâles isolés de Grand Murin, de Murin de Daubenton ou de Murin de Daubenton. Les éventuelles reprises de ces joints dans le cadre d'une restauration du pont doivent anticiper cet aspect.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

La D540 qui traverse le bourg de la Bâtie-Rolland
constitue un élément de rupture dans la continuité de la trame verte.

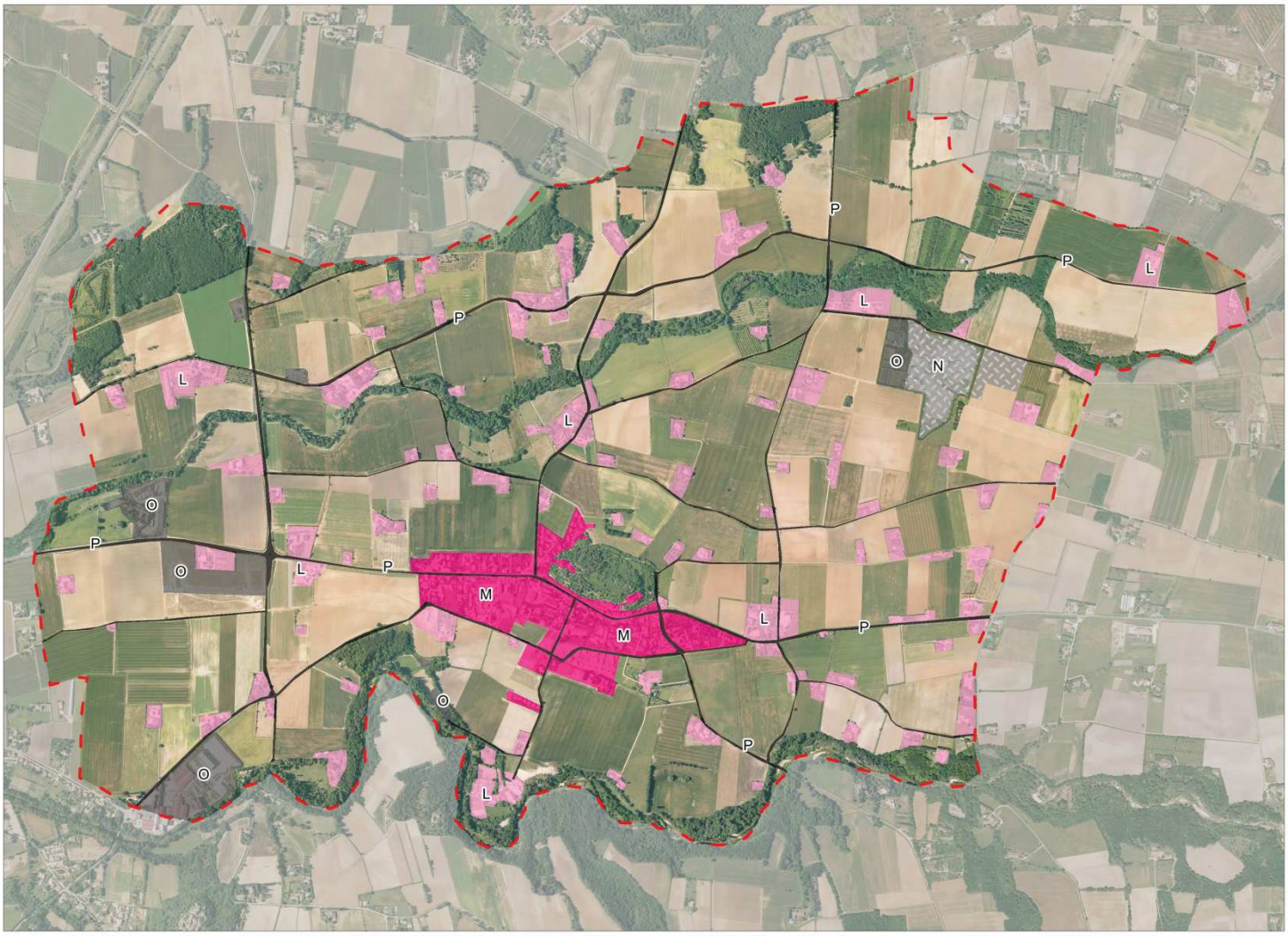
Le réseau secondaire est très peu fréquenté et ne constitue pas
un véritable élément de rupture de la trame. Quelques rares arbres le long des
routes présentent un enjeu important comme espace refuge, de nidification ou de
guet pour la faune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ecoter
écologie & territoires

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

MILIEUX URBANISÉS (L, M, N, O, P)



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Entités écologiques et paysagères communales

- L : Habitations isolées et espaces verts associés
- M : Bourg de la Bâtie-Rolland
- N : Carrières
- O : Zones artificialisées
- P : Principaux axes routiers

N

Echelle : 1/25 000
0 m 250 m 500 m

Source : Ecoter, IGN PRO
Date de réalisation : 07/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : IGN PRO

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

C. Fonctionnalité écologique sur le territoire communal et ses environs

Corridors écologiques : L'article R371-19 du code de l'environnement définit les corridors écologiques comme les « *espaces qui assurent des connexions entre réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. [Ils] peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers* ».

Exemples : Cours d'eau ; haies arborées…

Cœurs de nature (ou Réservoir de biodiversité) : Zones naturelles à semi-naturelles restées peu altérées par l'activité humaine. Elles constituent des noyaux de populations à partir desquelles des individus se dispersent, et/ou des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt biologique. Elles possèdent alors les conditions indispensables au maintien et au fonctionnement d'une biodiversité locale.

Exemples : Forêts naturelles de feuillus ; large cours d'eau ; marais…

Connectivité biologique (ou perméabilité biologique) : Mesure des possibilités de mouvement des organismes entre les taches de la mosaïque paysagère. Elle est fonction de la composition du paysage, de sa configuration (arrangement spatial des éléments du paysage) et de l'adaptation du comportement des organismes à ces deux variables.

Matrice paysagère : Ensemble des milieux environnants dans lesquels un groupe fonctionnel peut trouver ponctuellement un intérêt (zone de repos, de gagnage).

Exemples : tissu urbain, zones cultivées…

Zones tampons : Zones de transition entourant une zone sensible (protégeant les cœurs de nature et corridors des influences extérieures).

Exemples : Large bande de lisière, milieux semi-ouverts autour d'une forêt…

Point de conflit : On parle de point de conflit lorsque les déplacements de la faune ou plus largement une continuité écologique sont interrompus ou contraints par l'existence d'une infrastructure, en général linéaire (Rogeon, MNHN, 2011). Ces éléments responsables d'une fragmentation écologique, peuvent prendre différentes formes : route, voie ferrée, ligne électrique, infrastructure grillagée, etc.

PREAMBULE ET METHODE

La plupart des espèces réalisent des cycles biologiques annuels. Dans la réalisation de ces cycles, les espèces sont amenées à se déplacer pour plusieurs raisons :

- **Pour la migration** entre les territoires de vie d'hivernage et ceux d'estivage. Ces migrations peuvent représenter quelques dizaines de mètres (amphibiens, reptiles, etc.) à plusieurs centaines voire milliers de kilomètres (oiseaux, chauves-souris, etc.).
- **Pour essaimer** : les jeunes très souvent quittent le territoire déjà occupé par les parents à la recherche de nouveaux territoires. Ces déplacements sont souvent locaux ou à l'échelle d'un territoire supra-communal.
- **Pour rechercher de la nourriture**. Ainsi, de nombreux animaux vont circuler dans la journée ou au cours de la saison, à la recherche de territoires ou lieux d'alimentation. Beaucoup d'espèces vont se limiter à quelques mètres carrés ou quelques hectares, mais certains oiseaux ou certaines chauves-souris pourront ainsi se déplacer de plusieurs kilomètres chaque jour.
- Etc.

Pour réaliser ces déplacements et ces cycles saisonniers, les espèces ont besoin :

- De « routes » autrement appelées **corridors écologiques**, qui permettent à l'animal de se déplacer en toute sécurité et aisément. Certaines espèces sont ainsi « incapables » de se déplacer dans certains milieux : par exemple, une salamandre ne pourra pas traverser une rivière, certaines chauves-souris sont incapables de se repérer dans les grandes cultures, etc.
- De **lieux de refuges** ou repos, régulièrement répartis. Soulignons que, pour certaines espèces, ces refuges peuvent être fortement anthropisés.
- De **lieux de reproduction**. Ainsi, de nombreux amphibiens se déplaceront depuis les espaces boisés (lieu d'hivernage) vers les indispensables points d'eau (lieu de reproduction).
- Etc.

L'aménagement du territoire doit viser à maintenir, voire améliorer la qualité de ces milieux de vie ou de déplacement qui constituent la « Trame verte et bleue ». Ces aspects fonctionnels sont indispensables au maintien de la biodiversité. Ils sont rarement une contrainte, plutôt un enjeu à intégrer dans la « construction d'un territoire » et peuvent même devenir une vitrine des atouts de la commune et un lieu de loisir pour la population locale.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

PRESENTATION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Pour rappel, la Trame verte et bleue (TVB) constitue l'un des projets phares du Grenelle de l'Environnement. Ces aspects sont développés au sein de deux documents réglementaires principaux qu'il est important de prendre en compte dans le cadre du PLU de la commune de la Bâtie-Rolland :

(e) Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

En complément des politiques de sauvegarde des espaces et des espèces, la France s'est engagée au travers des lois « Grenelle de l'environnement » dans une **politique ambitieuse de préservation et de restauration des continuités écologiques nécessaires aux déplacements des espèces** qui vise à enrayer cette perte de biodiversité. Cette politique se décline régionalement au sein des SRCE.
Le SRCE a aussi pour **objectif de définir la trame verte et bleue régionale à travers l'identification :**

- **De réservoirs de biodiversité** : ils correspondent aux périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel (APPB, Réserves naturels, cœur des Parcs nationaux, réserves forestières biologiques, SIC/ZSP, ZNIEFF de type I…) ;
- **D'espaces tampons** : il s'agit d'espaces support de la fonctionnalité écologique du territoire reconnaissant et valorisant la contribution de la nature « ordinaires » aux continuités écologiques ;
- **De corridors écologiques** dont certains d'importance régionale. Ces corridors pointent un enjeu de maintien et/ou de remise en bon état de lien entre réservoirs de biodiversité et/ou espaces tampons.

Le SRCE de la région Rhône-Alpes œuvre à concilier le développement du territoire avec l'enjeu de maintien et de restauration de la biodiversité et des services écosystémiques qu'elle rend à l'Homme.
Le plan d'actions stratégique du SRCE Rhône-Alpes s'appuie sur 7 grandes orientations, dont :

Orientation 1 : Prendre en compte la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et dans les projets ;
Orientation 3 : Préserver et améliorer la perméabilité des espaces agricoles et forestiers.

Rappelons ici que le SRCE est opposable aux documents d'urbanisme tels que les PLU.
➲ Le Conseil régional a approuvé le 19 juin 2014 le SRCE de la région Rhône-Alpes ainsi que son plan d'actions.

(f) Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Ce **document d'urbanisme détermine à l'échelle intercommunale un projet de territoire** visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles (en matière d'urbanisme, d'habitats, de déplacements…) dans un environnement préservé et valorisé.

➲A l'heure actuelle (janvier 2015), la commune de la Bâtie-Rolland n'est concernée par aucun SCOT ni même par un SCOT en cours d'élaboration.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

PRISE EN COMPTE DU SRCE RHONE-ALPES

La carte suivante localise la commune de la Bâtie-Rolland au sein du SRCE de la région Rhône-Alpes. Elle illustre les **éléments de la Trame verte et bleue situés à proximité de la commune**. Cette carte met en évidence les éléments suivants :

La vaste matrice de grands espaces agricoles participant à la fonctionnalité écologique du territoire au sein de laquelle s'étend la commune de la Bâtie-Rolland – toutefois le SRCE souligne que la perméabilité de ces espaces reste à préciser, en effet, la matrice agricole sur la commune demeure faiblement perméable par la rareté des structures naturelles en place ;

Les espaces de forte perméabilité terrestre assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité. Il s'agit des boisements de feuillus retrouvés au nord-ouest et au nord-est du territoire communal ;

Les espaces de perméabilité moyenne assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité. Ces espaces correspondent à des zones tampons entre les secteurs à forte perméabilité et les espaces agricoles ;

Le réservoir de biodiversité représenté par les boisements riverains du Jabron ;

Le corridor fonctionnel de la trame bleue à préserver représenté par le Jabron ;

Des espaces de mobilité et de bon fonctionnement des cours représentés par le Jabron et sa ripisylve. Ces espaces sont à préserver ou à remettre en bon état ;

Des espaces perméables liés aux milieux aquatiques représentés par le Jabron, le ruisseau du Vermenon et les boisements riverains associés à ces cours d'eau ;

L'obstacle à l'écoulement des cours d'eau retrouvé sur le Jabron dans l'extrême sud-ouest du territoire communal au niveau de l'entreprise « Top semence » ;

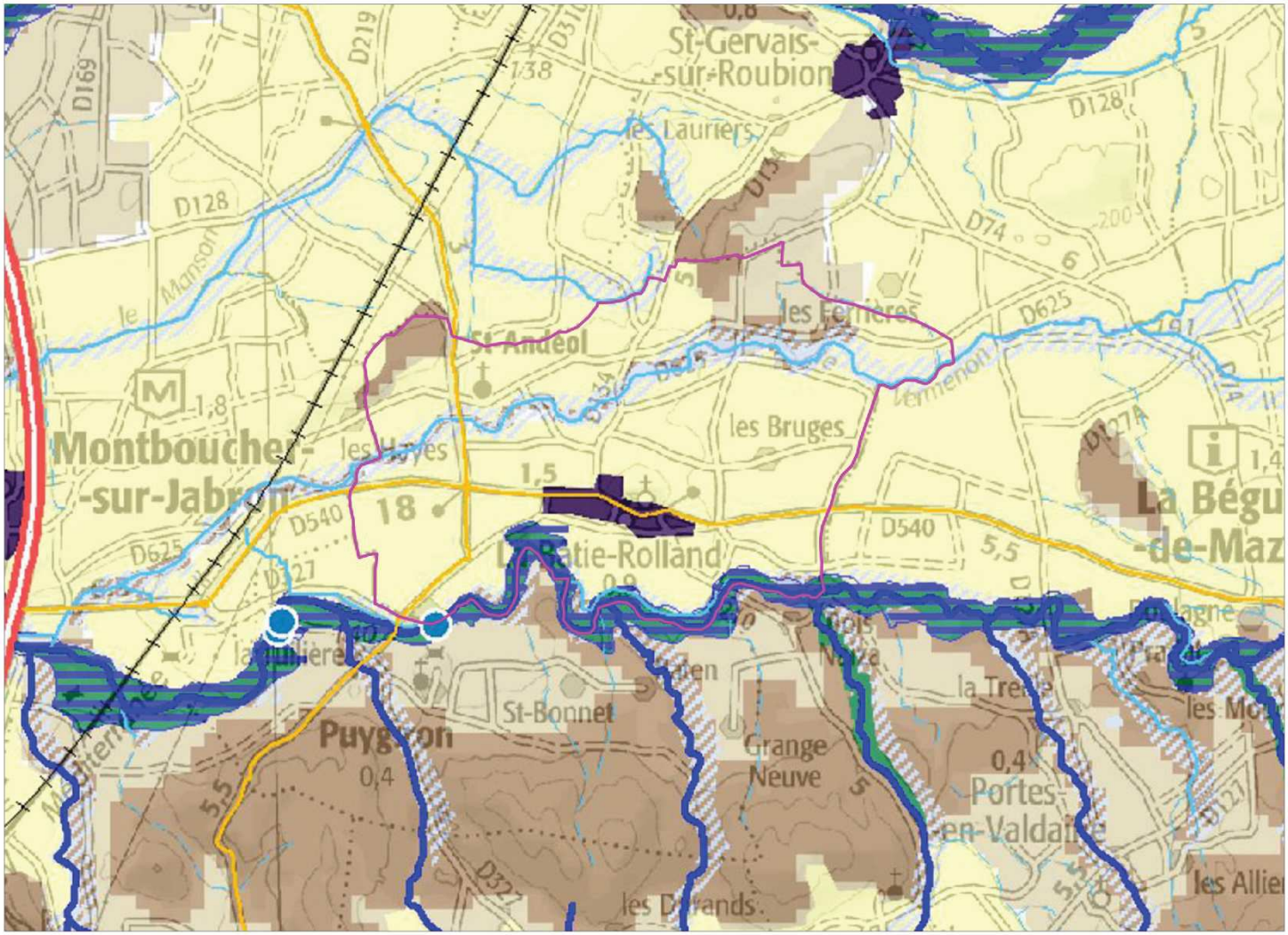
Les possibles zones de discontinuité de la trame, représentées par le bourg de la Bâtie-Rolland et localement par le réseau routier (D540 principalement).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ecoter écologie & territoires

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Les composantes de la Trame verte et bleue

Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

- Objectif associé : à préserver
- Objectif associé : à remettre en bon état

Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)

Espaces supports de la fonctionnalité écologique du territoire

Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

Perméabilité forte

Perméabilité moyenne

Espaces perméables liés aux milieux aquatiques *

* constitués à partir des données de potentialité écologiqueau RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

Propositions de corridors d'importance régionale :

Fuseaux

Axes

Principaux secteurs urbanisés et artificialisés, localisés à titre indicatif (Corine Land cover, 2006)

Plans d'eau

Cours d'eau permanents et intermittents, canaux

N

Echelle : 1/50 000

0 m 500 m 1000 m

Source : Ecoter
Date de réalisation : 12/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : SRCE Rhône-Alpes

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

D. La trame verte et bleue du territoire communal

La carte présentée ci-après permet d'appréhender les fonctionnalités écologiques à l'échelle de la commune de la Bâtie-Rolland.

Un seul réservoir de biodiversité est recensé sur le territoire communal, il s'agit du Jabron et des boisements riverains associés. Plusieurs corridors sont identifiés notamment au niveau des vallées du Jabron et du Vermenon.

LE RESERVOIR DE BIODIVERSITE DE LA VALLEE DU JABRON

Le Jabron et sa ripisylve sont reconnus en tant que **ZNIEFF de type I** (n°*820030178)*. Le cours d'eau traverse le territoire communal d'est en ouest sur une longueur totale de 4,3 km. Les boisements riverains forment un tampon d'environ 150 m de large en moyenne autour du cours d'eau. Cette zone joue un **rôle essentiel en tant que corridor fonctionnel de la trame verte**. Le Jabron est également reconnu comme un **cours d'eau fonctionnel de la trame bleue** par le SRCE régional.
Ce complexe constitue un **réservoir de biodiversité** pour la faune et la flore liés aux boisements riverains et aux cours d'eau. On y retrouve notamment l'Ecrevisse à pattes blanches, le Guêpier d'Europe, le Martin-pêcheur d'Europe ou le Castor d'Europe.
Néanmoins, le Jabron reste assez isolé, notamment au nord où il est directement associé à de grands espaces agricoles très peu fonctionnels et très pauvres en éléments relais (haies, bosquets, alignements d'arbres…). A l'échelle de la commune, **aucune connexion n'est recensée entre la vallée du Jabron et le ruisseau du Vermenon**. Le Jabron est par ailleurs fragilisé par la présence d'un **obstacle à l'écoulement des cours d'eau** identifié par le SRCE dans le sud-ouest de la commune.

LE RUISSEAU DU VERMENON ET LES BOISEMENTS RIVERAINS ASSOCIES

Le ruisseau du Vermenon n'est pas reconnu comme un réservoir de biodiversité mais joue un rôle majeur en tant que **corridor fonctionnel secondaire de la trame verte** (ripisylve) **et de la trame bleue** (ruisseau).
Ce petit ruisseau permet aux espèces aquatiques et liées aux milieux riverains de se déplacer au sein du territoire. Il reste cependant en grande partie isolé aux seins de vastes étendus agricoles très peu fonctionnelles même si quelques secteurs restent proches d'espaces terrestres perméables, au nord notamment.

LA TRAME AGRICOLE

La trame agricole est **utilisée par la faune pour s'alimenter** et joue un rôle dans la **halte migratoire** tout le long de la vallée du Rhône (voie de migration majeure pour l'avifaune, en particulier). La présence **d'éléments relais de la trame verte** (haies, îlots arbustifs et arborés, bandes enherbées, haies) et de parcelles en déprise agricole contribue à densifier la perméabilité de ces milieux pour les déplacements de la faune, même s'ils restent rares et très localisés.
Ainsi, les secteurs riches en éléments relais sont plus fonctionnels que les étendues de monocultures notamment pour les chiroptères et les autres mammifères.
Sur le territoire communal, la trame agricole est **dépourvue de linéaires végétalisés**. Elle est pauvre en éléments relais et donc peu perméable. Les vastes plaines de cultures obligent les espèces à traverser de longues distances sans rencontrer de zones de halte. Dans cette configuration ils s'exposent à des risques supérieurs de mortalité (fatigue, prédation, collision, etc.).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

L'urbanisation de la commune se concentre au niveau du bourg de la Bâtie-Rolland. Le village est situé entre le réservoir de biodiversité de la vallée du Jabron et la colline arborée située au nord qui joue le rôle d'élément relais. Le bourg constitue ici un **point de conflit** entre ces deux secteurs principalement pour la faune non volante (amphibiens, reptiles, mammifères).
L'urbanisation diffuse au sein de la matrice agricole semble moins contraignante. Les parcelles végétalisées qui accompagnent les habitations privées peuvent même être considérées comme des **éléments relais secondaires** de la trame verte. Elles se composent parfois de friches, de prairies, de buissons et d'arbres qui s'inscrivent comme des refuges ponctuels pour la faune.

Malgré tout, l'ensemble des espaces artificialisés reste peu fonctionnel. **Cette urbanisation diffuse a pour conséquence d'engendrer un important mitage du territoire**. De larges surfaces ont été artificialisées, **induisant une perte importante d'espaces naturels et agricoles, et un affaiblissement des continuités écologiques** qui relient les milieux naturels.

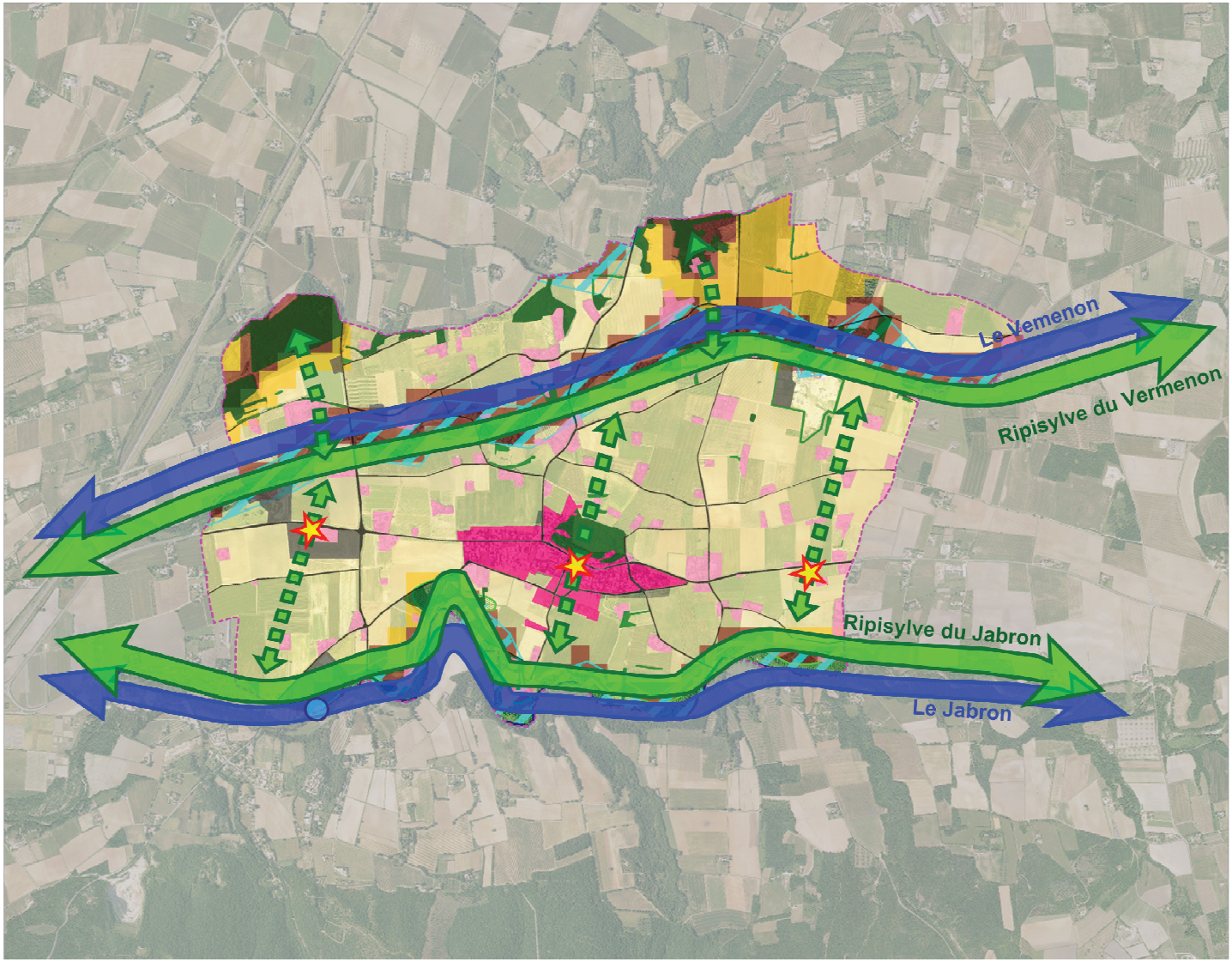
Enfin, **plusieurs infrastructures routières** traversent la commune et constituent des barrières importantes aux déplacements de la faune notamment la D540. **Plusieurs points de conflits sont localement identifiés aux croisements entre les corridors écologiques secondaires et les principales voies de circulation**. Des risques de collisions et d'écrasements sont à signaler sur ces secteurs.

Une zone de conflit n'implique pas une interdiction formelle d'aménager. Mais elle impose **un aménagement raisonné et organisé** au regard des enjeux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA BÂTIE-ROLLAND (26)
VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL DE LA BÂTIE-ROLLAND



Légende

Commune de la Bâtie-Rolland

Element de la trame bleue
- Cours d'eau fonctionnel du SRCE à préserver
- Espaces de mobilité et de bon fonctionnement écologique lié à la trame bleue
- Corridors fonctionnels des milieux aquatiques et humides représentés par le cours d'eau du Jabron et le ruisseau du Vermenon

Eléments de la trame verte
- Eléments relais supposés de la trame verte
- Réservoir de biodiversité représenté par le Jabron et la ripisylve associée
- Corridors fonctionnels de la trame verte représentés par les boisements riverains du Jabron et du Vermenon
- Liaisons écologiques diffuses permettant de relier entre eux les corridors principaux et les réservoirs de biodiversité, affaiblies par l'absence de haies au sein de la trame agricole et les zones urbanisées

Trame agricole
- Espaces perméables terrestres - forte perméabilité
- Espaces perméables terrestres - perméabilité moyenne
- Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

Elements fragmentants de la trame verte et bleue
- Habitations isolées et espaces verts associés
- Bourg de la Bâtie-Rolland
- Zones artificialisées
- Principaux axes routiers
- Obstacle à l'écoulement des cours d'eau
- Principaux points de conflits : urbanisation située à proximité de milieux naturels ou corridors écologiques, fragilisant leurs connexions. Réseau routier (D540), bourg de la Bâtie-Rolland, zones artificialisées, obstacle à l'écoulement des cours d'eau

N
Echelle : 1/125 000
0 m 1250 m 2500 m

Source : Ecoter
Date de réalisation : 12/01/2016
Expert : G.WRONA - Ecoter
Fond et Licence : SRCE Rhône-Alpes

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

E. Risques à éviter et recommandations par grands types de milieux

LES MILIEUX NATURELS ET SEMI-NATURELS, BOISES ET SEMI-OUVERTS

Remarque : Les forêts riveraines relèvent à la fois des milieux naturels et des zones humides. Les considérations liées à la nature forestière de ces milieux sont détaillées dans cette fiche, celles liées à leur nature de zone humide dans la suivante.

RISQUES A EVITER	RECOMMANDATIONS POUR L'ELABORATION DU PLU	RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES AU PLU
MILIEUX NATURELS ET SEMI-NATURELS, BOISES ET SEMI-OUVERTS		
Morcellement des continuités des boisements riverains du Jabron et du Vermenon par : ▪ Une progression désordonnée des zones artisanales et industrielles ; ▪ Des défrichements ou des coupes inappropriées des forêts. **Mise en culture ou progression de l'urbanisation diffuse** et développement des équipements et voiries au sein des milieux forestiers	Classement en **zone N indicée « protection » des boisements riverains du Jabron** inscrits dans les « Réservoirs de biodiversité » du SRCE de la région Rhône-Alpes ; Classement en **zone N indicée « protection » des boisements riverains de Vermenon** considéré comme un corridor fonctionnel de la trame verte et bleue ; Classement en **Espaces Boisés Classés** des boisements riverains du Jabron et du Vermenon ; Apposer, en superposition, la prescription (où contraintes) « **Éléments de continuités écologiques et trame verte et bleue** (articles L. 123-1-5 III 5° et R. 123-11 i) » sur ces espaces ; Mise en place, en superposition du zonage en zone N, de la prescription « **Éléments de paysage, de patrimoine, à protéger** (articles L. 123-1-5 III 2° et R. 123-11 h) » sur les milieux naturels situés en ZNIEFF 1 « Le Jabron ».	**Contrôler l'urbanisation future** afin de conserver les continuités de milieux naturels ; **Assurer la protection durable et l'intérêt écologique des boisements riverains du Jabron et de Vermenon.**

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

RISQUES A EVITER	RECOMMANDATIONS POUR L'ELABORATION DU PLU	COMPLEMENTAIRES AU PLU
MILIEUX NATURELS ET SEMI-NATURELS, BOISES ET SEMI-OUVERTS		
Gestion trop interventionniste du patrimoine forestier qui conduirait à diminuer la naturalité des milieux forestiers, et hypothéquer la ressource, par : ▪ Une **simplification de l'architecture interne des forêts** où doit, de manière optimale, s'observer une succession de différentes strates herbacées, arbustives et arborées ; ▪ La sélection d'un nombre trop restreint d'essence ; ▪ Une homogénéisation des modes de traitement à l'échelle communale ; ▪ Des cycles de gestion raccourcis ; ▪ Etc. **Systématisation de la coupe à blanc** ; **Défrichement de vieux boisements et de vieux arbres**, habitats de vie de nombreuses espèces spécialisées ; **Exploitation des boisements de feuillus constituants des éléments relais**.	Classement en **Espace boisé classé** (EBC) des bois de la colline et des boisements de feuillus du nord de la commune reconnus comme des espaces à forte perméabilité par le SRCE Rhône-Alpes ; **Classement en zone N indicé « protection »** de certaines surfaces forestières ayant pour vocation de devenir des ilots de vieillissement. Un travail préalable doit être réalisé en amont en collaboration avec l'Office national des forêts (ONF), le Centre régional de la propriété forestière (CRPF) et les autres parties prenantes (gestionnaires, associations locales) pour définir les parcelles pouvant être concernées.	Opter pour une gestion plus écologique du patrimoine forestier de la commune en : ▪ **Favorisant une diversification des modes de traitement** à l'échelle des parcelles ; ▪ **Favorisant une gestion en futaie irrégulière** (ou de type PRO SILVA : "irrégulière, continue et proche de la nature" (SICPN)) ; ▪ **Laissant le bois mort au sein des forêts et haies** (au sol ou sur pied), habitat de vie d'une biodiversité particulière ; ▪ **Préservant des ilots de vieillissement** au sein des boisements – des ilots peuvent notamment être proposés sur des parcelles communales à raison de quelques hectares pour la commune, la chasse y sera interdite ; ▪ **Interdisant les coupes à blanc** sur des surfaces continues de plus de 4 ha d'un seul tenant ; ▪ En cas de coupe à blanc, quelques arbres sont maintenus sur la parcelle, si possible en bosquets. **Établir à court terme un inventaire des arbres remarquables** de la commune.
Destruction, gyrobroyage mécanique ou coupe de haies et de leurs lisières (notamment celles situées au sein de la matrice agricole) ; **Dégradation des zones de transition** (écotones) que constituent les milieux semi-ouverts et les lisières en bordure des boisements.	Mise en place de la prescription « **Éléments de continuités écologiques et trame verte et bleue** » (articles L. 123-1-5 III 5° et R. 123-11 i) des haies et ilots boisés du parcellaire agricole.	**Préserver et développer les lisières et les écotones**, **notamment en bordure des cultures** (conserver et recréer des strates herbacées et arbustives de transition). Certains secteurs peuvent faire l'objet d'une recommandation de recul pour l'urbanisation ou l'exploitation agricole de la parcelle, en particulier les bords de cours d'eau ; **Proscrire le gyrobroyage mécanique des haies**. Cette méthode productiviste expose directement les végétaux aux champignons et à l'humidité causant la mort des arbustes ; **Procéder à la cartographie précise du réseau de haie** à l'échelle de la commune ; **Soutenir la densification des éléments relais** (haies, friches, bosquets, bois) au sein de la matrice agricole peu fonctionnelle.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

RISQUES A EVITER	RECOMMANDATIONS POUR L'ELABORATION DU PLU	RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES AU PLU
MILIEUX AQUATIQUES ET ZONES HUMIDES		
Destruction ou dégradation des ripisylves et boisements contigus aux cours d'eau par une densification de l'urbanisation (nouveaux bâtiments, clôtures, projet de création de parc photovoltaïque, mise en culture) ou la coupes à blancs de sections de ripisylve pouvant conduire à la colonisation d'espèces envahissantes (Robinier faux acacias, Ailante, etc.).	Des manières générale, **interdire toutes constructions à moins de 20 mètres de tout cours d'eau** (servitude pouvant être intégrée si besoin aux OAP), interdire tout défrichement et toute coupe à blanc aux niveaux des boisements riverains et alluviaux ; Classement en **Espace boisé classé** (EBC) des milieux forestiers se développant en bordure du Jabron et du Vermenon (hors lit mineur pour permettre d'éventuels essartements) ; Classement en **Espace boisé classé** (EBC) des haies et ilots boisés en connexion avec les milieux alluviaux et riverains.	**Préserver en zone agricole une surface enherbée ou arbustive a minima de 5 mètres** de part et d'autre des ruisseaux et renforcer la végétation naturelle le long des berges ; **Encourager une agriculture raisonnée**, en réduisant l'utilisation de phytosanitaires et l'apport d'intrants azotés à proximité des cours d'eau.
Canalisation, artificialisation ou endiguement des cours d'eau ; **Comblement** des étangs et zones humides ; **Drainage** des zones humides.	**Mise en place, en superposition d'un zonage en zone N (indicé de préférence avec interdiction de toute construction), de la prescription « Éléments de paysage, de patrimoine, à protéger (articles L. 123-1-5 III 2° et R. 123-11 h) » à l'endroit de toutes les zones humides officielles non forestières.** **Affiner le zonage au besoin.**	**Cartographier précisément les zones humides et corridors aquatiques** à l'échelle de la commune, en particulier les très petites zones humides. **Déterminer les secteurs à enjeux**.
Pollution des eaux par des rejets domestiques inappropriés ; **Pollution et hypertrophisation des cours d'eau** par l'utilisation excessive de produits phytocides et d'intrants azotés ou phosphorés sur les parcelles situées à proximité.	En cas de projet d'aménagement à proximité d'un cours d'eau, **interdire dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), toutes constructions à moins de 20 mètres des cours d'eau** et tout **défrichement ou coupe à blanc des boisements riverains et alluviaux**. On préservera une bande boisée et/ou enherbée d'au moins 10 mètres de large de part et d'autre du cours d'eau (espaces par ailleurs normalement classé en EBC ou protégé au titre des articles L. 123-1-5 III 2° et R. 123-11 h du code de l'urbanisme) ; **Classement, sur la base d'une zone tampon de 50 mètres**, des parcelles agricoles contiguës à un cours d'eau en zone N ou en en zone A indicée « protection » avec **interdiction de toute construction**.	**Optimiser la collecte** des eaux usées ; **Faire l'état des lieux des rejets** en rivière et solutionner les rejets pollués ou à risque ; **Préserver les zones humides**, permettant une épuration « gratuite » des eaux ; **Encourager une agriculture raisonnée**, en réduisant l'utilisation de phytosanitaires et l'apport d'intrants azotés à proximité des cours d'eau ; **Sensibiliser les habitants sur l'impact des produits phytosanitaires** et engrais rejetés directement ou indirectement dans les cours d'eau ; **Appliquer rigoureusement les recommandations des différents documents directeurs de la gestion de la ressource en eau** (SDAGE, ZAP, ZAR, contrats de rivières, zones vulnérables aux nitrates…).
Propagation d'espèces envahissantes dans les cours d'eau, les canaux et les ripisylves	**Rappeler la problématique des espèces exogènes invasives dans les Orientations d'aménagement et de programmation** (OAP), et se positionner pour une interdiction de leur utilisation dans les futures zones AU ; **Adosser aux OAP une liste des espèces végétales à caractère invasif** à proscrire dans les aménagement ainsi qu'une liste des espèces végétales à favoriser en cas de réensemencement d'un secteur aménagé ou de la plantation de haies arbustives et arborées.	**Informer la population sur la problématique des espèces exogènes envahissantes** – au besoin définir des listes noires pour les nouveaux quartiers en collaboration avec le Conservatoire botanique national (règlement) ; **Identifier et cartographier les secteurs exposés** (les lits mineur et moyen du Jabron essentiellement) ; **Mettre en place des mesures de contrôle** des espèces envahissantes.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

RISQUES A EVITER	RECOMMANDATIONS POUR L'ELABORATION DU PLU	RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES AU PLU
MILIEUX AGRICOLES		
Urbanisation en linéaire des hameaux créant des discontinuités fortes au sein des parcelles agricoles.	**Préférer une urbanisation raisonnée** concentrique et limitée de ces hameaux, en préférant les parcelles agricoles dégradées aux milieux naturels ou en déprise agricole, qui sont souvent le support d'une biodiversité importante.	/.
Destruction ou dégradation des haies et ilots boisés du parcellaire agricole qui entrainerait une fragilisation du réseau existant, amplifiant les discontinuités, en particulier entre deux « cœurs de nature » ou celles reliant directement des réservoirs de biodiversité ; **Dégradation des milieux semi-naturels adjacents aux cultures** (talus, fossés, bandes herbacées, milieux naturels et semi-naturels) qui sont des refuges essentiels à la faune et à la flore.	Mise en place de la prescription « **Éléments de continuités écologiques et trame verte et bleue** » (articles L. 123-1-5 III 5° et R. 123-11 i) pour l'ensemble des éléments relais de la trame verte situé au sein de la matrice agricole ; Mise en place de la prescription « **Éléments de paysage, de patrimoine, à protéger** (articles L. 123-1-5 III 2° et R. 123-11 h) » au niveau des linéaires arborés comme celui retrouvé le long de la route de la Sabatière ; **Procéder à un zonage fin et indicé** du parcellaire agricole et des éléments relais.	**Préserver et développer les lisières et les écotones**, **notamment en bordure des cultures** (conserver et recréer des strates herbacées et arbustives de transition). Certains secteurs peuvent faire l'objet d'une recommandation de recul pour l'urbanisation ou l'exploitation agricole de la parcelle, en particulier les bords de cours d'eau ; **Procéder à la cartographie précise à l'échelle de la commune du réseau de haie et des milieux semi-naturels associés aux parcellaire agricoles** ; **Proscrire les remembrements excessifs** des parcelles agricoles ; **Accompagner les pratiques agricoles**, informer et sensibiliser ; **Aider et conseiller les agriculteurs** dans l'entretien du réseau de haies ; **Soutenir la densification des éléments relais** (haies, friches, bosquets, bois) au sein de la matrice agricole peu fonctionnelle.
Destruction des arbres remarquables.	**Classement en Espace boisé classé (EBC) des arbres remarquables du territoire communal**.	**Établir** à court terme **un inventaire des arbres remarquables** de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

RISQUES A EVITER	RECOMMANDATIONS POUR L'ELABORATION DU PLU	RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES AU PLU
MILIEUX URBANISES		
Destruction du vieux bâti au profit d'habitations récentes moins attractives pour la faune et la flore ; **Réaménagement ou destruction du bâti constituant des habitats d'espèces anthropophiles** (église, vieilles fermes, granges, greniers, entrepôts agricoles, cabanes abandonnées, ruines, …) **sans prendre garde à ces espèces** ; **Destruction de sites de reproduction d'espèces protégées**.	**Préférer la restauration/réaffectation de vieux bâtiments plutôt que la construction** de nouvelles habitations, tout en préservant les enjeux éco-fonctionnels des vieux bâtis.	**Prendre en compte la possible présence d'espèces protégées lors des rénovations**, en particulier dans le vieux bâti communal. S'adjoindre l'expertise d'un écologue compétent en amont du projet (bureau d'études, association naturaliste, conservatoire d'espaces naturels, etc.) ; **Réaliser un inventaire des populations chiroptèrologiques** potentiellement présentes dans **le clocher de l'église** et proposer des mesures d'aménagement adaptées ; Dans le cadre de la communication pour l'élaboration du PLU, **sensibiliser la population vis-à-vis des espèces protégées par la rédaction d'articles** visant à montrer l'intérêt de la biodiversité et des espèces anthropophiles dans la gazette locale, illustrer ces articles par des exemples d'aménagements favorisant la cohabitation. S'adjoindre l'expertise d'un écologue compétent en amont de la communication (association naturaliste, conservatoire d'espaces naturels, etc.) ; **Préserver les sites de reproduction des espèces protégées** exposées aux risques de destructions intentionnelles (hirondelles, martinets…).
Création de barrières physiques limitant les échanges et les déplacements des espèces par une urbanisation trop dense ou l'installation de clôtures et de murs, en particulier à proximité des corridors écologiques locaux identifiés.	**Interdire au niveau des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) la mise ne place de clôtures** si le projet d'aménagement concerne un secteur inscrit ou situé à proximité d'un important corridor de déplacement. La plantation de haies arbustives plurispécifiques sera préférée dans ces situations ; En cas de clôtures indispensables, elles seront **positionnées à l'intérieur de la parcelle, en arrière de la haie**, sans muret ou autre plaque béton en pied.	**Favoriser l'usage de haies diversifiées sans clôtures** (ou si nécessaire uniquement complétées de grillages mailles larges à proximité du sol - possible règlement sur les nouveaux quartiers) ; **Favoriser la mise en place de passages à petite faune** au niveau du sol dans les murs, les clôtures de parcelles (possible règlement sur les nouveaux quartiers).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

RISQUES A EVITER	RECOMMANDATIONS POUR L'ELABORATION DU PLU	RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES AU PLU
MILIEUX URBANISES		
Fragmentation, dégradation et destruction des milieux naturels ou semi-naturels par la construction d'habitations isolées, d'habitations le long des voiries, de lotissements très artificialisés ou la création/élargissement de routes sans prendre en compte les milieux naturels alentours et les fonctionnalités écologiques du territoire.	**Urbaniser au sein du village et des hameaux en évitant la construction à proximité de milieux naturels** (milieux forestiers, semi-ouverts, ripisylves) ou des zones humides ; **Encourager une urbanisation concentrique** et éviter une urbanisation le long des principaux axes routiers, qui créerait une barrière au déplacement des espèces ; **Affiner le zonage de la commune** et prendre en compte les milieux naturels et semi-naturels dans les zones A, U et AU par un zonage indicé ; **Prendre en compte, dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de la présence de milieux naturels et semi-naturels, d'arbres isolés**… sur les zones de projets. Favoriser leur préservation par la définition de servitudes d'aménagement ; **Intégrer de manière régulière des « coulées vertes »** au sein des zones d'urbanisation en linéaire, permettant le maintien ou la restauration de corridors écologiques.	/.
Création de barrières lumineuses pour la faune (espèces lucifuges, fuyant la lumière) par la mise en place d'éclairage public important le long des voiries.	**Imposer via les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) l'utilisation des systèmes de type lampes à sodium** (éclairage jaune), orientés vers le sol ; **Imposer via les OAP la mise ne place d'un éclairage public raisonné, limité au stricte nécessaire** avec la mise en place de coupures totales ou sélectives entre 23h30 et 6 heures du matin.	**Mise en place d'une politique rationalisation de l'éclairage public** à l'échelle de la commune ; **Informer le public par la mise-en-place de panneaux « extinction de l'éclairage public en faveur de la biodiversité ».**
« Karchériser » les vieux murs et les bords de trottoir où se développent de manière spontanée des végétations.	**Prise en compte au niveau des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la présence de vieux murs,** et définition de servitudes visant à garantir aussi bien leur préservation que la faune et la flore associée.	**Préserver les micro-espaces végétalisés** (bords de routes, de trottoirs, murets en pierres, murets sur lesquels se développe une flore/fonge, etc.), en particulier sur les plus vieux murs. Au besoin accompagner ces nouvelles pratiques d'une communication adaptée ; **Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts publics** (c'est-à-dire différente en fonction de leur usage, du contexte et de l'environnement immédiat et des enjeux en termes de préservation de la biodiversité) en supprimant les produits phytosanitaires : **objectif « 0 » phyto**.

Il est rappelé que la destruction de l'ambroisie est obligatoire, en application de l'arrêté préfectoral n°2011201-0033 du 20 juillet 2011.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

F. Récapitulatif général

RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX

(a) Espaces naturels remarquables du territoire communal

Un seul périmètre d'inventaire du patrimoine naturel est identifié à travers le territoire communal, il s'agit de la ZNIEFF de type I n°26000028, « **Le Jabron** ».
La présence de ce périmètre atteste de la qualité environnementale et écologique du territoire considéré et témoigne notamment :

- De la présence d'espèces et habitats naturels rares et à protéger comme le Castor d'Europe, le Martin-pêcheur d'Europe, le Guêpier d'Europe, le Pic noir ou l'Ecrevisse à pattes blanches ;
- De la responsabilité communale dans la préservation de ces milieux naturels à protéger.

Le réseau hydrographique communal constitue également un enjeu. Les deux cours d'eau communaux à savoir le Jabron et le Vermenon sont en partis reconnus comme **zones de frayères**. Le Jabron est également classé sur la **liste 1 des cours d'eau** (article L214-17 du code de l'environnement).
Ces qualités **doivent être intégrées aux différentes phases d'élaboration du PLU**, en particulier au Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, conformément aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme qui imposent notamment de « gérer les sols de façon économe, d'assurer la préservation des milieux naturels et agricoles, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, la préservation de la qualité de l'eau et tenir compte des ressources dans la satisfaction des besoins présents et futurs des populations ».
La gestion de la ressource en eau à l'échelle communale est régie par le **SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse**. La commune de la Bâtie-Rolland est par ailleurs concernée par différentes classifications comme les **ZAP eau**, les **ZAR** et s'inscrit au sein d'une **zone vulnérable aux nitrates**. Deux secteurs à **risque pour l'eutrophisation** sont recensés sur la commune.

(b) L'occupation du sol, la biodiversité et la nature ordinaire

Le territoire communal est **fortement lié aux milieux agricoles** qui représentent près de 70% de la superficie communale.
Les cultures intensives sont dominantes par rapport aux espaces de friches, aux prairies, aux pâturages et aux jachères (2,4%) ainsi qu'aux quelques vignobles et vergers.
Les milieux urbanisés, qui comprennent le bourg de la Bâtie-Rolland, les habitations privées et l'ensemble des zones artificialisés représentent 16,5% de la superficie communale soit 136,5 ha.
Les milieux naturels et semi-naturels s'étendent sur 107,5 ha (**soit une surface inférieure aux milieux urbanisés**) parsemés à travers le territoire communal. Ils sont principalement représentés par les boisements de feuillus et les boisements riverains.
Enfin, **les milieux aquatiques et humides** représentent seulement 6,5 ha et se cantonnent au niveau des cours d'eau communaux (le Jabron et le Vermenon).

(c) La trame verte et bleue

Deux principaux corridors sont identifiés à l'échelle de la commune :

- Le Jabron et les boisements associés constituent un corridor fonctionnel de la trame verte et de la trame bleue reconnu par le SRCE.
- Le Vermenon n'est pas identifié dans le SRCE mais joue également un rôle majeur en tant que corridor.

La matrice agricole est peu fonctionnelle est très pauvre en éléments relais (haies, alignements d'arbres, bosquets, friches…). C'est une faiblesse notable dans la trame verte et bleue communale.
Quelques **points de conflit** sont rencontrés à travers la commune notamment au niveau du bourg et des principaux axes routiers. Un **obstacle à l'écoulement des cours d'eau** est à signaler sur le Jabron dans le sud-ouest du territoire communal.
La commune de la Bâtie-Rolland, à travers la mise en place de son PLU et au regard du SRCE, a **une responsabilité dans la préservation et le renforcement de la Trame verte et bleue territoriale et régionale** qui peut être synthétisée sous la forme des objectifs suivants :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Contrôler l'urbanisation afin de maintenir et renforcer les continuités présentes en limite de [illegible] d'éviter un effet barrière qui bloque les déplacements de la faune (notamment par l'extension des quartiers le long des routes départementales), d'éviter la perte de milieux naturels et agricoles par étalement urbain (mitage du territoire) ;
Préserver le réservoir de biodiversité représenté par le Jabron ;
Préserver les corridors écologiques de la trame verte et de la trame bleue représentés par le Jabron et le Vermenon ;
Préserver et développer une agriculture en mosaïque au sein de laquelle doivent être intégrer des éléments relais de façon à densifier la trame verte au sein de la matrice agricole ;
Préserver et maintenir en bon état les cours d'eau et de leur ripisylve ;
Remédier à l'obstacle à l'écoulement des cours identifié sur le Jabron dans le SRCE.

(d) Risques à éviter et recommandations

D'une manière générale, plusieurs enjeux relatifs à l'occupation du sol, la biodiversité et la nature ordinaire du territoire communal ont été définis :

La préservation des espaces naturels porteurs d'importants enjeux écologiques (vallées du Jabron et de Vermenon) ;
La préservation du bon état écologique des cours d'eau, des ruisseaux et de leurs ripisylves ;
La valorisation, la préservation et le développement des espaces agricoles en mosaïque ;
Le maintien et la densification des éléments relais de la Trame verte au sein de la matrice agricole ;
L'intégration de la nature ordinaire dans l'aménagement et la gestion des zones urbanisées.

Fortement lié à l'agriculture de type monoculture sur grandes parcelles, **le territoire communal de la Bâtie-Rolland est très pauvre en milieux naturels. Les principaux enjeux se cantonnent au niveau des deux cours d'eau communaux, le Jabron et le Vermenon. La préservation de ces milieux constitue une des priorités de gestion à l'échelle de la commune.**
La matrice agricole est très peu fonctionnelle. Le maintien des rares arbres isolés, des derniers bosquets et haies est une priorité forte. La création d'éléments relais au sein des espaces cultivés est préconisée. L'urbanisation de la commune doit prendre en compte l'ensemble de ces éléments de façon à assurer un développement durable et responsable.

Panorama sur le territoire communal depuis la colline de la Bâtie-Rolland.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

G. Bibliographie

ACEMAV coll., DUGUET R. & MELKI F. ed., 2003 – Les Amphibiens de France, Belgique et Luxembourg. Biotope, Mèze (Collection Parthénope), 480 p.

ARTHUR L. & LEMAIRE M., 2009 – Les Chauves-souris de France, Belgique, Luxembourg et Suisse. Biotope, Mèze (Collection Parthénope) ; Muséum national d'Histoire naturelle, Paris, 544 p.

BARDAT J., BIORET F., BOTINEAU M., BOULLET V., DELPECH R., GÉHU J.M., HAURY J., LACOSTE A., RAMEAU J.Cl., ROYER J.M., ROUX G. & TOUFFET J., 2004 – Prodrome des végétations de France. Muséum national d'histoire naturelle, Paris, 61, 171 p.

BUREL F. & BAUDRY J., 2008 – Écologie du paysage. Concepts, méthodes et applications, 359 pages

COLLARD V., DREYFUS J. & WARTELLE R., 2012 - Cultiver les auxiliaires pour protéger les cultures : les pratiques à favoriser – Chambre d'agriculture de Picardie.

C.O.R.A. (Centre Ornithologique Rhône-Alpes Région) Collectif, 2003b – Les oiseaux nicheurs en Rhône-Alpes. Nouvel atlas des oiseaux nicheurs de Rhône-Alpes, 1977-2000. C.O.R.A. éditeur, Lyon.

DREAL PACA, 2013 – Outil de cartographie interactive GeoIDE (Infrastructure de Données Electroniques Géographiques) : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/25/environnement.map

DUBOIS Ph., LE MARÉCHAL P., OLIOSO G. et YÉSOU P., 2008. Nouvel inventaire des oiseaux de France. Delachaux & Niestlé, 560 p.

MACDONALD D.W., BARRETT P., 1995 – Guide complet des mammifères de France et d'Europe. Delachaux & Niestlé, 304 p.

MAURIN H., THEYS J., FERAUDY (de) E., DUHAUTOIS L., 1997 – Guide méthodologique sur la modernisation de l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Coll. Notes de Méthode. Institut Français de l'Environnement. Orléans - 66 pages.

MEDDE, 2013 – Trame verte et bleue et documents d'urbanisme. Guide méthodologique, 54 pages (MEDDE : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie).

RÉGION RHÔNE-ALPES, 2013 – Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Version "1" – Avril 2013, 244 p. + glossaire

RÉGION RHÔNE-ALPES, 2013 – Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Atlas régional – Cartographie des composantes de la trame verte et bleue. Version "1" – Avril 2013, 80 p.

ROGEON G., 2011 - Identification des points de conflits entre la faune sauvage et les véhicules : Méthode d'observation des collisions par les agents d'entretien des routes – Service du Patrimoine Naturel, Muséum national d'Histoire naturelle.

UICN France, MNHN, LPO, SEOF & ONCFS, 2011 – La liste rouge des espèces menacées de France – Chapitre Oiseaux de France métropolitaine. Paris, France.

UICN France, MNHN & SHF, 2009 – La liste rouge des espèces menacées de France – Chapitre Reptiles et amphibiens de France métropolitaine. Paris, France.

UICN France, MNHN & SHF, 2009 – La liste rouge des espèces menacées de France – Chapitre Mammifères de
France métropolitaine. Paris, France.

UICN France, MNHN, LPO, SEOF & ONCFS, 2011 – La liste rouge des espèces menacées en France – Chapitre Oiseaux de France métropolitaine, Paris, France, 28 p.

VACHER J.-P. & GENIEZ M. (coords), 2010 – Les reptiles de France, Belgique, Luxembourg et Suisse. Biotope, Mèze (Collection Parthénope) ; Muséum national d'Histoire naturelle, Paris, 544 p.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

II. L'AGRICULTURE

A. Secteurs géographiques de l'activité agricole et économie agricole

L'agriculture demeure l'activité économique centrale à La Bâtie Rolland, dans un territoire de plaine aux sols fertiles, qui a pu facilement et presque entière pu être cultivé. L'exploitation agricole dans la commune s'appuie essentiellement sur la production de céréales, d'oléagineux, de semences, complétées par quelques vergers et vignes.

La Surface Utilisée (S.A.U.) déclarée à la PAC occupe environ 360 ha, ce qui représente plus de 40% de l'emprise totale du territoire. En s'appuyant sur l'analyse des zones de cultures par photographies aériennes, les surfaces destinées à l'agriculture s'élèvent à environ 540 ha, soit presque 65 % de la surface de la commune. L'essentiel de ces surfaces bénéficie du réseau d'irrigation.

L'espace agricole dans la commune.

Le territoire agricole de La Bâtie Rolland est assez homogène. Il est formé d'une grande plaine qui se caractérise par de vastes ensembles parcellaires plats (propices à la mécanisation), aux sols alluvionnaires fertiles et par la présence de l'eau. Moins favorable à la vigne que les secteurs drainés de coteau et de plateaux des communes du Sud de Montélimar (les vignes sont toutefois présentes sporadiquement), elle permet un très large éventail de cultures : céréales, légumes, vergers, semences…

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

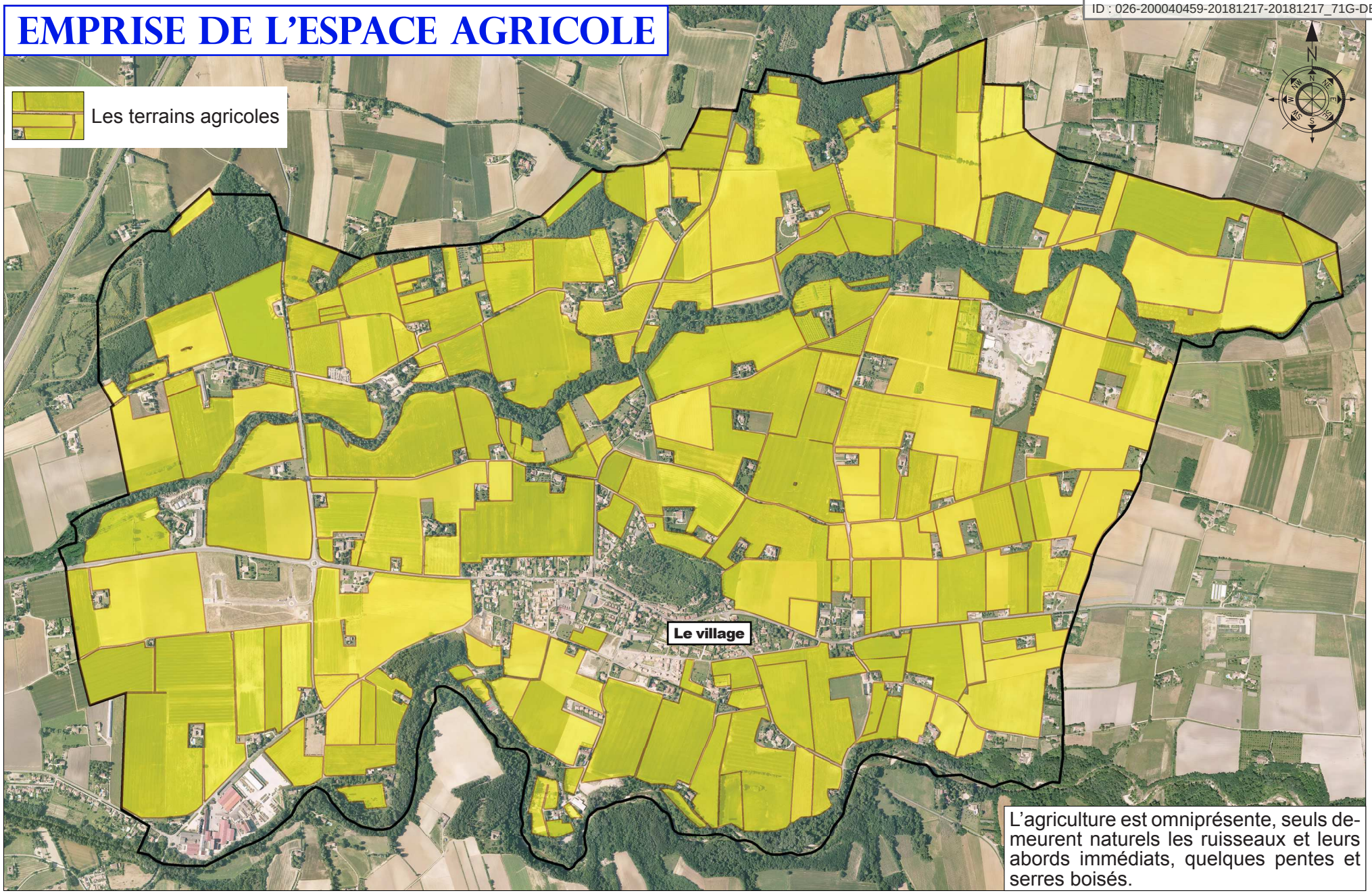
L'activité agricole domine très largement dans cet espace où l'urbanisation est très peu présente et où les champs ne sont émaillés que de quelques corps de fermes et bâtiments d'exploitation. De manière plus impactante, la carrière des Bruges a localement prélevé environ 8 ha de terres agricoles et plus récemment, la zone d'activités intercommunale, à l'entrée Ouest de la commune, en bordure de R.D.540 a consommé environ 9 hectares.

La géographie de la commune fait aussi que le village, fondé au cœur de la plaine, ne peut s'étendre qu'en grande partie au détriment de terres agricoles de bonne valeur agronomique et irriguées.

La plaine de La Bâtie Rolland forme une entité géographique résolument agricole et adaptée à l'agriculture mécanisée. Elle est un ensemble agricole de grande importance.

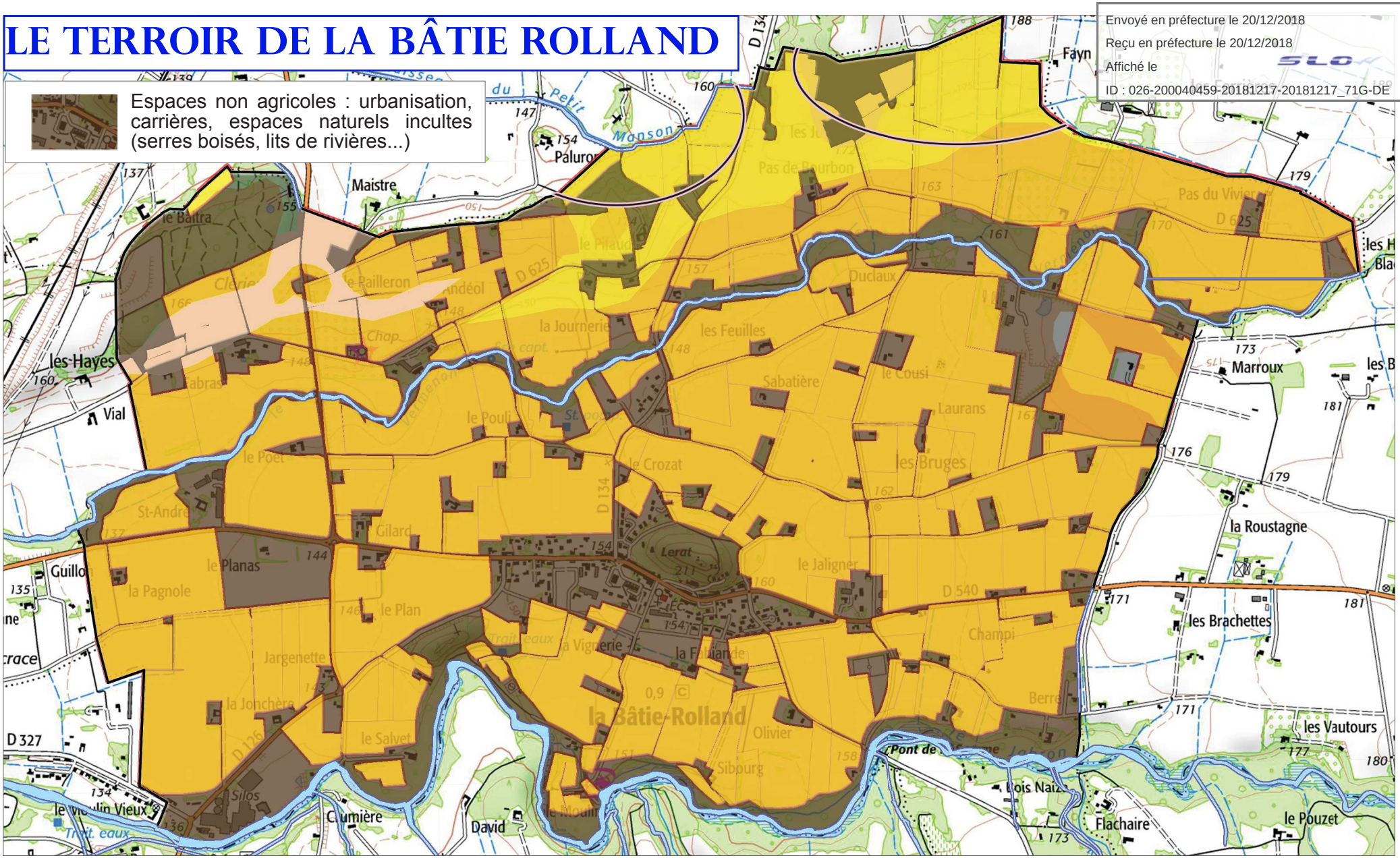
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

EMPRISE DE L'ESPACE AGRICOLE



LE TERROIR DE LA BÂTIE ROLLAND

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



Espaces non agricoles : urbanisation, carrières, espaces naturels incultes (serres boisés, lits de rivières...)

Ensembles parcellaires fertiles à fort potentiel pour les céréales, les oléagineux, les protéagineux, le maraîchage, les semences...

- Terrains alluvionnaires profonds, plats et riches en eau.
- Terrains de colluvions légèrement vallonnés et assez profonds.
- Terrains moins profonds mais dont le potentiel agricole demeure important.

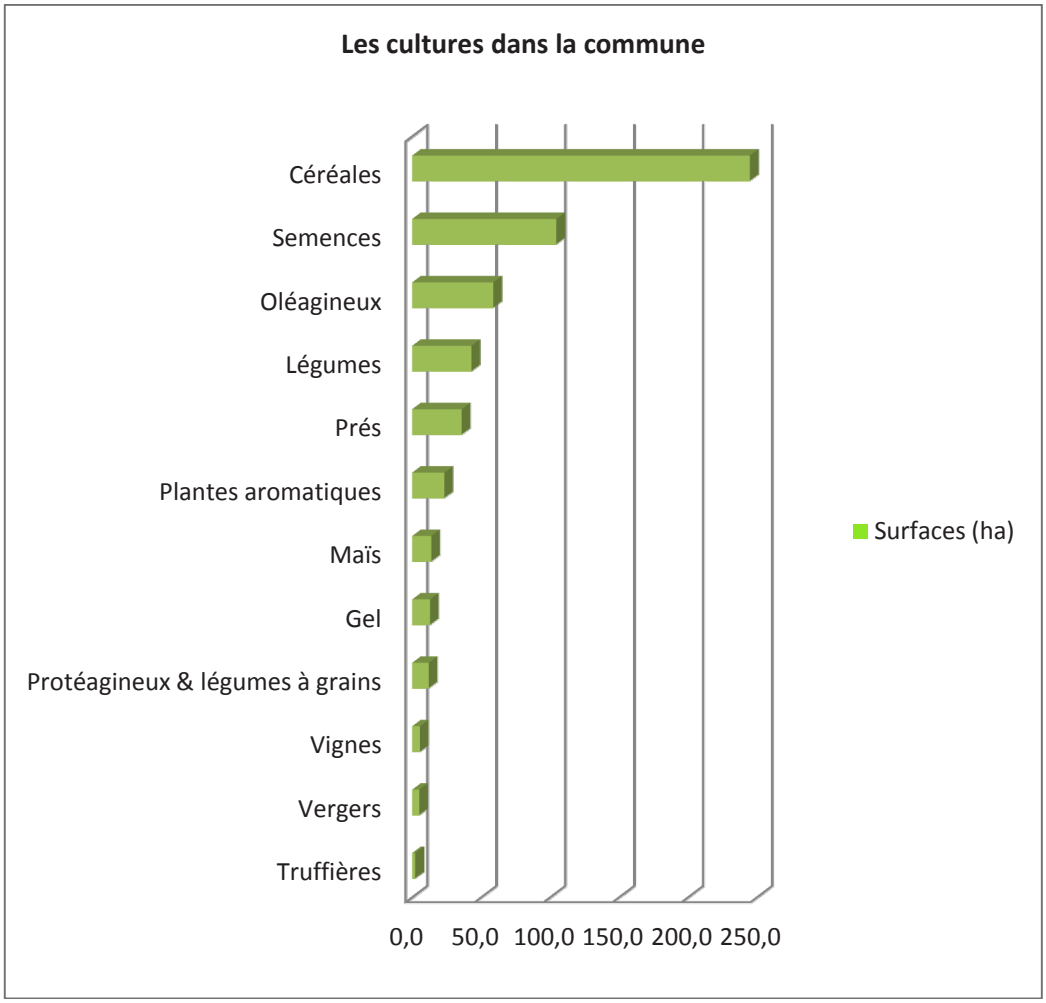
En associant géologie et relief, on peut caractériser le terroir de La Bâtie Rolland. Il est globalement homogène et de grande valeur et génère un potentiel de cultures assez diversifié mais en grande partie orienté vers la production de céréales, d'oléagineux et de semences.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

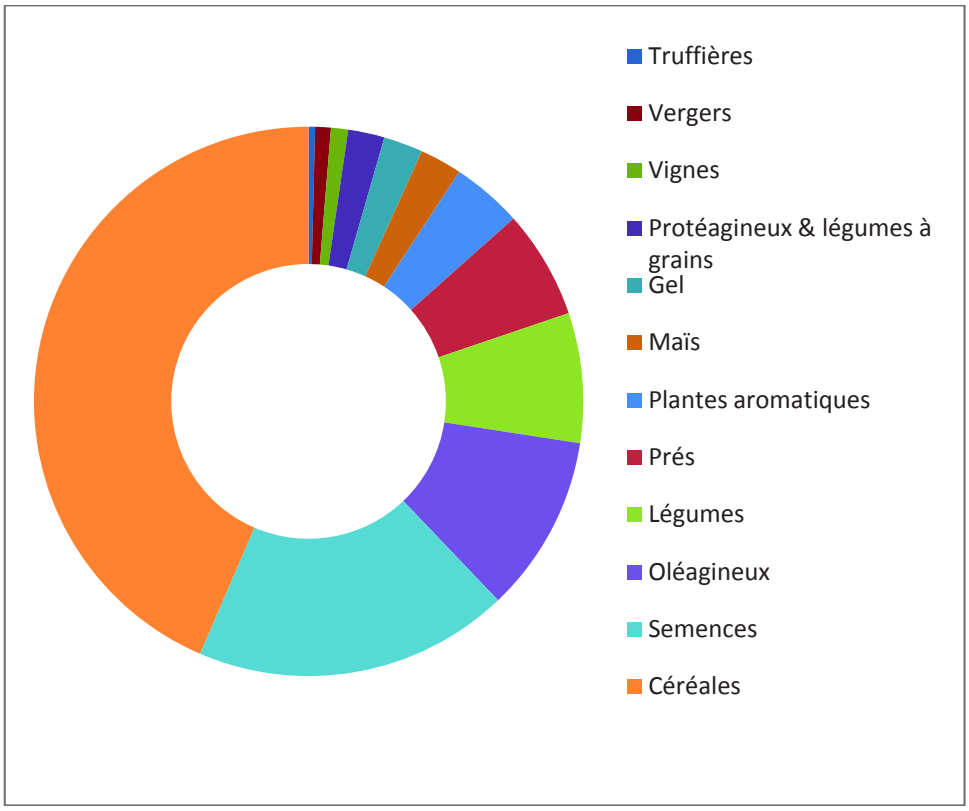
B. Les cultures

(Mesures des surfaces d'après orthophotos)

Type de culture	*Surface (ha)*	part dans le total des surfaces cultivées *(%)*
Truffières	2,1	0,38%
Vergers	5,2	0,92%
Vignes	5,7	1,01%
Protéagineux & légumes à grains	12,1	2,15%
Gel	13,0	2,31%
Maïs	13,9	2,48%
Plantes aromatiques	23,4	4,16%
Prés	35,9	6,39%
Légumes	43,0	7,65%
Oléagineux	58,8	10,45%
Semences	104,5	18,58%
Céréales	244,9	43,53%



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



La grande plaine, facilement mécanisable et qui représente l'essentiel de la SAU, est d'abord tournée vers la production de céréales. La culture importante de semences fait écho à la présence dans la commune de l'usine Top Semence, qui a contractualisé avec plus agriculteurs de La Bâtie Rolland (semences de tournesol notamment).

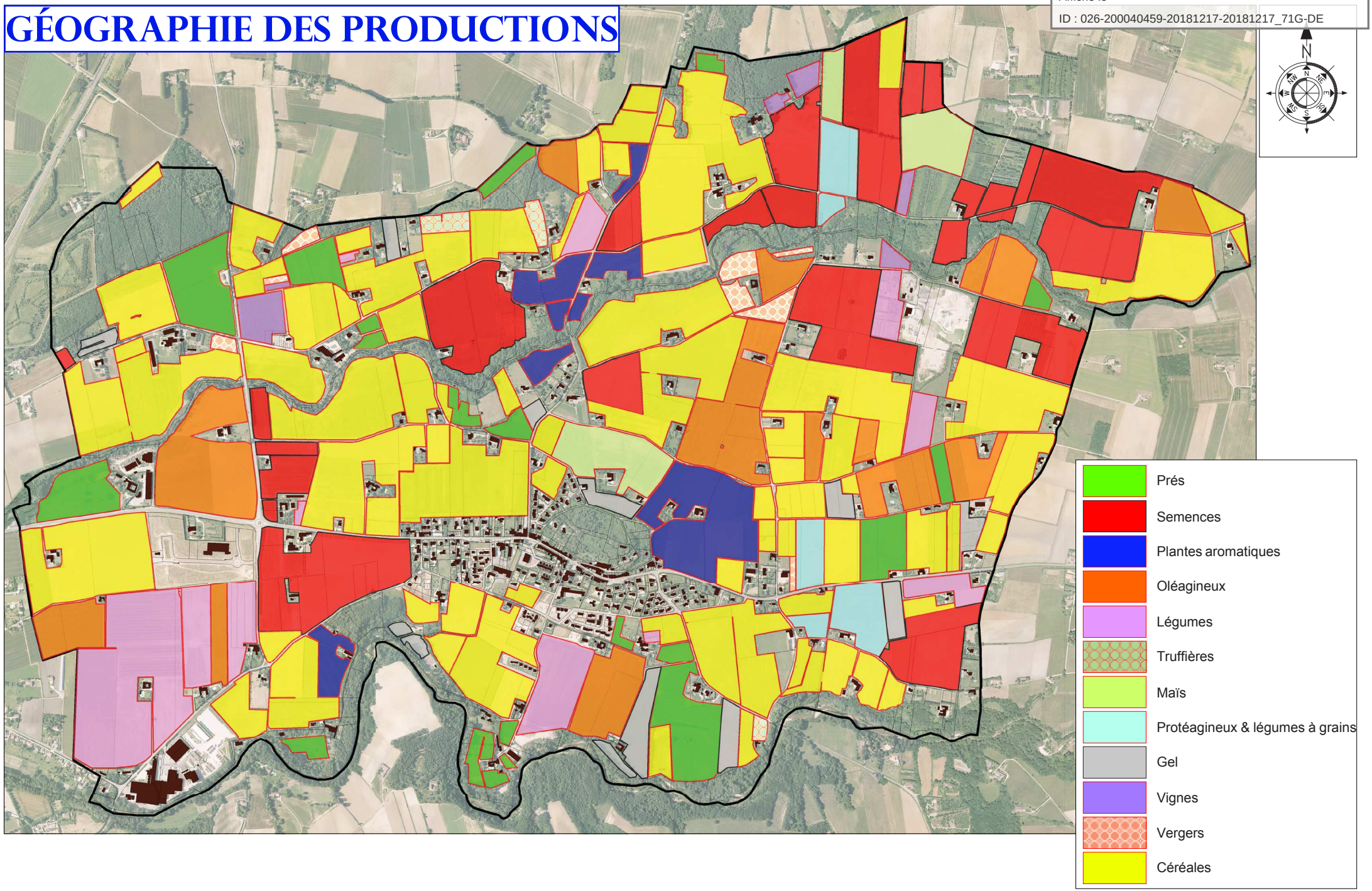
Quelques truffières, vignes ou vergers ont investi les rares terres un peu plus pauvres, permettant une valorisation d'espaces de plus faibles valeurs agronomiques.

Les surfaces gelées et les friches représentent une superficie marginale.

La plaine du Roubion, aux sols humides et alluvionnaires a été mise à profit pour produire, céréales, oléagineux et semences. Les autres cultures apparaissent le plus souvent « en timbre poste », au sein d'ensembles culturaux où les céréales dominent largement (légumes et plantes aromatiques notamment).

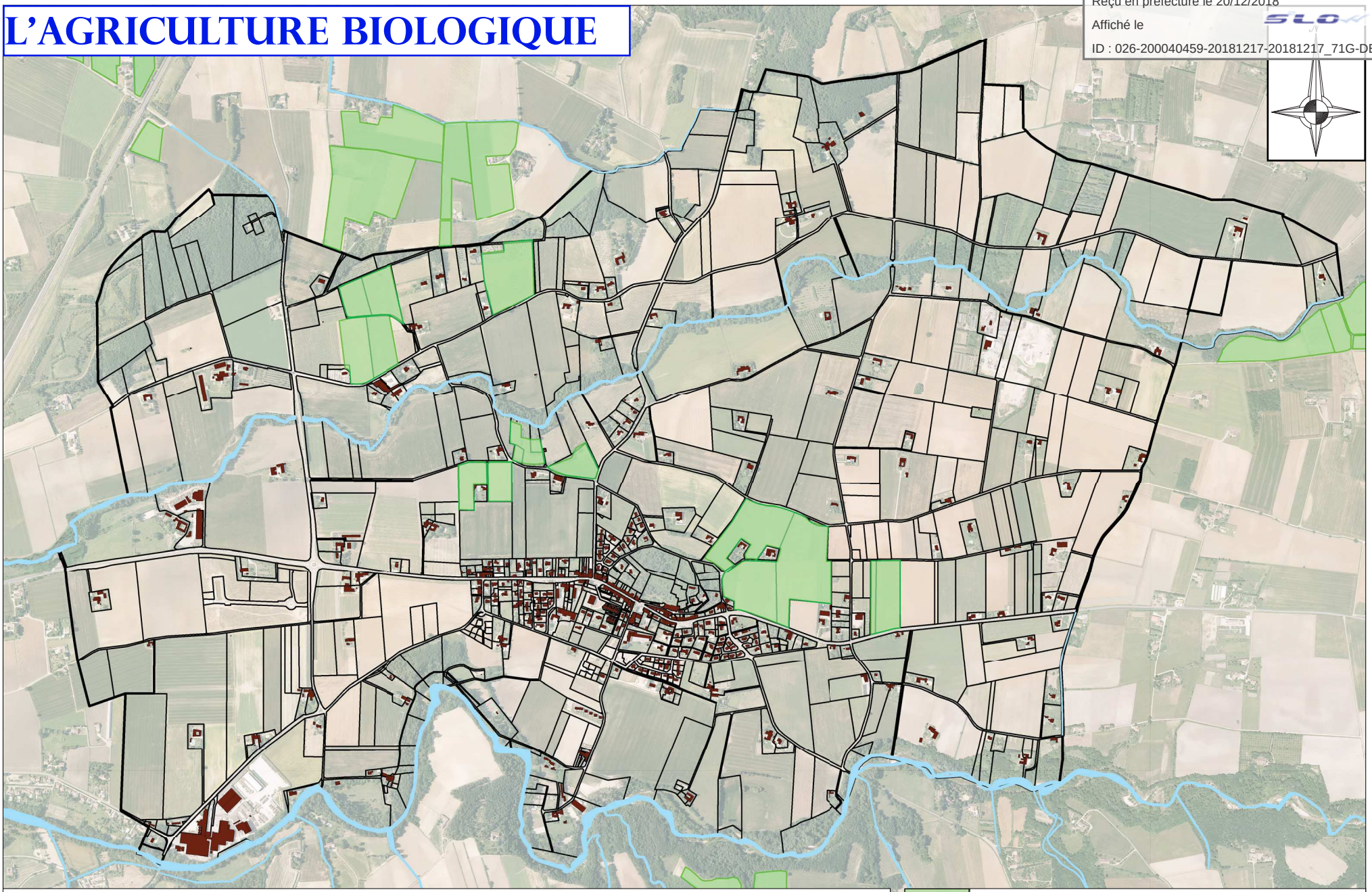
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

GÉOGRAPHIE DES PRODUCTIONS



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE



La commune recèle très peu de parcelles en agriculture biologique (ce surtout des lavandes qui sont concernées). Compte tenu du potentiel agricole intrinsèque de La Bâtie Rolland, la valeur ajoutée que pourrait dégager l'agriculture biologique est ici secondaire dans l'économie des exploitations.

Ilots déclarés en agriculture biologique (2014). Source : Agreste.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Un « échantillon » représentatif de plaine agricole : céréales, oléagineux majoritaires côtoient plus rarement lavandes, vignes ou vergers.

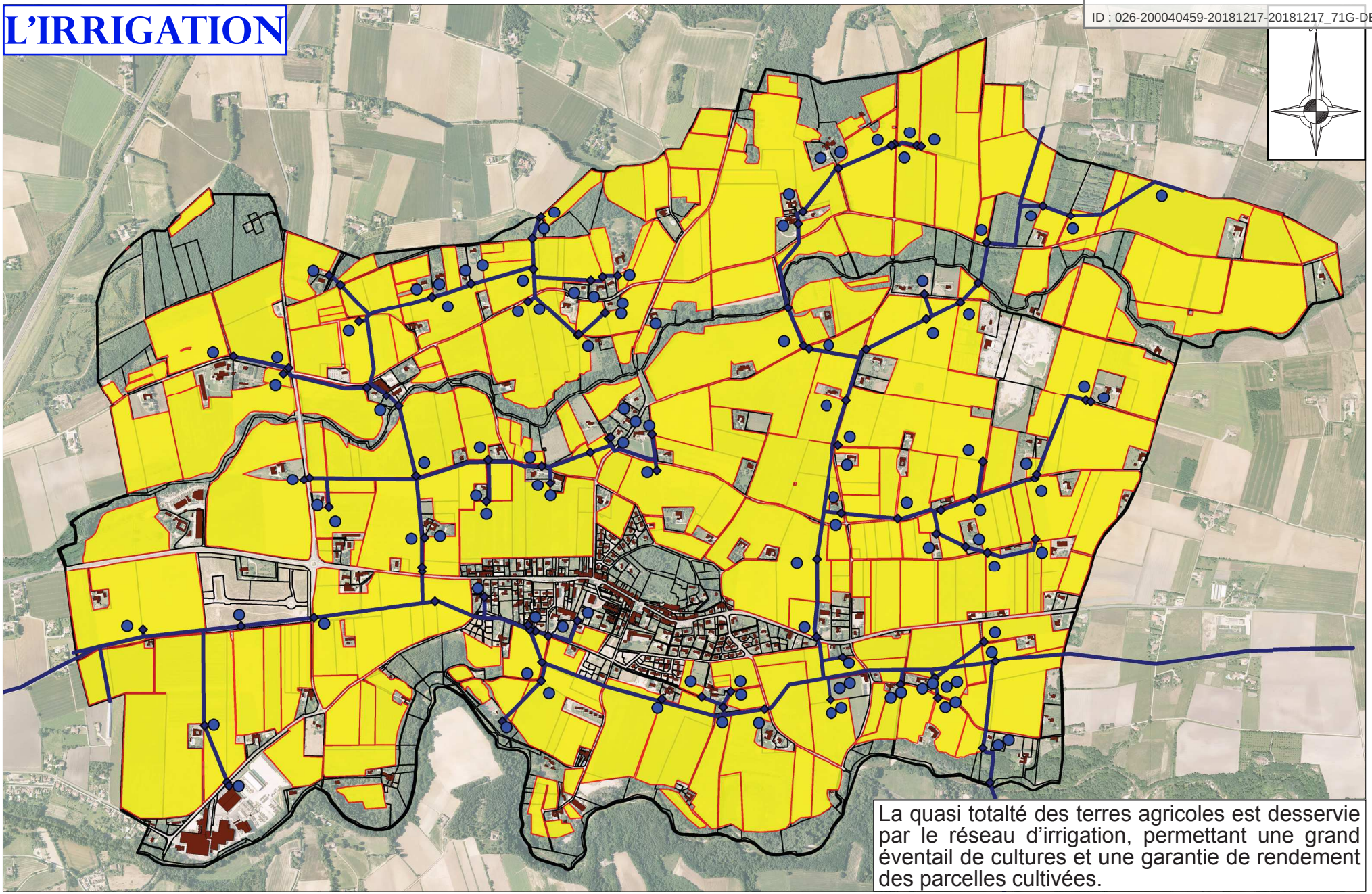
Jeune truffière et lavandes dans la partie plus vallonnée du Nord de la commune.

Amandiers et céréales.

Une petite vigne. La viticulture n'est présente que très sporadiquement dans la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

L'IRRIGATION

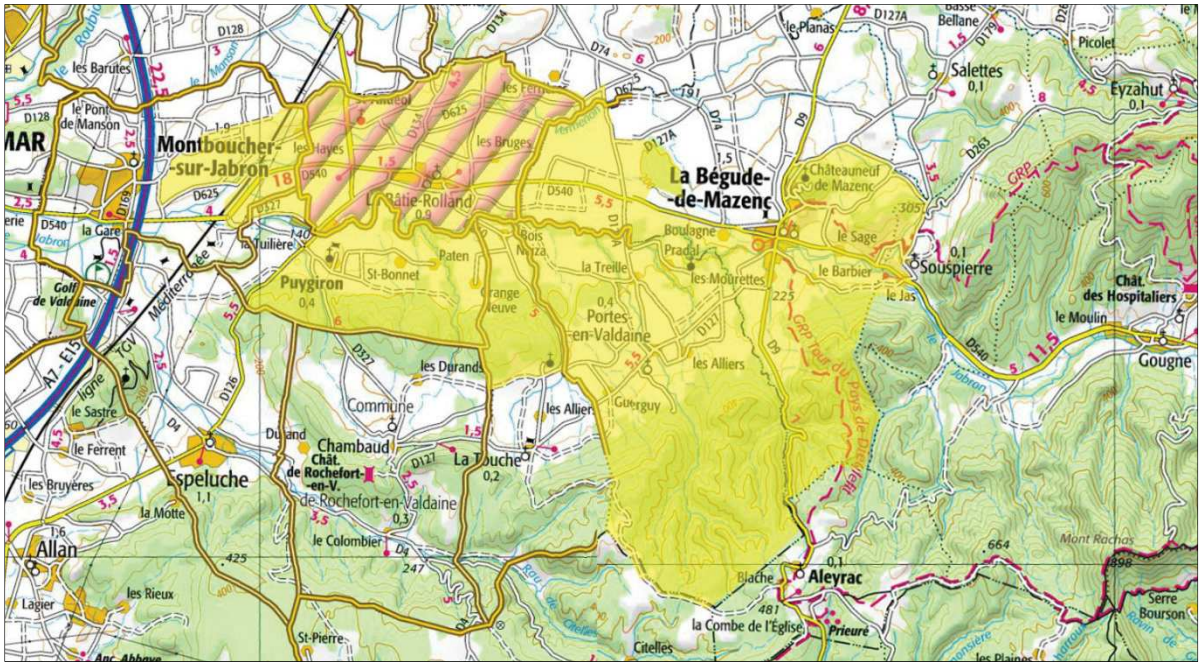


La quasi totalté des terres agricoles est desservie par le réseau d'irrigation, permettant une grand éventail de cultures et une garantie de rendement des parcelles cultivées.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

C. La production de semences

L'ensemble du territoire communal (ainsi que plusieurs communes voisines ou parties de communes voisines) se situe en zone de semences protégées pour le tournesol.



La zone de semence protégée relative au tournesol (en jaune). La commune est hachurée en rouge.

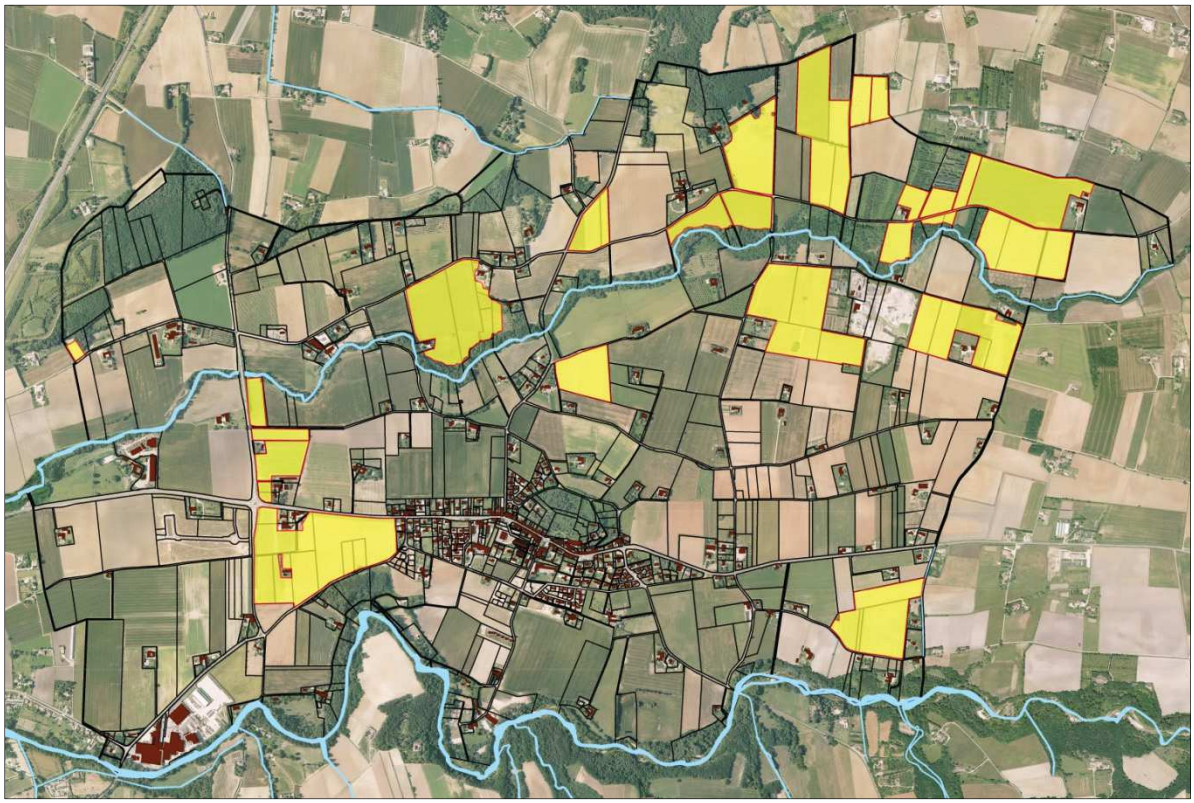
Une zone de semences protégées vise à établir des périmètres entre les cultures de semences et des plantations «classiques » pour éviter « la pollution génétique » des semences hybrides :

- Avant le 1er février de chaque année Les producteurs de semences doivent déclarer à la Direction Départementale des Territoires (DDT) les parcelles qu'ils entendent consacrer à la production de semences.
- Avant le 1er mars de chaque année les producteurs de tournesols non destinés à la production de semences, (consommation, jachères industrielles, contrats particuliers – oisellerie, …parcelles d'essais…) doivent présenter à la DDT, une demande de dérogation en précisant les parcelles sur lesquelles ils comptent cultiver.

La commission de la zone est alors chargée :

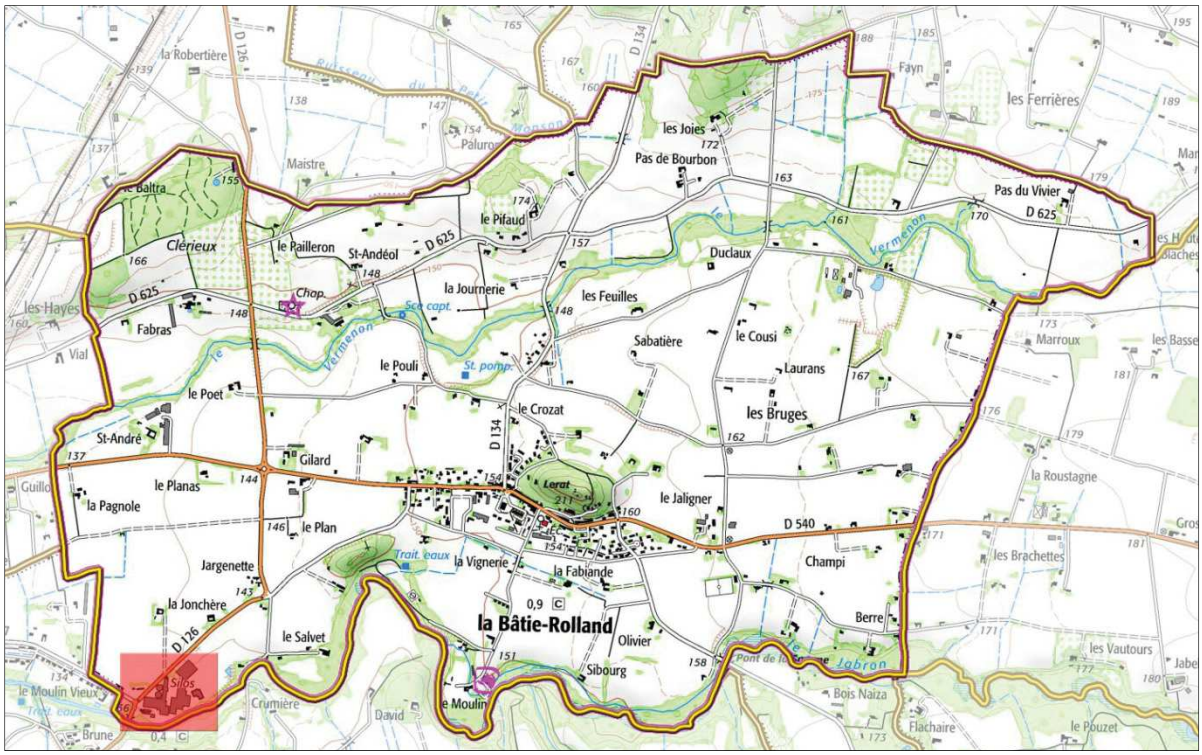
- d'informer les agriculteurs multiplicateurs ou non, des dates de ces déclarations par tous les moyens possibles : oralement, affichage dans les mairies, articles dans la presse, organisation d'une réunion ;
- de gérer les déclarations ;
  - en faire la collecte et établir les récapitulatifs,
  - donner son avis favorable ou défavorable pour les dérogations de plantes de consommation tout en essayant de trouver les solutions les plus équitables aux problèmes éventuels.
  - de transmettre les documents à la DDT dans les délais prévus ;

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



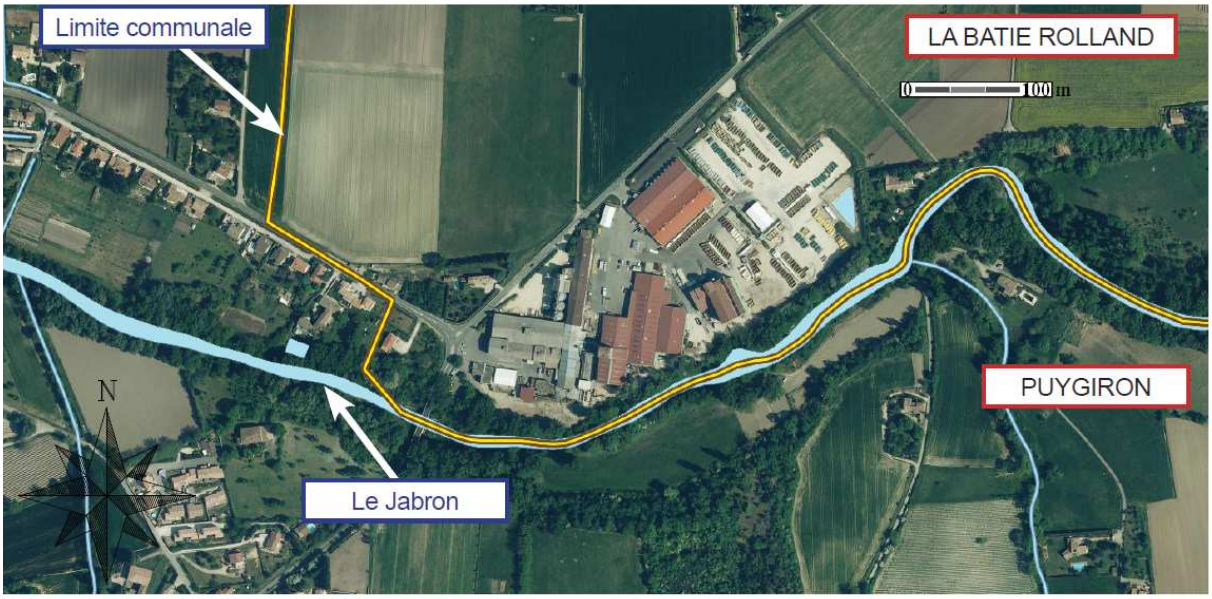
Les parcelles cultivées en semences dans la commune : un peu plus de 100 ha (RPG 2014)

L'économie agricole dans la commune s'appuie notamment sur la production de semences, profitant de la présence de l'usine « Top Semence ».



L'usine Top Semence, en limité Sud de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



L'entreprise TOP SEMENCE produit de semences autogames, hybrides et bulbes produites en partenariat avec plus de 550 agriculteurs multiplicateurs. Elle emploie, de la production à la commercialisation, 62 personnes et 150 saisonniers (pour 100 équivalent plein temps).

Le site de production de La Bâtie Rolland englobe l'ensemble des process de l'industrie de la semence. Cette entreprise est la première productrice française de semences de tournesol.

D. SAU communale et exploitations

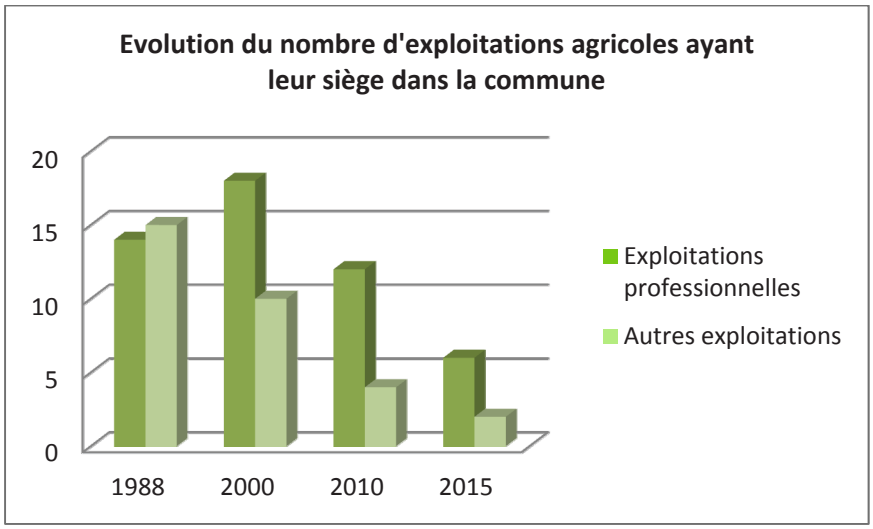
La Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations basées dans la commune et la SAU totale de La Bâtie Rolland sont sensiblement différentes, avec respectivement 537* ha et 366 ha. Les agriculteurs de La Bâtie Rolland exploitent pour leur quasi-totalité des terres situées dans la commune et une partie significative de la SAU communale (environ 30%) est partagée avec des exploitants extérieurs. La géographie de La Bâtie Rolland peut expliquer ces chiffres, avec une plaine largement ouverte, où les accès sont aisés pour les agriculteurs des communes voisines, qui par ailleurs, peuvent accepter des déplacements plus important depuis leurs sièges pour accéder à des ensembles parcellaires facilement exploitables et d'une grande valeur agronomique (notamment pour des exploitations céréalières qui ont besoin de plus de surfaces importantes à cultiver pour être économiquement viables).

**D'après le recensement agricole 2013.*

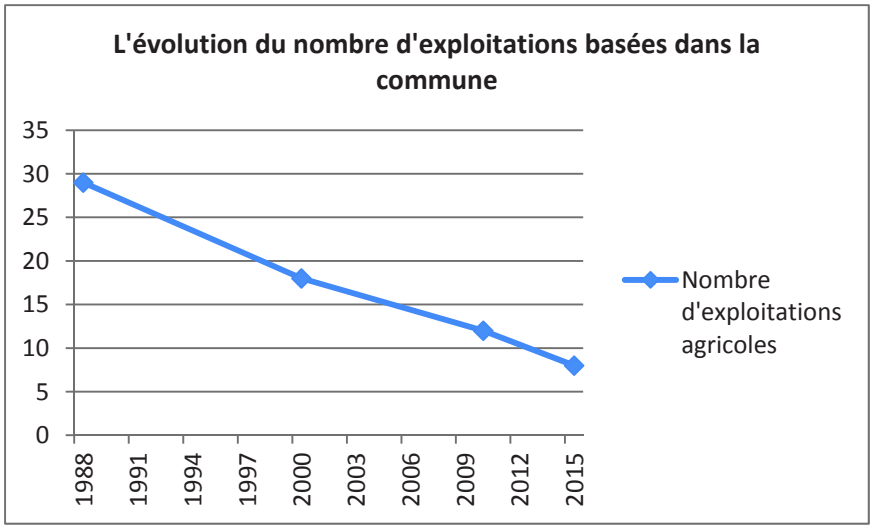
	1988	2000	2010	2015
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	**29, dont 14 professionnelles**	**18, dont 8 professionnelles**	**12, dont 8 professionnelles**	**8, dont 6 professionnelles**
S.A.U. moyenne des exploitations basées dans la commune	**31**	**52**	**30,5**	**67,1**
UTA totales	**36**	**16**	**21**	**14**

*Source : DRAAF / *Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet.*

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



Remarque : le recensement agricole de 2010 fait état de 12 sièges d'exploitations basés dans la commune, alors que l'inventaire communal de 2016 en relève 6. L'écart parait important.



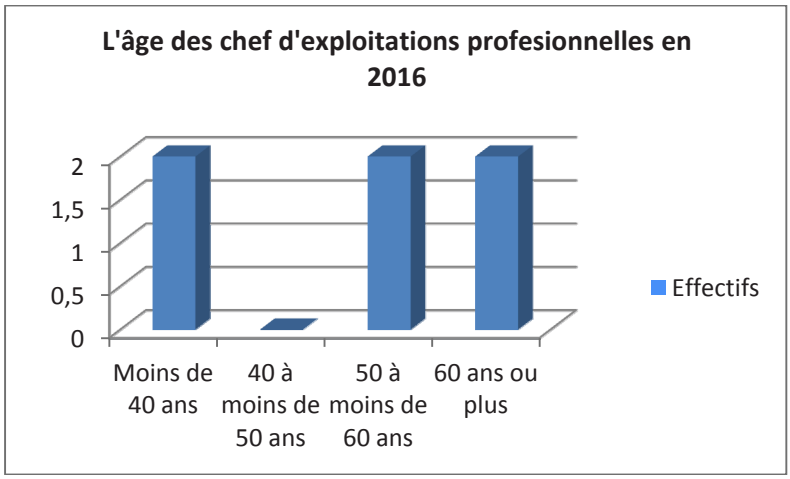
Au regard des rapports de proportions de la SAU entre les exploitations professionnelles et les autres exploitations, on peut conclure que l'essentiel des exploitations sont aujourd'hui professionnelles dans la commune.

Après 2010 et jusqu'à aujourd'hui, avec le départ en retraite d'une partie significative de la population agricole qui n'a été que partiellement renouvelée, la taille moyenne des exploitations a augmenté et le nombre d'exploitations a parallèlement fortement baissé.

Cette baisse concerne cependant surtout les exploitations non professionnelles. Cette évolution traduit une phase de restructuration des exploitations, caractérisée par l'agrandissement de leur superficie moyenne, nécessaire à la viabilité économique (avec comme conséquence une réduction mécanique et logique du nombre total d'exploitations présentes dans la commune). Elle exprime aussi la difficulté du renouvellement de la population agricole dans la commune, avec un écart notable entre la SAU des exploitations basées à La Bâtie Rolland et la SAU communale (sensiblement supérieure).

Le devenir des terres agricole de La Bâtie Rolland est pour une partie significative aujourd'hui dissocié du destin des sièges d'exploitations basés dans la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



	Moins de 40 ans	40 à moins de 50 ans	50 à moins de 60 ans	60 ans ou plus
Effectifs	2	0	2	2

Compte-tenu de la faiblesse de l'effectif, il n'est pas possible de réaliser des statistiques concernant l'âge des exploitants. Cependant, on peut faire le constat que les 10 à 12 prochaines années (durée de vie probable du PLU) la question de la succession se posera pour deux exploitations sur les 6 actuelles (et probablement pour une supplémentaire). *A contrario*, deux exploitants ont moins de 40 ans (31 et 30 ans) et la question de leur succession n'est pas posée.

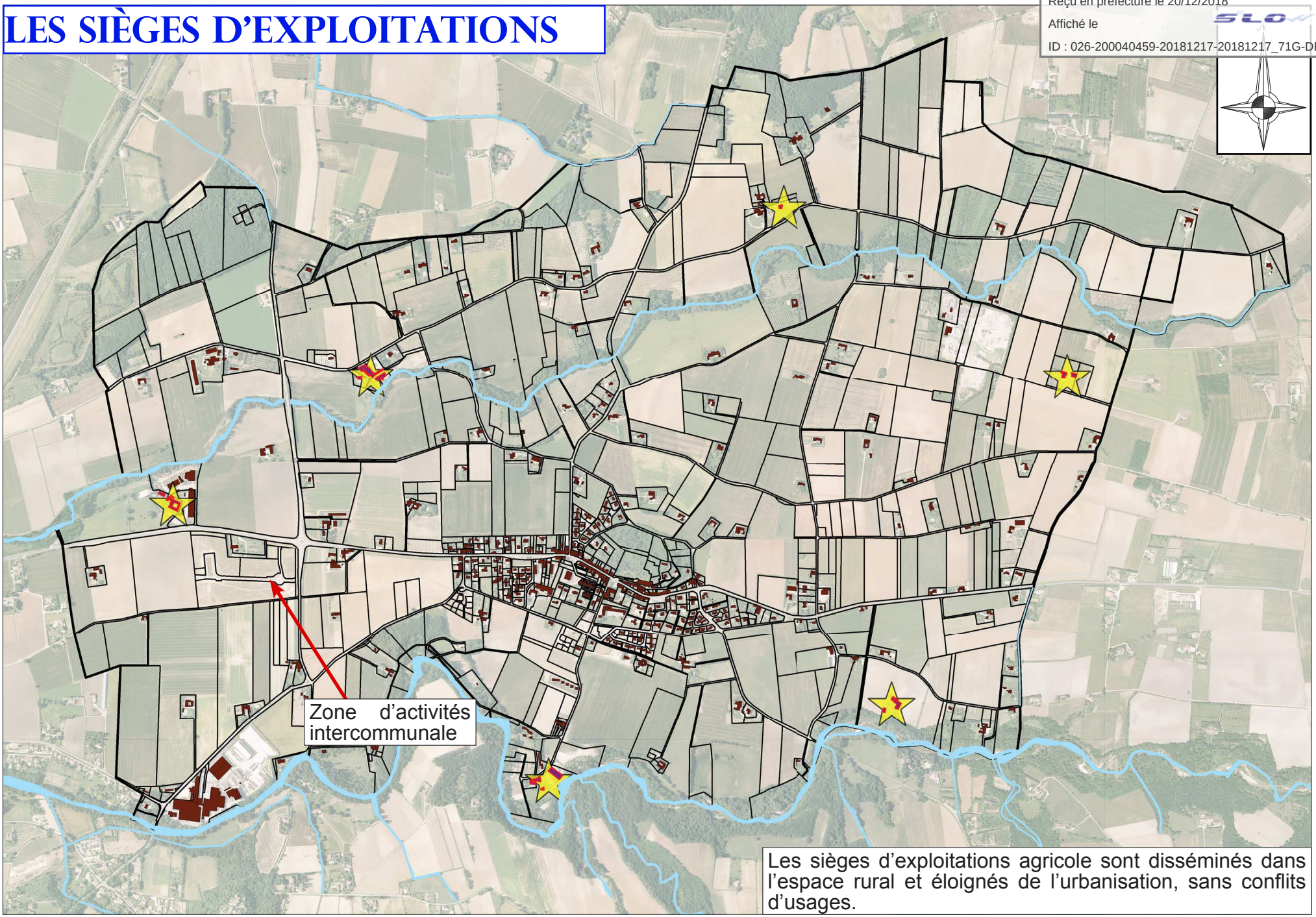
E. Les sièges exploitations

L'espace agricole de la commune, en dépit de sa valeur intrinsèque, a perdu une grande partie de ses sièges d'exploitations professionnels.

Les six sièges d'exploitation, au regard des zones de développement de l'urbanisation montrent des situations assez équivalentes : ils sont éloignés des zones d'habitat et situés dans des espaces agricoles exclusifs et à proximité des terres qu'ils utilisent. Cette situation leur permet d'envisager un développement aisé, sans conflit d'usages avec les zones bâties ou potentiellement urbanisables. On peut donc considérer qu'ici, les interférences entre fonctionnement des exploitations et urbanisation seront quasi-nulles.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

LES SIÈGES D'EXPLOITATIONS



Les sièges d'exploitations agricole sont disséminés dans l'espace rural et éloignés de l'urbanisation, sans conflits d'usages.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

F. La Zone Agricole Protégée (ZAP)

La Zone agricole protégée (ZAP) est un outil créé en 1999 qui permet de protéger durablement un espace agricole. Le classement de terrains en ZAP génère une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. La vocation agricole des terrains classés en ZAP ne peut donc pas être remise en cause par le PLU.

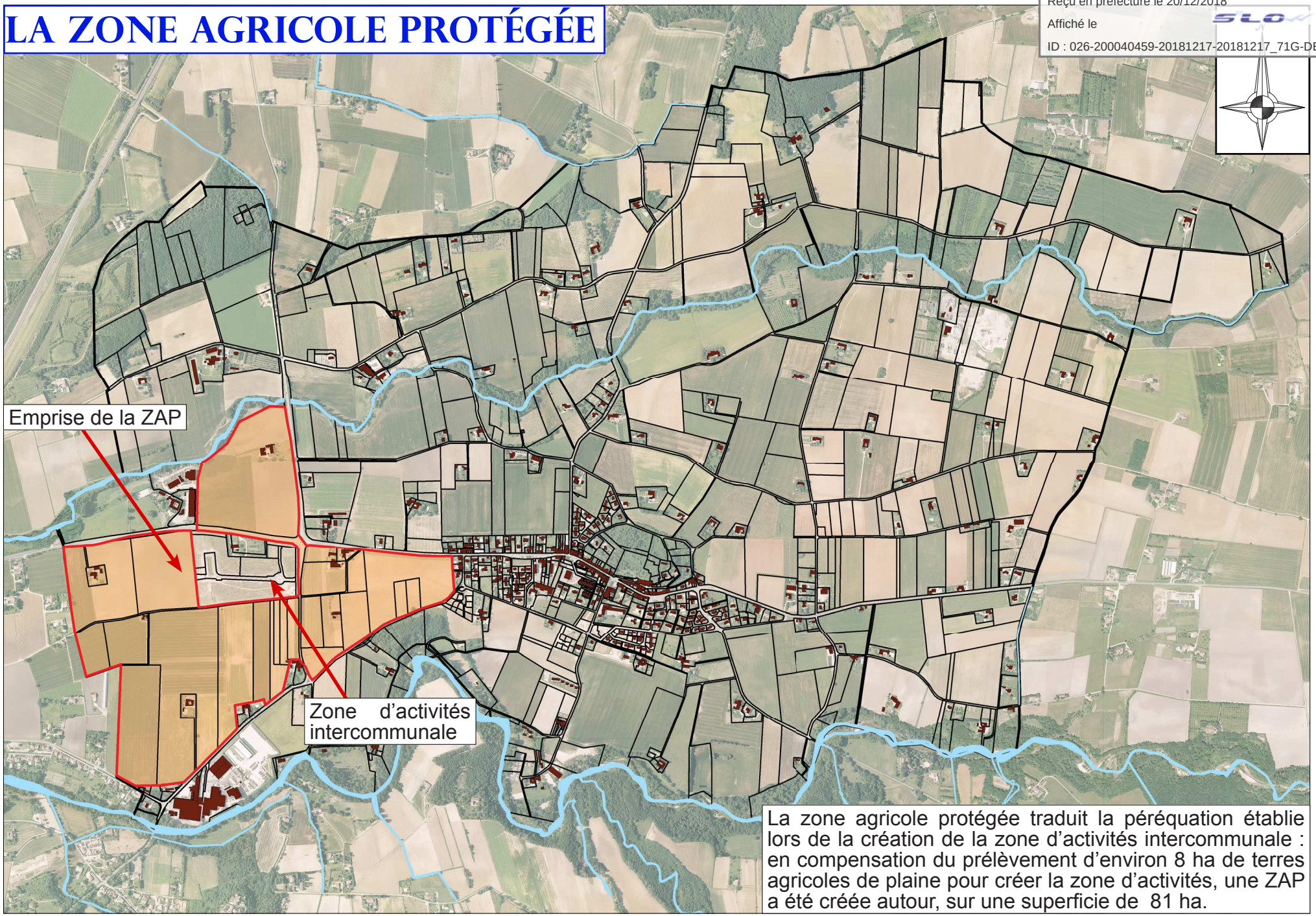
L'article L112-2 du Code rural précise les deux critères pour le classement des espaces agricoles :

- la qualité de leur production,
- leur situation géographique.

A La Bâtie Rolland, la mise en place de la ZAP fait suite à la création de la zone d'activités intercommunale, qui a prélevé, pour l'installation d'entreprises, environ 8 ha de terres agricoles. En compensation, une superficie à peu près dix fois supérieure, autour de la zone d'activités, a été classé en ZAP. Les terrains concernés sont tous irrigués et de très bonne valeur agronomique.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

LA ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE

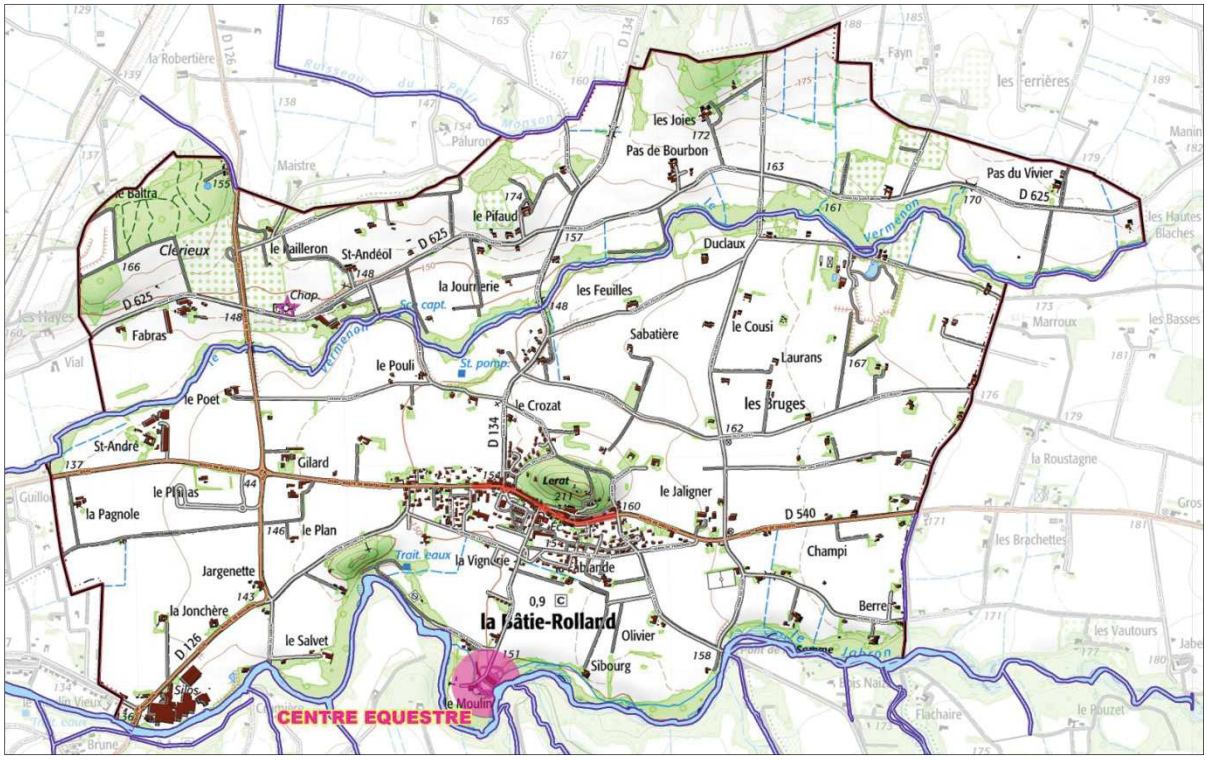


La zone agricole protégée traduit la péréquation établie lors de la création de la zone d'activités intercommunale : en compensation du prélèvement d'environ 8 ha de terres agricoles de plaine pour créer la zone d'activités, une ZAP a été créée autour, sur une superficie de 81 ha.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

G. L'élevage

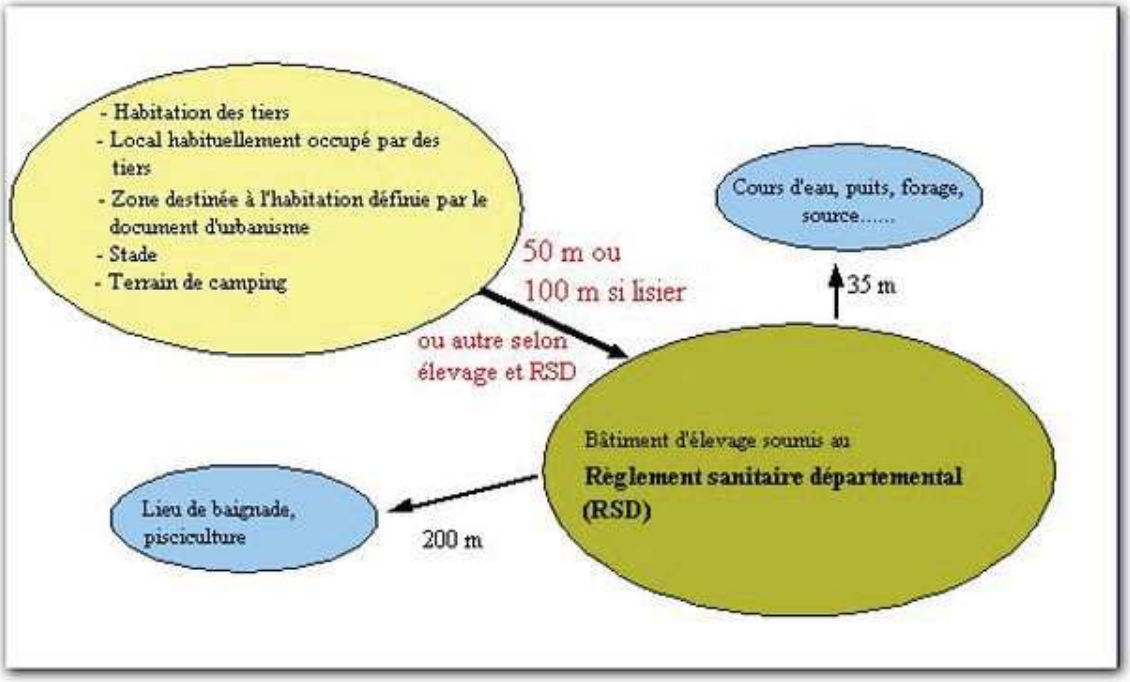
La Bâtie Rolland n'est pas véritablement un territoire d'élevage (même s'il se situe dans l'aire d'IGP « Picodon »). La commune abrite cependant un centre équestre au Sud du village, en bordure du Jabron.

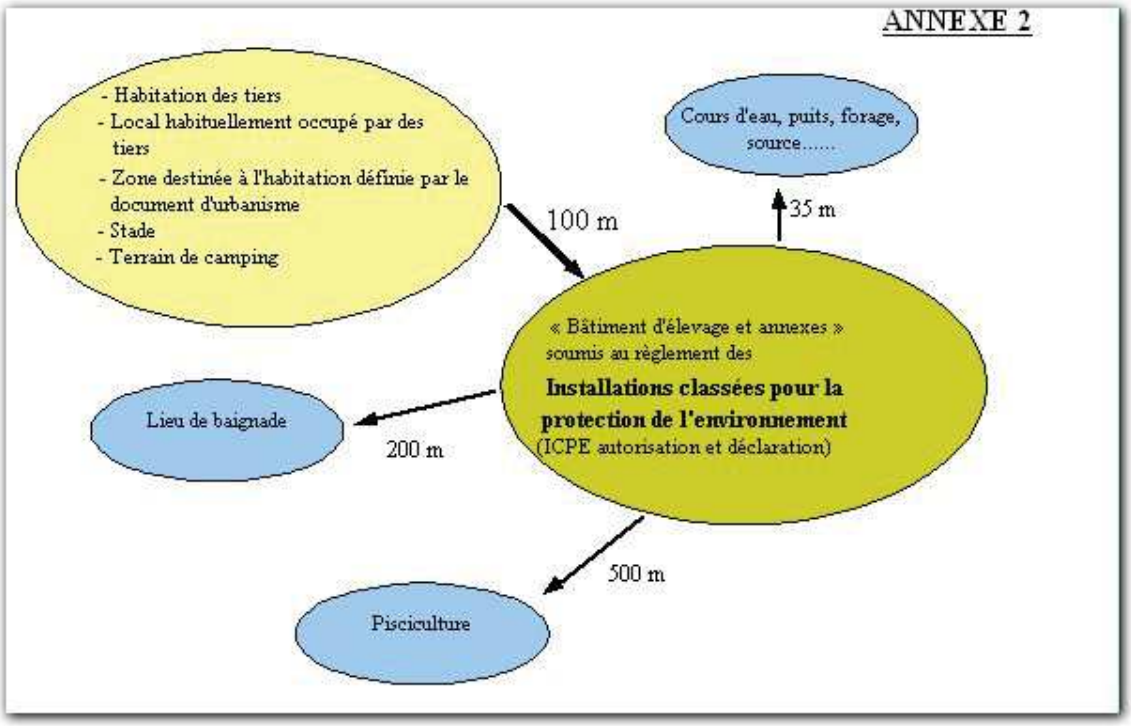


Compte tenu de l'éloignement du centre équestre vis-à-vis des zones d'habitat et de l'absence d'enjeu de développement urbain à proximité des installations, il n'y a aucun conflit d'usages à craindre. Il faut néanmoins rappeler que pour les bâtiments d'élevage s'applique l'article L111-3 du code rural, qui impose un périmètre inconstructible de 50 m à 100 m selon les cas, autour des bâtiments d'élevage et qui empêche la création de bâtiments d'élevage à moins de 50 m ou 100 m d'habitations.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Rappel de l'article L111-3 du code rural :





Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

H. Les Appellations d'Origine Contrôlées et les Indications Géographiques Protégées

AOC Picodon (fromage de chèvre).

IGP autres que viticoles
Ail de la Drôme
Agneau de Sisteron
Volailles de la Drôme
Pintadeau de la Drôme
Miel de Provence
Thym de Provence

IGP viticoles
La commune est située dans l'aire IGP de plusieurs appellations viticoles : Comtés Rhodaniens, Drôme et Méditerranée, mais aucune suffisamment prestigieuse pour encourager la viticulture, quasi absente dans la commune.

L'appellation d'origine contrôlée (AOC) désigne un produit dont toutes les étapes de fabrication sont réalisées selon un savoir faire reconnu dans une même zone géographique, qui donne ses caractéristiques au produit.

L'**indication géographique protégée** (**IGP**) est un sigle officiel créé par la Communauté européenne, dont la fonction est proche de celle de l'AOC.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

I. Bilan et perspectives

Le potentiel agricole de la plaine du Roubion est très fort : cette plaine dégage de vastes superficies d'un seul tenant, facilement mécanisables. Les productions, notamment grâce à l'irrigation, peuvent y être diversifiées quasiment d'une année sur l'autre, pour mieux coller aux évolutions du marché (avec de mêmes parcelles qui peuvent assez facilement produire, céréales, oléagineux ou semences). Dans la partie Nord, un peu plus vallonnée, aux terrains plus drainés, localement, la trufficulture et la production de lavandes ont permis de valoriser des terres un peu moins facilement cultivables.

Les sièges d'exploitations sont éloignés des principales zones d'habitat et les conflits d'usages entre quartiers d'habitation et exploitation agricoles sont très peu probables.

Outre la qualité intrinsèque du terroir pour l'exploitation agricole, La Bâtie Rolland bénéficie de la présence sur son territoire de l'entreprise Top Semence, qui produit des semences (notamment pour l'ail, le tournesol et bientôt pour le maïs doux). Cette entreprise offre des débouchés importants (et de meilleure valeur ajoutée que la production « classique » de céréales ou d'oléagineux) pour les producteurs locaux, sur un quart de la surface agricole dans la commune.

Globalement, le territoire agricole de la commune présente une forte valeur ajoutée intrinsèquement (par sa topographie, ses sols alluvionnaires), renforcée par le développement du réseau d'irrigation, qui desserte quasiment toute la surface agricole utilisée. La présence d'une usine de production de semence constitue en outre un atout important.

J. Urbanisation et agriculture

L'économie agricole demeure, de loin, l'activité économique principale à La Bâtie Rolland, en dépit de la baisse du nombre d'exploitations.

La protection des principaux espaces de culture constitue donc un axe important de la problématique d'aménagement dans la commune, l'urbanisation pouvant, outre la destruction du potentiel agricole des terrains artificialisés, altérer fortement le potentiel des terrains proches des maisons, en imposant des restrictions dans les traitements phytosanitaires, ou l'épandage de fertilisants, par exemple.

Ce principe de protection se heurte toutefois :

- au fait que l'espace bâtis jouxte quasiment partout des espaces agricoles de grande valeur et irrigués,
- au fait que l'urbanisation récente, (sur un modèle plutôt vertueux par ailleurs) se soit développée « en blocs successifs » sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui n'ont laissé que très peu de superficies non bâties « en dents creuse ».

Pour faire face aux enjeux de production de logements, il semble donc très difficile d'éviter de déplacer la limite de l'espace bâti du village sans prélever des espaces agricoles d'importance.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

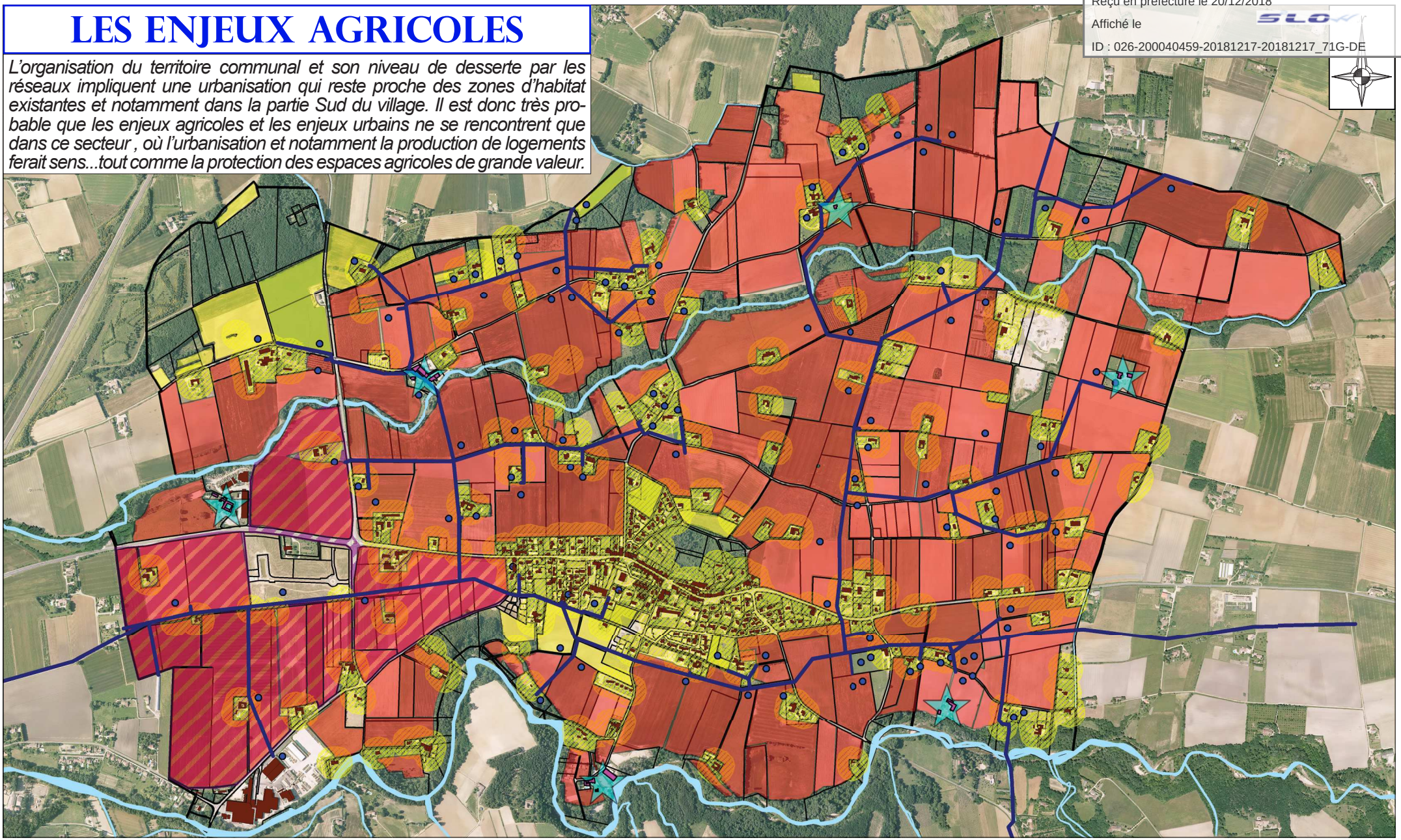
Cette situation met l'accent, au moins au regard des enjeux de protection de l'économie agricole, sur l'importance de la densification de l'espace bâti et de la rentabilisation des (rares) dents creuses qui s'y trouvent dans le prolongement immédiat des lotissements récents « semi enclavés », pour préserver au mieux les grandes entités agricoles d'un seul tenant et n'y prélever du terrain que pour des besoins en logements avérés (sur les plans quantitatifs et qualitatifs) et qui ne peuvent trouver entièrement leur expression au sein de la trame urbaine existante.

De manière indirecte aussi, compte tenu de l'importance dans l'économie agricole de l'usine de production de semences implantée dans la commune, il parait également nécessaire de permettre le développement de cette entreprise, stratégique pour les exploitants de la commune et des communes voisines tout particulièrement.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

LES ENJEUX AGRICOLES

L'organisation du territoire communal et son niveau de desserte par les réseaux impliquent une urbanisation qui reste proche des zones d'habitat existantes et notamment dans la partie Sud du village. Il est donc très probable que les enjeux agricoles et les enjeux urbains ne se rencontrent que dans ce secteur , où l'urbanisation et notamment la production de logements ferait sens...tout comme la protection des espaces agricoles de grande valeur.



Sièges d'exploitations agricoles.

Réseau d'irrigation.

Terrains à enjeux agricoles forts.

Terrains à enjeux agricoles moyens à faibles.

Urbanisation et périmètre de 50 m autour : moins-value pour l'exploitation agricole.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

III. LES PAYSAGES

A. Situation générale et caractéristiques du paysage

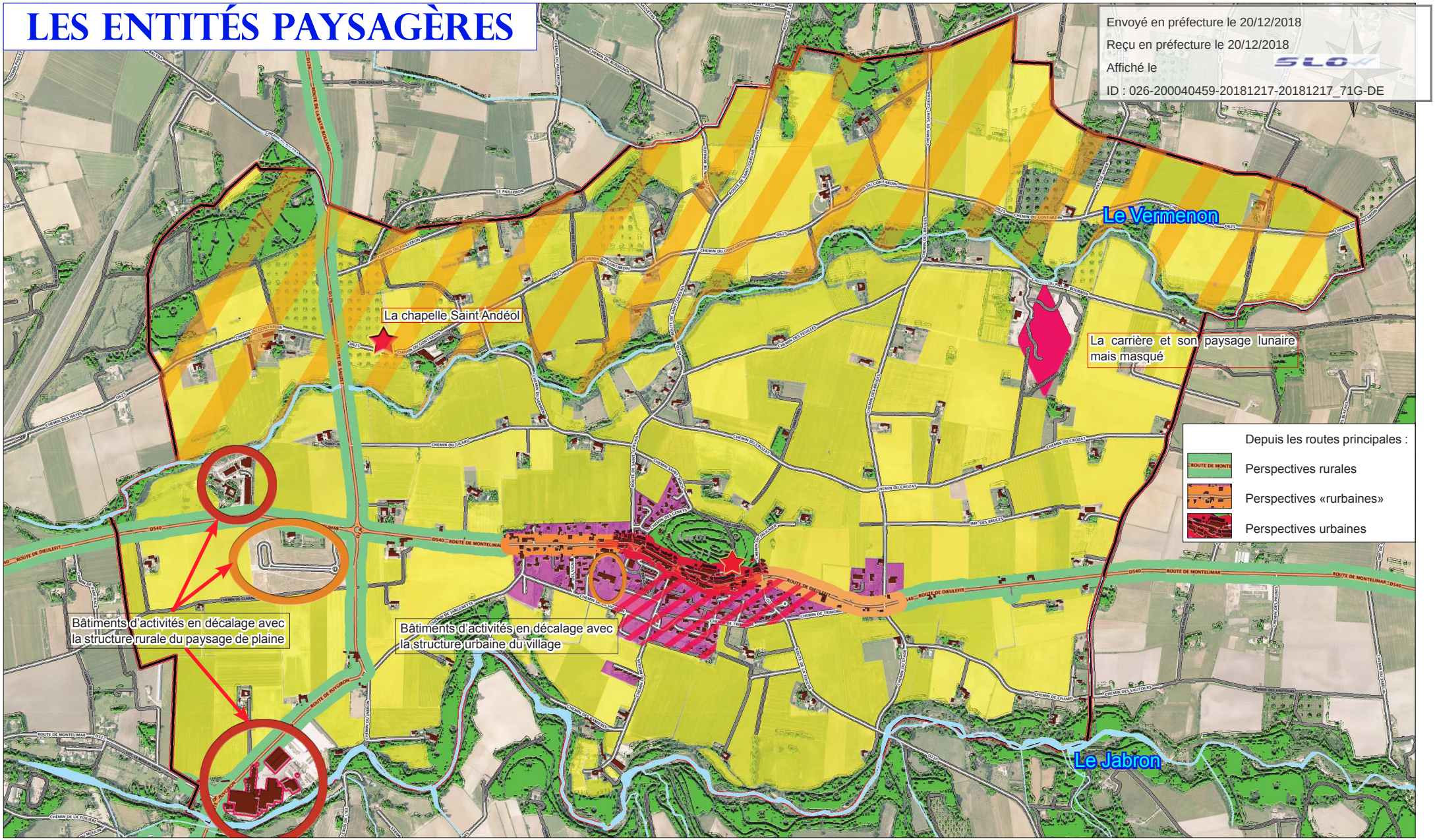
Le paysage de La Bâtie Rolland a d'abord été façonné par la géologie et la topographie locales, supports d'une activité agricole qui a nappé presque tout le territoire, en dehors des rives des ruisseaux et de quelques serres boisés.

Dans cet ensemble, l'urbanisation, à la fois « aimantée » par la R.D.540 et développée à partir du noyau historique fondé sur le versant Sud du Serre de Lerat, est restée assez compacte, elle a très peu « diffusé », en préservant le contraste entre plaine agricole et village, au bénéfice de la lisibilité du grand paysage.

Au sein de la plaine et au-delà du village, l'espace rural est rythmé par les ripisylves du Jabron et du Vermenon, par quelques serres boisé, des fermes anciennes de belle facture. Moins positivement, le paysage rural a été localement altéré par l'implantation de petites industries, dont les bâtiments massifs, aux prospects imposants s'imposent localement dans le paysage rural et bucolique. Au Nord, la carrière des Bruges, sur quelques hectares, a substitué au parcellaire agricole un paysage lunaire et de perpétuel chantier. La carrière demeure toutefois quasi invisible car « en creux » et éloignée des grands axes de communication.

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



La chapelle et le village historique sur le versant Sud du serre de Lerat. Ils dominent le paysage d'ensemble et sont des éléments forts de l'identité paysagère de la commune.

L'espace bâti récent structuré, mélangeant habitat pavillonnaire, intermédiaire et petit collectif. Il a investi des superficies significatives dans le prolongement du faubourg au Sud essentiellement.

L'espace bâti récent pavillonnaire à diffus, moins structuré. Il s'est développé au Sud Ouest du village et au Nord, ou plus rarement, en petits groupes détachés du village.

Le bâti historique de faubourg, dense, aux prospects imposants, aux constructions alignées de part et d'autre de la R.D.540.

Le paysage très ouvert de la grande plaine agricole et ses grandes parcelles géométriques.

Au Nord du Vermenon, la topographie se vallonne un peu, des bois alternent avec les champs. Le paysage est plus bucolique que dans la grande plaine.

Les boisements de ripisylves qui trament la plaine.

Les serres, «ilots» boisés qui émergent de la plaine.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

B. Les unités agricoles et naturelles / principaux enjeux paysagers

LA PLAINE ALLUVIALE

Principales caractéristiques du paysage actuel

La plaine du Roubion : de grands espaces en cultures annuelles, au parcellaire géométrique parfois surligné par le réseau de chemins vicinaux. Cette plaine est quadrillée par d'anciennes fermes de belle facture, ou des maisons plus récentes, souvent entourées de haies végétales opaques qui masquent le bâti. Localement, le paysage rural de plaine a subi des évolutions plus « dures » que l'impact des quelques maisons qui ont diffusé dans l'espace rural : la carrière, où certains grands bâtiments d'activités.

Les deux serres de la plaine émergent comme des ilots.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Le paysage typique de la plaine : de grandes parcelles où l'alternance des cultures forme une mosaïque, ponctuée de quelques arbres et bosquets et de corps de fermes.

A l'entrée Ouest de la commune, le paysage rural cède la place au bâti industriel.

La carrière depuis l'intérieur : un paysage industriel « importé » au milieu de l'espace rural, mais finalement peu perceptible depuis l'extérieur.

La plaine de La Bâtie Rolland se caractérise par de vastes champs de céréales, de tournesols. Les vues sont lointaines. Au Sud et au Nord, les ripisylves du Jabron et du Vermenon ferment les perspectives. Quelques bosquets, arbres isolés forment des éléments de ponctuation qui donnent un caractère moins « dur » à un paysage agricole fait de très grandes parcelles au découpage géométrique. L'ensemble est très anthropisé, façonné à l'image de sa destination : une exploitation agricole mécanisée.

A la frange de la plaine, le long de la R.D.540 et des principaux chemins adjacents, les constructions qui émaillent cet ensemble paysager affichent des architectures, des structures très contrastées : des belles fermes, mais aussi quelques micro zones pavillonnaires qui banalisent le paysage. Quelques grands hangars et bâtiments d'activités s'imposent localement dans le paysage rural.

Enjeux principaux

Si l'urbanisation ne s'est que peu développée au cœur de la plaine, c'est avant tout par simple logique. Historiquement, l'implantation humaine a naturellement préservé de l'habitat les espaces les plus adaptés et les plus rentables pour l'agriculture.

L'enjeu paysager majeur dans la plaine est celui de la conservation de ses grandes ouvertures visuelles, qui lui donnent toute son amplitude, mais aussi la rendent très sensible au mitage. Pour l'instant, bien que significatif, le développement de l'urbanisation est resté globalement cantonné aux abords du village historique et le paysage rural n'a été globalement préservé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Le long de la R.D.540, la protection des grandes perspectives et notamment les vues sur les serres (dont celui qui abrite le village historique) semble importante pour préserver le contraste du paysage, la lisibilité de sa dimension rurale.

Cette préservation passera vraisemblablement par la poursuite d'une urbanisation qui se développe selon une structure de densité intermédiaire, « en blocs » successifs, de manière à conserver, au Sud, une limite nette entre espace bâti du village et espace rural. Au Nord, la perception du serre boisé constitue un élément important du paysage et développer l'urbanisation à son pied ou déboiser altérerait fortement la lecture du paysage rural.

Par ailleurs, si le maintien de l'ouverture de l'espace agricole et des contrastes entre bâti et champs constituent des priorités, il s'agit aussi :

- de définir les conditions de préservation des bosquets, haies, ripisylves qui trament les champs (rejoignant ainsi un enjeu environnemental),
- d'empêcher dans les espaces ouverts de culture, la création de hangars agricoles ou la diffusion du bâti industriel pour privilégier leurs implantations dans le prolongement immédiat des constructions existantes (comme c'était traditionnellement l'usage).

Concernant la carrière, en dépit de sa surface significative, son relatif isolement et la ceinture verte sur ses limites ont assuré une intégration assez efficace dans le paysage local, la préservation de cette « ceinture verte » est essentielle ici.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

LA « PLAINE VALLONNEE » AU NORD DU VERMENON

Principales caractéristiques du paysage actuel

Les espaces boisés occupent les lignes de crêtes et les champs de céréales nappent les pentes douces. Sur la droite, un « quasi hameau » émerge.

Coteau planté de lavandes.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Principales caractéristiques du paysage actuel

Au Nord du Vermenon, le paysage rural devient plus « intimiste », un peu caché, à l'écart de la grande plaine traversée par la R.D.540. Dans cet ensemble la topographie s'anime et le nappage des cultures en grandes parcelles géométriques cède la place à un paysage un peu moins ouvert, mais où l'alternance entre forêt (qui demeure sur les lignes de crêtes) et cultures, la plus grande diversité des plantations et notamment la présence de lavandes, de quelques parcelles de vignes, d'amandiers, emblématiques des paysages ruraux de Drôme provençale renvoient une image très bucolique. Le bâti quadrille moins l'espace rural et il s'agit surtout de beaux corps de fermes.

Enjeux paysagers principaux

Les enjeux sont similaires à ceux relevés pour la plaine en terme de macro paysage : éviter un mitage aux conséquences démultipliées par les grandes perspectives, protéger la trame végétale d'accompagnement des grands ensembles agricoles, qui donnent de la douceur à la géométrie des champs.
Par ailleurs l'écrin rural de la chapelle Saint Andéol mériterait d'être préservé ainsi que la structure et le bâti du « quasi hameau » de La Joie, avec ses très beaux corps de fermes.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

C. Paysages urbains

L'espace urbain se décompose en plusieurs grandes entités :

- le village ancien, partiellement en ruines, structuré en fonction des impératifs défensifs, fonctionnels et économiques de l'époque médiévale,
- les extensions en faubourgs développées en contrebas du village historique, le long de la R.D.540, linéaires mais disposées en ordre continu et pour l'essentiel composés d'un bâti ancien qui possède une valeur patrimoniale,
- le bâti ancien ponctuel et d'origine agricole qui parsème l'espace rural,
- le bâti récent développé dans la trame orthogonale déployée dans le prolongement Sud des faubourgs anciens essentiellement, composé de quartiers qui présentent plusieurs visages, du pavillonnaire « classique » à des formes intermédiaires ou de petit collectif, plus élaborées, qui se rapprochent de la structure bâtie historique des faubourgs.

L'urbanisation s'est incarnée initialement au travers du village historique, de structure médiévale, très dense et organique mais aussi ponctuelle sans réelle possibilité de croissance sur le serre qui l'abrite. L'espace bâti a donc ensuite investi la plaine sous la forme de faubourgs qui ont habillé la R.D.540, en bandes de constructions accolées mais sans grande épaisseur, mais aux prospects imposant, comme ceux du bâti historique médiéval et qui ont a conservé une partie des éléments de l'architecture ancienne (pentes de toits, tuiles romanes, structures de maçonneries…).

Hors du village historique, on trouve quelques corps de fermes disséminés au sein de l'espace agricole, souvent de belle architecture.

Après la période « de dormance », qui dura quasiment jusqu'aux années soixante dix, La Bâtie Rolland connait un essor de son espace bâti, intrinsèquement lié à son attractivité pour l'habitat résidentiel : l'urbanisation montre une phase de transition assez rapide, d'une socio-économie basée sur l'exploitation agricole vers une organisation où l'habitat prend une part croissante et se développe d'abord sous la forme d'ensembles pavillonnaires.

Les facteurs d'évolution de l'espace bâti ont changé à cette période : là ou initialement, la création de logements était essentiellement due aux (faibles) besoins locaux, notamment ceux du monde agricole, s'est initié un développement de l'habitat lié à des facteurs exogènes : d'une urbanisation contrainte surtout par les impératifs agricoles et les besoins propres aux mouvements démographiques internes (et faibles) de La Bâtie Rolland, on est passé à une urbanisation en rupture avec les contraintes économiques initiales de préservation des terres et désormais inféodée à une demande en terrains à bâtir extérieure à la commune.

A La Bâtie Rolland toutefois, si l'habitat pavillonnaire a constitué la première (et encore principale) forme d'urbanisation récente, l'espace bâti produit dans la commune a ensuite été moins stéréotypé que celui des communes proches plus petites : il recèle des opérations plus denses, parfois en logements collectifs, qui ont constitué, sur le plan paysager, une extension « plus naturelle » des faubourgs, par leurs densités, leurs hauteurs, ou leur rapport à l'espace public.

Des enjeux paysagers différents émergent donc selon la nature et le niveau d'intégration du bâti :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

La protection du patrimoine (village historique, vielles fermes de l'espace rural, chapelles, structure de faubourg) passe par des prescriptions spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions (nature des enduits, pierre apparente, pentes de toits, matériaux de couverture, traitement des clôtures, proportions des baies…), mais aussi par la définition, pour le bâti à venir, au sein du tissu urbain très dense ou à sa périphérie immédiate, de règles de gabarits et de prospects cohérentes (implantations en limites séparatives, à l'alignement des voies publiques notamment).

Dans le prolongement de l'enveloppe bâtie des faubourgs, l'enjeu est de conserver les contrastes, soit en maintenant l'ouvertes et la vocation agricole des principales dents creuses, soit en les urbanisant, sans demi-mesure, sur un modèle d'habitat intermédiaire, qui tout en intégrant « la façon moderne d'habiter » et notamment son principe de jardins privatifs, devra produire un bâti suffisamment dense pour participer activement au renforcement de la structure urbaine, là où l'habitat pavillonnaire mal maitrisé, au contraire, contribuerait à son étiolement :

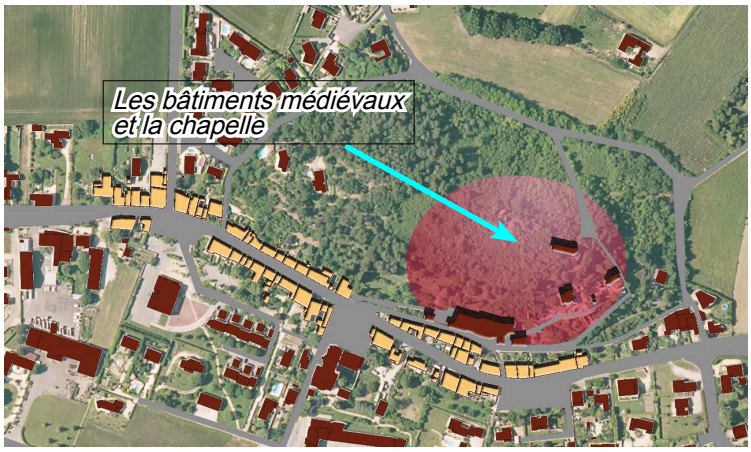
Exemples d'habitat intermédiaire (photos prises hors la commune).

Exemples d'habitat intermédiaire (photo prise dans la commune).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

Les vestiges du château et le village médiéval



Le village de La Bâtie Rolland, dans sa conception, traduit d'abord l'adaptation de l'habitat aux principes défensifs et aux conditions socio-économiques de l'époque médiévale.

Les nécessités défensives ont conduit à la création du château (aujourd'hui en ruines) et d'un village fortifié sur le principal serre rocheux qui domine la plaine. Il ne demeure aujourd'hui de cette première implantation qu'une partie des bâtiments, des ruines et la chapelle.

La position dominante permettait de surveiller facilement les mouvements sur la route principale, aujourd'hui la R.D.540. Si l'urbanisation résulte de préoccupations défensives, le cœur historique, dans sa conception, n'a pas pour autant rompu avec les autres critères d'implantation et de développement de l'urbanisation médiévale et post-médiévale : proximité d'un point d'eau, proximité avec les espaces de culture.

Par la suite, le village s'est développé en contre bas, sur un modèle de faubourg. Ces faubourgs sont pour partie d'époque médiévale puis se sont affirmés lorsqu'avec la croissance des flux économiques au XIXème siècle, le besoin de proximité avec les grands axes de circulation est devenu plus important que l'organisation défensive médiévale de l'urbanisation (devenue par ailleurs obsolète avec les "progrès" de l'artillerie). La forme du village historique a donc évolué : l'urbanisation a «glissé» vers la route, formant un ensemble d'un seul tenant, qui unit urbanisation médiévale et post médiévale. Les faubourgs sont développés en filaments denses qui habillent la R.D.540.

Le château de La Bâtie Rolland a été bâti au XIIIème. siècle (vestige ci-dessus).

Église Saint-Roch (du XIIe siècle (ancienne chapelle du château).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

Les vestiges du château et le village medieval

Le traitement des façades s'avère homogène. Les pierres sont mises en valeur ou habillées d' enduits arborant des teintes chaudes qui captent la lumière, mais sobrement.

Une scène et ses gradins en pierre, utilisés lors de manifestations locales.

Le bâti traditionnel du village se caractérise par les éléments suivants :

- **Habitat en bande continu avec façades globalement alignées le long des rues. On note des décrochés en hauteur de faible amplitude mais nombreux.**
- **Hauteur de 2 à 3 niveaux le plus souvent.**
- **Ouvertures verticales plus hautes que larges et généralement alignées au dernier niveau.**
- **Largeur des bâtiments de 2 à 3 fenêtres, soit 6 à 10 m environ.**
- **Toiture à 2 pentes en tuiles canal, avec faîtage parallèle à la rue, soulignées souvent par des génoises.**
- **Pierres apparentes de calcaire avec des lits en petits blocs grossièrement horizontaux et encadrement en pierre. Plus rarement, des enduits masquent les pierres.**

Au caractère architectural et urbain dense et ancien, vient se rajouter la qualité des espaces ouverts. On constate une « appropriation positive » de l'espace public par des compositions végétales : roses trémières, cyprès de Florence. Malgré l'omniprésence de l'élément minéral, paradoxalement, l'ambiance générale est beaucoup plus nuancée grâce à « quelques petites touches végétales et au théâtre entouré de verdure ».

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

Les vestiges du château et le village médieval

La montée du chatelas, en calade de galets. Rue et murs «bruts» renvoient une image à la fois douce, organique et très minérale.

Le village médiéval a conservé une grande partie des caractéristiques urbaines et architecturales de son origine. L'ensemble est d'une grande valeur identitaire et patrimoniale.

Ici ce sont «les pleins qui définissent les vides». Les rues sont très étroites, leurs emprises bien marquées, mises en perspectives soit par l'implantation des bâtiments à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre de leurs parcelles, soit par des murs de clôture en pierres apparentes qui se substituent aux bâtiments à l'alignement.

Les ruelles sont étroites, parallèles aux courbes de niveaux. Le bâti occupe la totalité des parcelles et l'espace public est confiné à une placette en dehors des rues proprement dites.

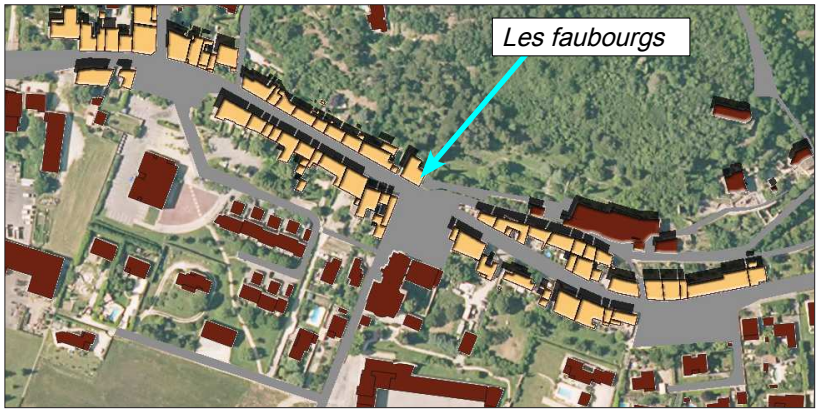
Le village fortifié. Entre les façades sont intercalés plusieurs tours, dont les prospects élancés de détachent.

Très vieille maison à flanc de coteau (on remarque notamment les fenêtres à meneaux). La haie blanche dénote avec l'ensemble.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

Les faubourgs historiques



La mairie accolée à l'église (fait rare).

De part et d'autre de la grande rue, plusieurs façades arborent des enduits aux couleurs vives, qui s'inscrivent dans la logique historique : les commerces de faubourgs, proches des voies principales ont présenté très tôt des façades colorées pour être plus visibles. Les volumes sont très simples, épurés. Ainsi chaque bâtiment constitue une brique de la structure de rue, toujours différente de "la brique voisine" par l'aspect extérieur, mais cohérente dans les prospects avec l'ensemble bâti. On obtient ainsi une image très urbaine, sans toutefois le caractère monolithique de la reproduction à l'identique. Ici, la conservation de l'ordre continu des constructions, la présence d'enduits colorés, des prospects importants pour les constructions revêtent un intérêt tout particulier.

Visuellement, on peut regretter l'envahissement par la voiture, mais cet envahissement reflète le maintien d'une certaine vie de village et traduit les besoins inhérents en stationnements, quand dans le village historique, la place se fait rare. Il semble toutefois possible d'organiser ce stationnement de manière à étioler l'effet de coupure de la route, au bénéfice de la convivialité et de l'esthétique.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

Les faubourgs historiques

Les bâtiments reçoivent parfois un enduit à la chaux, qui donne aux façades des teintes d'une douce transparence. Ces enduits colorent le village sans que l'œil soit agressé. Pour la protection du village, la mise en œuvre de ces types d'enduits s'avère primordiale.

On décèle une hiérarchie entre les bâtiments qui composent la structure historique des faubourgs. Cette hiérarchie ne s'exprime pas véritablement dans la volumétrie, mais essentiellement dans le traitement des façades : ampleur et nombre des percements, traitement des encadrements. Le nombre de rangs de génoises diffère aussi : un ou deux rangs de plus pour les bâtiments cossus.

Le bâti "générique" se caractérise par les éléments suivants :

- **Habitat en bande continue avec façades globalement alignées le long des rues et faibles décrochés en hauteur.**
- **Hauteur de 2 à 3 niveaux le plus souvent.**
- **Ouvertures verticales plus hautes que larges et généralement alignées au dernier niveau.**
- **Largeur des bâtiments de 2 à 3 fenêtres, soit 6 à 10 m environ.**
- **Toitures à 2 ou 4 pentes en tuiles canal, avec faîtage parallèle à la rue, soulignées souvent par des génoises.**
- **maçonnerie en pierres de calcaire avec des lits en petits blocs grossièrement horizontaux et encadrement en pierre. Souvent, des enduits masquent les pierres, soulignant une structure de bourg.**

Le bourg ne résulte pas de l'accumulation organique de corps de fermes, mais d'une construction plus urbaine.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

Le bâti collectif & intermédiaire

Bien que rurale, La Bâtie Rolland a très tôt accueilli des logements collectifs, sur un modèle urbain, que l'on rencontre plutôt dans des petites villes. Le groupe de logements HLM s'intègre bien dans le paysage urbain de faubourg, compte tenu des prospects des bâtiments similaires à ceux du bâti ancien alignés de part et d'autre de la Grande Rue. Cet exemple positif montre l'importance, au-delà de l'architecture des bâtiments, de la cohérence entre la structure d'une opération d'aménagement (densité, prospects des constructions) et son site d'implantation.

Plus récemment, des petits groupe d'habitations ont été construit à la frange Sud. Les bâtiments, orientés parallèlement à la R.D.71, en R+1 mais avec des décrochés de toitures respectent la composition en faubourg, qui «habille» la R.D71. On regrette toutefois des enduits un peu vifs et la clôture blanche, qui aurait pu être noyée dans une haie.

Des lotissements récents s'inscrivent dans une logique d'aménagement déjà initiée dans la commune : habitat groupé, mais ménageant pour chaque logement des espaces de jardins, des espaces d'intimité, des terrasses, des espaces communs. En somme, un modèle «resserré» en terme de densité, qui permet de développer une forme d'habitat plus accessible financièrement, sans pour autant renoncer aux critères phare de la «façon moderne d'habiter» : grandes baies pour l'ensoleillement, jardin, même petit, facilité de stationnement...En termes de structure et de paysage on regrette néanmoins le caractère «insulaire» de l'opération 1 (sur la photo) qui ne participe pas ou peu à la «construction de la rue). Sur l'opération 2, les bâtiments s'alignent sur la rue et participent ainsi à la construction de l'espace urbain : alors que le groupe de logements «1» est «tourné sur lui même», dans le groupe «2», les bâtiments alignés en front de rue participent à la construction d'une image pour le quartier, qui sort de la banalité des zones d'habitat pavillonnaire.

L'absence d'interface entre la rue et les terrasses des constructions à l'alignement a induit toutefois un «réflexe de protection» dans les logements de rez-de-chaussée, avec l'apparition de bandes opacifiantes vertes sur les grillages. Ces bandes nuisent à la structure de la rue. Cette tendance souligne l'importance du traitement des interfaces entre rue et logements, pour construire un espace bâti «qualifié», qui structure un quartier mais qui préserve aussi l'intimité et la qualité de vie dans les logements.

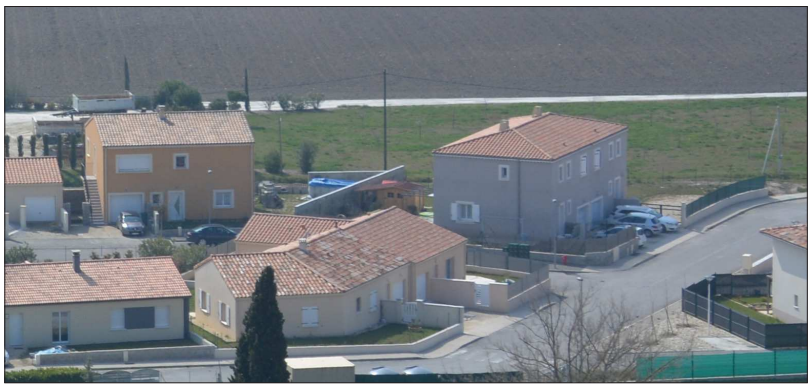
Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

Le bâti collectif & intermédiaire

Cet ensemble bâti retranscrit bien une structure de faubourg, même s'il est impossible d'y retrouver la patine et le charme du bâti historique.

Pour cette opération, la densité est bien là, mais l'urbanisation «fuit» la rue et les bâtiments ne participent pas réellement à la construction du tissu villageois.



L'absence de «liant» entre les constructions peut induire une perception disparate et désordonnée de l'espace bâti, en dépit de prospects proches de ceux des constructions anciennes.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

L'habitat pavillonnaire

La structure urbaine des quartiers d'habitat pavillonnaire : une densité qui demeure faible, un habitat individuel, une coupure entre bâti et espaces publics (reculs des constructions par rapport aux voies, omniprésence des clôtures).

Certaines opérations d'aménagement d'ensemble se composent d'un tissu urbain plutôt aéré, fait de maisons individuelles. Exception faite de l'organisation rationnelle des voies et des accès, ce mode d'habitat se rapproche de celui développé au coup par coup dans son rapport à la rue : le cloisonnement est omniprésent et la rue est déconnectée des constructions, avec une coupure souvent forte entre espaces privés et publics.

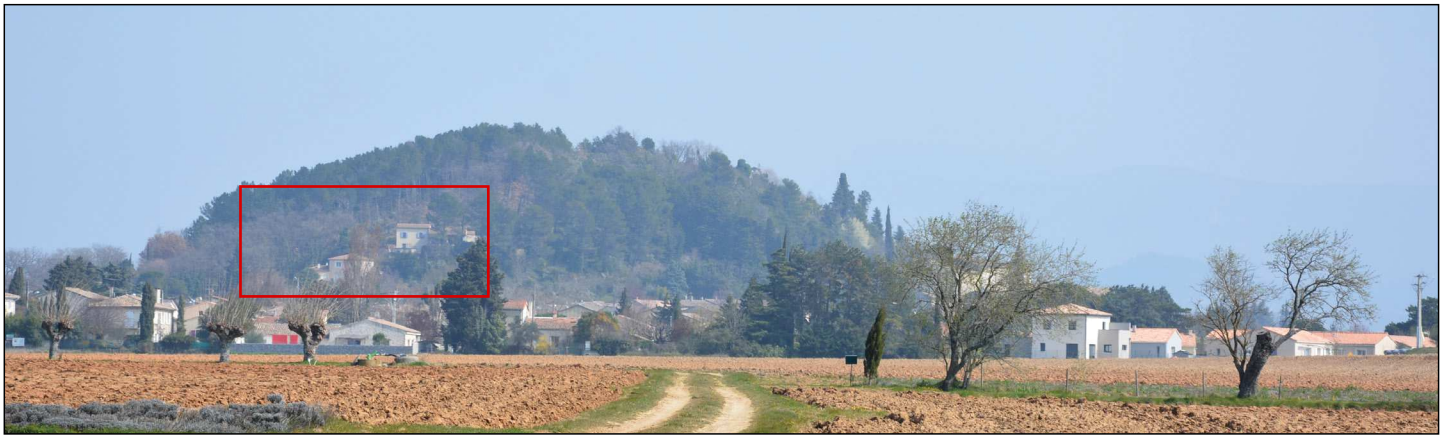
Les clôtures ferment les perspectives et empêche le dialogue entre rue et constructions.

Sur ces photos les constructions dédaignent la rue qui devient chemin, s'en coupent visuellement.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

L'habitat pavillonnaire



En vue éloignée, l'urbanisation récente a peu affecté le grand paysage, le bâti forme «un trait» entre la plaine agricole et le serre boisé. Seules quelques maisons, «perchées» sur le coteau génèrent un véritable effet de mitage.

Depuis l'intérieur, à l'opposé de la structure dense du bâti ancien et de ses prospects imposants, l'espace bâti pavillonnaire offre une structure très rigide (une trame orthogonale qui découpe des parcelles qui se ressemblent) et des prospects de bâti étriqués (des maisons assez petites si on les comparent aux bâtiments anciens). Cette inversion des proportions fait que le bâti peine à s'affirmer, il devient même parfois invisible, au profit des clôtures (finalement les éléments très souvent les plus perceptibles). L'ensemble est assez banal, la rupture entre espaces publics (qui prennent ici un strict rôle fonctionnel de desserte des constructions) et logements, font que l'ensemble ne renvoie pas une image de quartier.

Cependant, localement, l'habitat pavillonnaire offre un paysage moins "dur" et moins hétérogène : clôtures basses, haies végétales mélangées, accès direct des constructions sur la rue :

Les clôtures basses et la perception des maisons renvoient une image plus qualitative depuis l'espace public.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

L'urbanisation industrielle La zone d'activités intercommunale

En dépit d'une emprise au sol hors normes, ce bâtiment industriel ne produit qu'une silhouette grise dans le grand panorama.

La zone d'activités est installée à l'écart du village, au carrefour giratoire entre la R.D.540 et la R.D.126, permettant aux artisans et industriels de profiter d'un accès facile et sécurisé et de l'effet de vitrine de la R.D.540.

Les prospects des bâtiments sont très imposants, mais leurs teintes neutres, leurs volumétries relativement simples permettent, en vision éloignée, une relative intégration.

La carrière

Une fois franchi le seuil du site du Bruges, derrière les écrans de cèdres et de chênes, se découvre un paysage lunaire, très minéral, partagé entre tumulus issus de l'extraction de la carrière, stockage de gravats, dalles de béton préfabriquées. Les tons sont gris béton, terre et sable. Les grands bâtiments s'avèrent finalement assez discrets dans leurs couleurs beiges neutres, malgré leurs prospects imposants. Dans cet ensemble, seul le fatras de tuyaux rouges et orange se détache en vision rapprochée. En vision éloignée, les grues et silos percent le ciel.

Dans cet ensemble, avant tout outil de travail, l'intégration visuelle n'a de réel sens qu'au niveau du grand paysage. La préservation du masque végétal prend donc un relief tout particulier. A contrario, vouloir réglementer l'aspect extérieur des constructions, l'organisation du bâti n'aurait pas de réel sens.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

L'urbanisation industrielle

L'usine Top Semence

Bien qu'imposant, implanté en limite Sud de la commune et en grande partie masqué par la ripisylve du Jabron, le site industriel est peu visible. En dépit des prospects imposants, l'ensemble bâti ne renvoie pas une image «dégradée» mais dégage une relative cohérence. Les grands silos et hangars ne dénotent pas dans le paysage agricole. Le site de stockage des bennes est entouré d'un merlon assez haut pour masquer l'activité et ne laisser percevoir que les superstructures.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

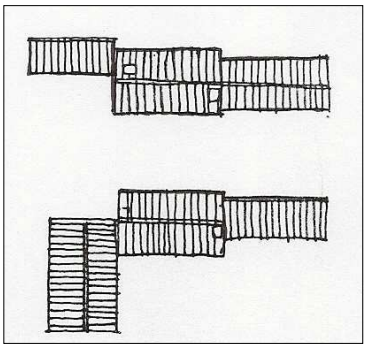
ORGANISATION DU BÂTI ET ARCHITECTURE

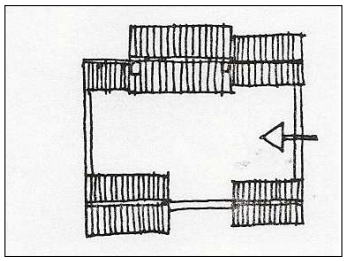
Les fermes isolées

Plusieurs fermes de belles architectures émaillent l'espace rural. La préservation de ce patrimoine bâti constitue un enjeu paysager.

Classiquement dans la plaine du Roubion, les bâtiments présentent des formes simples, en pierres, sur deux niveaux pour la partie habitation.

Des ferme ancienne au sein de l'espace agricole.





L'organisation des volumes dans les fermes anciennes.

Le bâti traditionnel des fermes se caractérise par les éléments suivants :

_Implantation des bâtiments en ligne, en L, ou en cour fermée avec proche d'entrée,
_Bâtiments d'habitation centrale,
_Deux niveaux le plus souvent et oculus en partie supérieure,
_Ouvertures en hauteur souvent alignées,
_Bâtiments annexes d'exploitation de 1 à 2 niveaux avec grande ouverture,
_Bâtiment ouvert de type grange,
_Aspect des murs avec enduits traditionnels à la chaux mais le plus souvent en pierres calcaire ou moellons assissés, bâtis au mortier de chaux.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

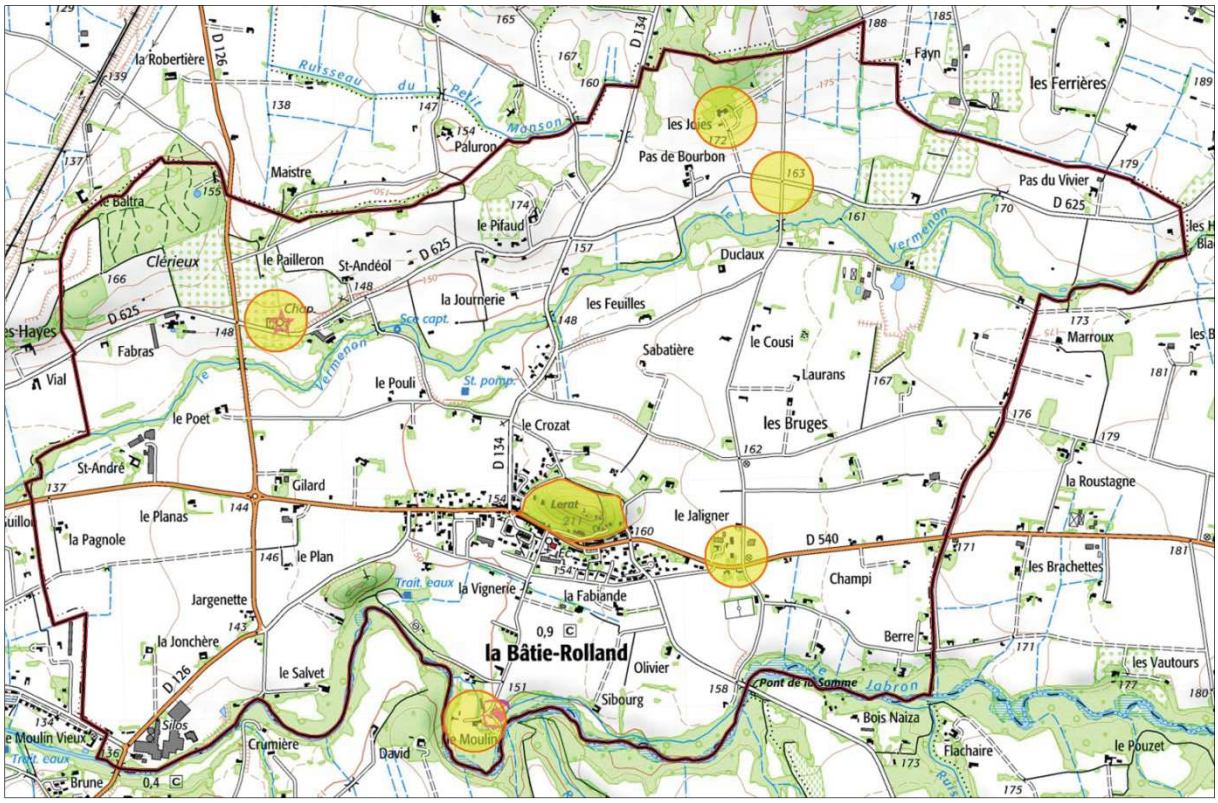
IV. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

A. Repérage des sites

Source : DRAC

Au titre de la carte archéologique nationale, plusieurs entités archéologiques ont été répertoriées sur le territoire de la commune:

- Eglise Saint Roch (XIIIème)
- Colonne à l'Est de l'église Saint Roch
- Vestiges du Château du Chatelas (Moyen âge : propriété communale)
- Chapelle Saint Andéol (XIIème) MHC 1967 sur RD126
- Stèle gallo-romaine dans une base de calvaire le long de la RD625
- Croix (1912) sur RD625.



Les sites archéologiques

B. Rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal

- loi validée du 27 septembre 1941,
- article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme,
- loi no2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- décret 2002-89 du 16 janvier 2002,
- loi du 15 juillet 1980 (article 322.2 du code pénal).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Le périmètre de protection de la chapelle Saint Andéol.

Identifiant	**031MH01**
Nom de la section représentée	**Chapelle Saint-Andéol**
Nom de la zone représentée	**Périmètre de protection MH**

C. Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme

En application de la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et n° 2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions La Bâtie Rolland à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques sensibles,
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier Z.A.C.), dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

V. LES RISQUES

A. Les arrêtés de catastrophes naturelles

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le J.O. du
Inondations et coulées de boue	01/12/2003	02/12/2003	12/12/2003	13/12/2003
Inondations et coulées de boue	09/10/1988	12/10/1988	08/12/1988	15/12/1988
Inondations et coulées de boue	26/11/1982	27/11/1982	04/02/1983	06/02/1983
Inondations et coulées de boue	30/09/1993	01/10/1993	11/10/1993	12/10/1993
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	24/11/1994	02/12/1994
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993

B. Risque sismique

Les séismes étant un risque majeur contre lequel l'homme ne peut agir directement et dont la prévision reste très lacunaire, sa protection ne peut être que passive. On ne peut en effet empêcher un séisme d'avoir lieu, mais on peut en revanche prendre des dispositions pour minimiser ses conséquences humaines et limiter les destructions et les pertes économiques.

Cette limitation passe d'abord par l'adaptation des structures des bâtiments et des ouvrages d'art aux sollicitations dynamiques. C'est dans cet objectif que le plan séisme a été initié en 2005 à la suite du séisme qui a secoué la Guadeloupe en 2004. Ce plan a reçu son corpus réglementaire le 22 octobre 2010. Le plan séisme dote la France d'un nouveau zonage sismique basé sur des données actualisées et des nouvelles méthodes de calcul, divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- Zone d'aléa très faible, dénommée zone de sismicité 1;
- Zone d'aléa faible, dénommée zone de sismicité 2 ;
- Zone d'aléa modéré, délimitée zone de sismicité 3 ;
- Zone d'aléa moyen, dénommée zone de sismicité 4 ;
- Zone d'aléa fort, dénommée zone de sismicité 5.

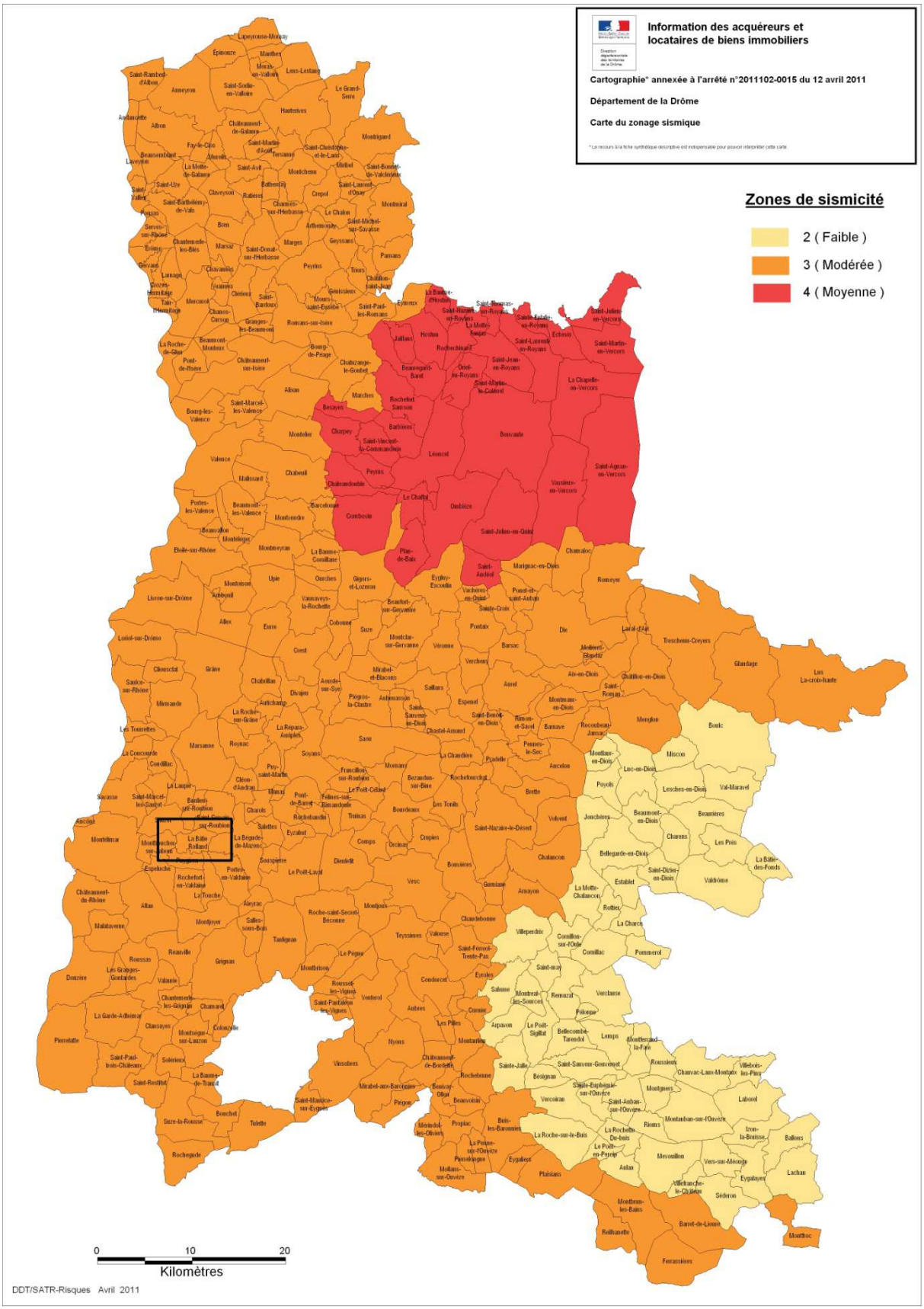
La Bâtie Rolland se trouve en zone de risque sismique de niveau 3 (aléa modéré).

La cartographie des zones de sismicité est issue des décrets n°20 10-1255 et n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du 22 octobre 2010. Les règles de constructions font référence à une réglementation de niveau européen: l'EUROCODE 8, destinée à remplacer les règles parasismiques (PS 92) en vigueur en France.

L'objectif de cette nouvelle réglementation est d'assurer le non effondrement des constructions, y compris des maisons individuelles. Ainsi même si le zonage ne définit pas de zones inconstructibles au titre de cet aléa, des dispositions constructives et de gestion, détaillées dans la plaquette (ci-après), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

Ces nouvelles dispositions impactent d'une part l'instruction des permis de construire, d'autre part la planification.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



Prendre en compte le risque sismique pour les bâtiments neufs dès la conception

AQC
Agence Qualité Construction

www.qualiteconstruction.com

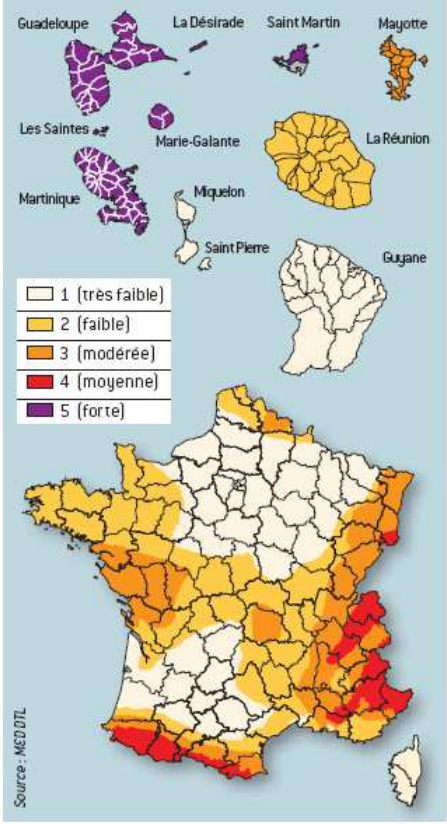
Présentation

Le 22 octobre 2010, une nouvelle réglementation parasismique, sous l'impulsion des normes européennes Eurocode 8 de calcul des structures pour leur résistance aux séismes, est publiée et entre en vigueur à partir du 1er mai 2011.

Destinée en priorité aux professionnels, aux maîtres d'ouvrage, aux maîtres d'œuvre et aux constructeurs de maisons individuelles, cette plaquette a pour objet de les sensibiliser aux principes de constructions parasismiques de la réglementation.

Nouveau zonage

Permis de construire déposés à partir du 1er mai 2011



Outre les conséquences humaines et matérielles possibles et consécutives au non-respect de cette réglementation, la responsabilité des différents acteurs pourra être recherchée.

Les conséquences sont de différentes natures, notamment :

- la responsabilité pénale ;
- l'obligation de réparation de « petits » désordres.

Cette plaquette concerne :

Les bâtiments courants, particulièrement dans les zones de sismicité moyenne à forte du zonage sismique national.

Cette plaquette ne concerne pas :

- Les bâtiments construits sur des sols a priori suspects de liquéfaction (sables et silts saturés, à granulométrie assez uniforme...).
- Les bâtiments construits sur certains sols argileux.

Dans ces cas, il est nécessaire de contacter un spécialiste.

Textes de référence

- Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 : classification et règ de constuction parasismique.
- Articles L563-1 à L563-8 du Code de l'environ ment (PPR).
- Articles R111-38 à R111-42 du Code de la co truction et de l'habitation (contrôle technique o gatoire).
- Référence des normes Afnor EC8 (NF EN 19 et PS92, (NF P 06-013) et PS-MI 89 (NF P 06-014
- Arrêté du 10 septembre 2007 (attestations fournir).
- CPMI Antilles 2004.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

D'abord associer les professionnels

Pour tous les bâtiments, même ceux de petite taille, il est essentiel de faire appel à des professionnels (architectes, bureau d'études, entreprises...) dès l'amont du projet.

En particulier

- Si un **bureau d'études techniques** est présent dès l'amont du projet, le maître d'œuvre s'entourera de ses compétences dans le domaine parasismique. Ce bureau d'études participera à l'établissement d'une notice parasismique précisant notamment les principes de contreventement.
- Pour connaître les caractéristiques du sol, prévoir une **étude géotechnique** au regard du risque sismique. Cet aspect sera précisé par un cahier des charges clairement défini (nature des informations recherchées vis-à-vis du risque sismique). Le géotechnicien doit suivre les évolutions du projet initial depuis la phase amont, le cas échéant jusqu'au plan d'exécution du bâtiment, intégrant les modifications induites par les études préalables. Les missions géotechniques sont définies par la norme NF P 94 500 ; **il convient de demander au minimum la mission G12 (phase 2)**, classement du site et des caractéristiques du sol, permettant notamment de déterminer le risque de liquéfaction du sol (dans ce dernier cas, contacter un spécialiste).
- Lorsqu'il est prévu par le maître d'ouvrage, intégrer **le bureau de contrôle** dès le départ du projet (au niveau de l'avant-projet sommaire), en lien avec la maîtrise d'œuvre. Dans le cas de marchés publics, choisir le bureau de contrôle au moment du concours.
- Lorsque le contrôle technique est obligatoire réglementairement au regard du risque sismique (mission spécifique parasismique : décret n°2005-1005 du 23 août 2005), le contrôleur établit une attestation. Celle-ci précise qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade du permis de construire et en fin de travaux, des règles parasismiques. (Attestation du respect des règles de construction parasismiques - arrêté du 10 septembre 2007.)

Ces diverses dispositions impliquent un coût de construction qui sera d'autant plus faible que ces aspects seront intégrés en amont.

Connaître les grands principes de la réglementation parasismique

Les bâtiments sont classés en catégories d'importance

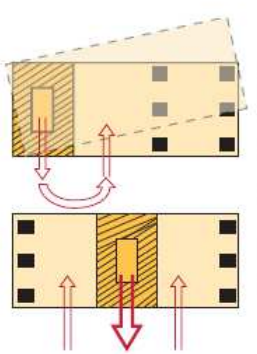
Catégories d'importance		Zones de sismicité	1	2	3	4	5
	I	Bâtiments d'importance mineure (bâtiments excluant toute activité humaine)					
	II	Maisons individuelles	Aucune obligation		Eurocode 8 ou règles PSMI 89/92 ou CPMI (zone 5) jusqu'à leur version révisée		
		Autres bâtiments					
	III	Bâtiments dont la résistance aux séismes est importante (écoles, salles de réunion, institutions culturelles, ...)		Eurocode 8 (ou PS92 jusqu'au 31 octobre 2012)			
	IV	Bâtiments d'importance vitale (hôpitaux, casernes de pompiers, centrales électriques, ...)					

→ Le **maître d'ouvrage** doit confirmer la catégorie d'importance retenue pour le bâtiment. Lorsque plusieurs classes concernent un même bâtiment, la plus contraignante est retenue. À défaut, il faut désolidariser les structures.

Appliquer les principes généraux de conception

- Prêter attention à l'implantation ainsi qu'à la qualité du sol : par exemple, construire sur un sol meuble présente des risques accrus.
- Chaîner toutes les fondations.
- Disposer dans chaque direction (longitudinale et transversale) deux murs de contreventement. Ils doivent être continus dans le plan vertical des fondations à la couverture et être situés le plus loin possible du milieu du plancher.
- Diminuer les masses situées en hauteur : les conséquences sismiques sont liées aux masses ; le risque augmente lorsque ces masses sont en hauteur.

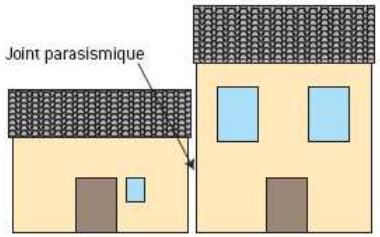
- Il faut veiller à la symétrie relative des éléments de contreventement. Les concepteurs doivent être attentifs à ce point.



- Si l'extension par adjonction d'un bâtiment est désolidarisée du bâtiment existant par un joint parasismique, la partie nouvellement créée sera dimensionnée parasismique selon les règles du neuf.

NOTA

Contrairement aux actions du vent (perpendiculaires à la plus grande surface de façade), les effets sismiques se caractérisent principalement par des déplacements imposés dans toutes les directions horizontales (et verticales aux Antilles).



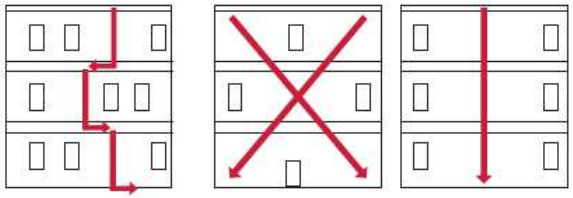
Agence Qualité Construction • Prendre en compte le risque sismique pour les bâtiments neufs • 2011

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Dispositions constructives générales

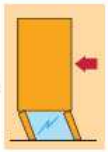
À éviter / À faire

Descentes de charges non verticales

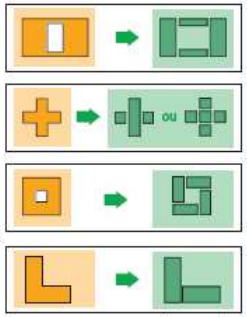


Favoriser la superposition des ouvertures (en façade et à l'intérieur) : cette disposition favorise la continuité des descentes de charges.

Niveau « transparent » au rez-de-chaussée (exemple : commerces avec baies vitrées), surmonté de plusieurs étages rigides : conception poteaux-poutres seuls, sans noyau de contreventement.

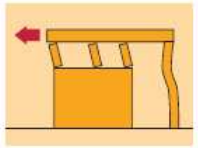


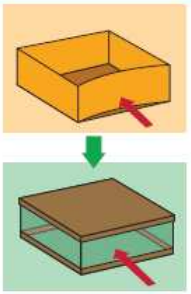
Les formes irrégulières doivent être décomposées par des joints d'isolement pour obtenir des formes simples et favoriser la compacité du bâtiment.
Dans ce cas, chaque élément doit être contreventé indépendamment.
Les joints de construction doivent être entièrement vides et prévus avec une largeur à respecter (largeurs de 4 ou 6 cm minimum).



(vues en plan)

Association de « poteaux courts » et de poteaux de grandes dimensions.





Favoriser le principe d'une « boîte » avec couvercle; les diaphragmes sont nécessaires à tous les niveaux. Notamment pour les maisons individuelles, solidariser le dallage avec les structures.

Importance des chaînages horizontaux et verticaux

Concerne tous types de structures : maçonnerie, bois, métal...

Porte-à-faux de grandes dimensions (par exemple, pour les balcons, il est préférable de les limiter à 1,50 m) ; éviter de charger en extrémité ces porte-à-faux (jardinière, allège de garde-corps...).

Quelques points spécifiques

Ces dispositions concernent les constructions neuves. Elles peuvent aussi s'appliquer pour des travaux sur bâti existant. Dans ce cas, la réglementation prévoit des presciptions particulières (article 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010). Concernant le renforcement parasismique, se référer à la plaquette de l'AQC « Renforcer le bâti existant en zone sismique » qui donne les principes généraux à respecter pour les travaux de rénovation.

Fondations et structures

- Au niveau du chantier : prêter attention au type de pieux ; ceux-ci doivent pouvoir être armés sur toute leur hauteur.
- Bâtiments à ossatures métalliques ou bois : au niveau des fondations, solidariser les points d'appui entre eux (réseau de longrines bidirectionnelles ou dallage).
- Quand le plancher forme diaphragme, il participe à la stabilité de l'ensemble, sa rigidité peut se trouver affectée lorsqu'il y a une trémie en son centre.
- Attention aux rupteurs de ponts thermiques au niveau des abouts de planchers et des liaisons murs de refend et façades. L'Avis Technique doit viser l'utilisation en zone sismique.
- Dans le cas de procédés ou de produits relevant du domaine non traditionnel, le maître d'ouvrage et l'ensemble de la maîtrise d'œuvre doivent s'assurer :
  - en cas d'Avis Technique, de sa possibilité d'emploi dans la zone sismique et de sa conformité à la catégorie de bâtiments concernés ;
  - en cas d'Agrément Technique Européen, de la présence d'un Document Technique d'Application ou d'une norme NF-DTU prévoyant l'emploi du produit ou procédé pour la conception et la mise en œuvre en zone sismique.
- Les matériaux choisis doivent être conformes aux spécifications sismiques.

Éléments non structuraux

- Revêtements agrafés : vérifier que les agrafes soient conçues pour résister aux effets d'arrachement.
- Vitrages : dispositions particulières prévues afin d'éviter la chute des morceaux de verre en cas de séisme, notamment dans les zones d'activité ou de circulation.
- Les conduits de cheminée doivent être stabilisés : par exemple, ils peuvent être haubanés ou adossés à un mur porteur.
- Vérifier la stabilité des cloisons et des plafonds suspendus. Les cloisons de répartition (carreaux de plâtre, briques, blocs de béton...) doivent être tenues en partie supérieure.

Pour en savoir plus

- LEGIFRANCE : *www.legifrance.gouv.fr*
- MEDDTL : *ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.planseisme.fr www.developpement-durable.gouv.fr www.prim.net* ***http://macommune.prim.net***
- AFPS *(Association Française du Génie Parasismique)* : *www.afps-seisme.org*
- BRGM *(Bureau de Recherche Géologique et Minière)* : *www.brgm.fr*
- AFNOR *(Association Française de Normalisation)* : *www.afnor.org*
- CSTB et REEF *(Centre Scientifique et Technique du Bâtiment)* : *www.cstb.fr*
- AQC *(Agence Qualité Construction)* : *www.qualiteconstruction.com*

Cette plaquette a été réalisée avec l'appui du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, des Transports et du Logement, et des professionnels.

29, rue Miromesnil, 75008 PARIS - Tél. : 01 44 51 03 51
E-mail : aqc@qualiteconstruction.com - www.qualiteconstruction.com - Association loi de 1901

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

C. Risque d'incendie

Source : D.D.T.

PROTECTION DE LA FORET

L'ensemble du département drômois est classé en zone de forêt méditerranéenne. Il est donc concerné par les dispositions de la circulaire n° 87.71 du 20 août 1997.

Lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions de l'article L 136-6 du code forestier :

- 3°alinéa : sur les terrains situés dans les zones urbaines,
- 5° alinéa : sur les terrains servant d'assiette des zones d'aménagement concerté, des associations foncières urbaines et des opérations d'aménagement d'ensemble,
- 6°alinéa : sur les terrains de camping et parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs) et sur les terrains d'installation de caravanes constituant de l'habitat permanent,

devront notamment être respectées les dispositions de la section 2 de l'arrêté préfectoral n°08-0011 du 2 janvier 2008 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillement préventif des incendies de forêt.

Dans les zones soumises à un aléa de feux de forêt moyen, les constructions devront être isolées de la forêt par une bande d'au moins 10 mètres de large inconstructible. Dans cette bande, le couvert forestier représentera au maximum de 20% de la surface de la bande. Les constructions devront être desservies par une voie publique de 5 m de largeur au minimum sans impasse. Les bâtiments devront être desservis par des poteaux incendies normalisés distants de 150 m au maximum de la maison la plus éloignée.

CARTE DES ALEAS DE FEUX DE FORET

Par arrêté préfectoral n°07.4393, le plan départemental de protection des forêts contre les incendies a été approuvé pour une période de 7 ans.

Une carte d'aléa feu de forêt a été établie par la DDT et définit les secteurs d'aléa moyen modéré ou faible à très faible.

La carte est produite sur la base des données disponibles en 2001 : statistiques feux de forêts, superficies des différents types de couverture végétale tirées de l'Inventaire Forestier National de 1996. Le zonage résulte du croisement de deux paramètres :

- la probabilité d'occurrence (probabilité d'un départ de feu sur une zone donnée)
- puissance de ce feu sur la zone en fonction :
- du type de végétation,
- de la pente.

Les difficultés de modélisation ont conduit à retenir une valeur de vent constante de 40 km/h, valeur déterminée à partir des conditions enregistrées sur les feux « catastrophes » du département, à savoir, ceux qui ont parcouru une surface au minimum égale à 100 ha. La carte témoigne de la situation qui prévaut au moment de son établissement (2002).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

- Dans l'appréciation de l'aléa, la valeur de la probabilité d'occurrence est une variable explicative majeure : un départ de feu est lié dans 90 % des cas à une activité humaine : circulation automobile, habitations, zones de contacts entre terrains cultivés et forêts au sens large (en incluant landes, maquis et garrigues).
- Lorsque la zone considérée est le lieu d'exercice d'activités humaines, le premier facteur prendra une valeur qualitative de moyenne ou forte en fonction du nombre de feux observés.
- Lorsque la même zone est occupée par un type forestier à forte biomasse (quantité de matière combustible importante), l'intensité potentielle du feu prendra une valeur moyenne ou forte, essentiellement en fonction de la topographie, la pente augmentant la vitesse de propagation et donc la puissance du front de feu.

De ce fait, la plupart des zones d'aléa moyen à élevé se trouve concentrées :
- le long des voies de communication.
- à proximité des habitations.
- au niveau des lisières forestières, au contact des zones agricoles.

C'est une évaluation d'une situation au temps t, c'est à dire en décembre 2002. Les zones d'aléa faible peuvent évoluer en zone d'aléa fort par le simple fait d'une modification du type d'occupation du sol, en particulier par des développements d'urbanisme, les zones habitées constituant l'une des poudrières classiques (zones préférentielles de départs de feux). La zone d'aléa faible telle que cartographiée à ce jour est aussi le reflet d'une réalité historique : peu de feux sont nés sur ces zones du fait de l'absence de poudrières.

Il est donc illusoire voire dangereux de considérer ces zones d'aléa faible comme « sécurisées », leur situation est la conséquence en 2002 de l'absence de poudrière, la situation étant évolutive en matière de « poudrières », l'aléa peut également évoluer.

CARACTERISATION DU RISQUE

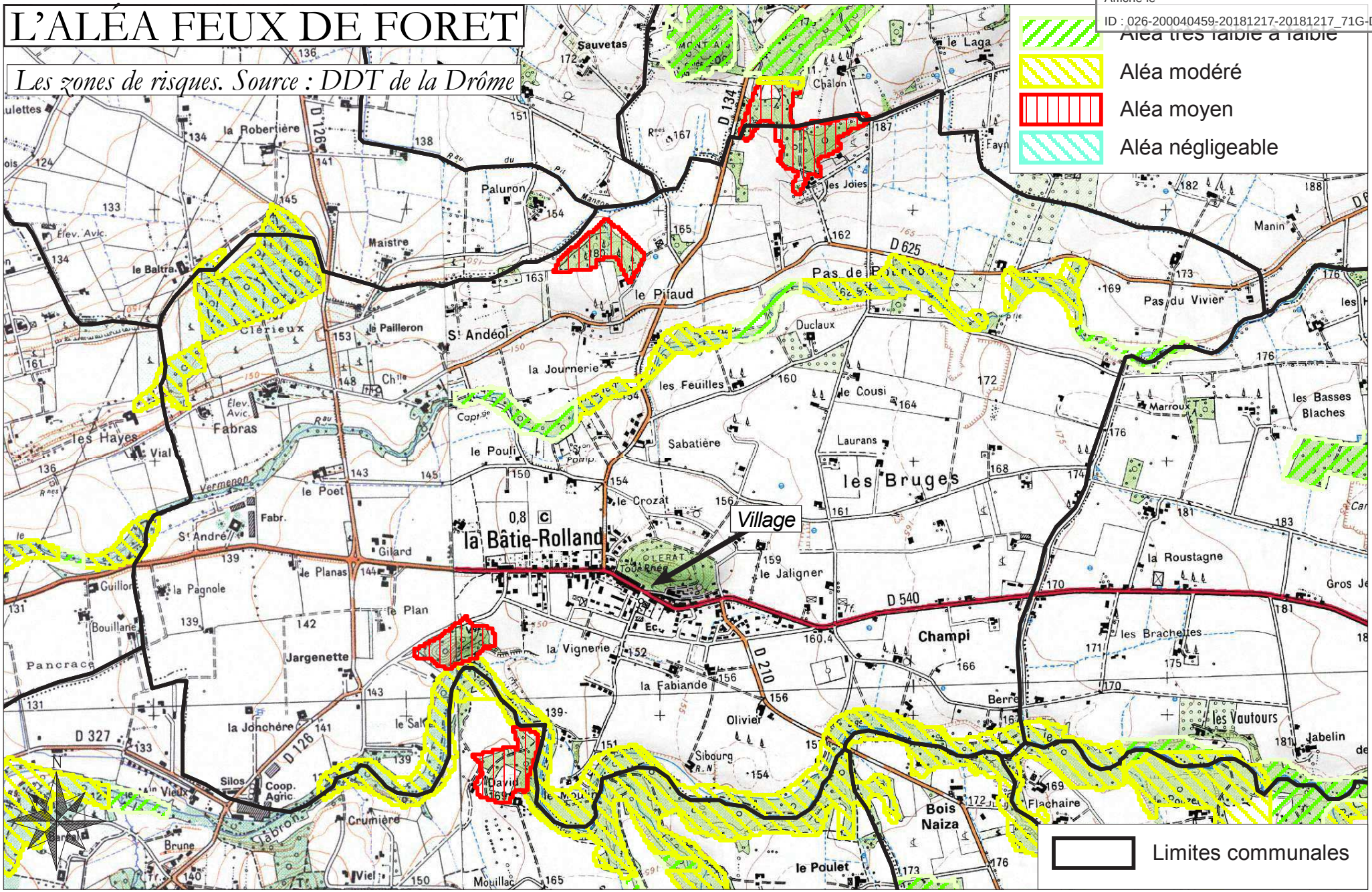
Globalement, le couvert forestier sur le territoire communal est très faible et se résume aux ripisylves du Jabron et du Vermenon (composées toutefois d'essences de « bois d'eau » peu inflammables), aux serres boisés de la plaine (celui qui abrite le village historique n'est pas exposé à l'aléa et le serre du Plan à un aléa modéré) et aux lignes de crêtes du plateau vallonné du quart Nord du territoire, exposés à un aléa modéré.

La carte des aléas établie par la D.D.T. de la Drôme montre que ces rares secteurs sujets aux risques sont tous éloignés, voire très éloignés du siège de l'activité humaine, à l'exception du renflement Sud de la ripisylve du Jabron, proche de l'usine Top Semence (aléa modéré). A cette exception près, le village, son urbanisation périphérique et plus largement, l'essentiel de la plaine sont situés hors zones de risques et il est très probable que l'urbanisation qui sera programmée dans le cadre du P.L.U. n'atteindra pas les zones soumises au risque (ni n'en sera proche).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

L'ALÉA FEUX DE FORET

Les zones de risques. Source : DDT de la Drôme



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Devront être prises en considération les dispositions édictées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours qui précisent les caractéristiques des voies de desserte des bâtiments ainsi que les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie :

VOIRIE

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

		Débit (Si réseau de distribution)	**VOLUME** (Si réserve artificielle)	**DISTANCE** (par les voies carrossables)
Habitations	1° famille	1000 l/mn	30 m^3	200 m
	2° famille	1000 l/mn	60 m^3	200 m
	3° famille	1000 l/mn		60 m
	4° famille	1500 à 2000 l/mn		60 m
ERP et bâtiments industriels		1000 à 2000l/mn (*)	A étudier au cas par cas selon étude de risque	200 m

IMPLANTATION ET ACCESSIBILITE

Zone d'habitation : Implanter les habitations de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable à moins de 8 m du sol) à moins de 60 m d'une voie carrossable stable à 13 tonnes.
Implanter les immeubles de 3ème famille de telle sorte qu'au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers soient atteints par une voie échelle.

Implanter les immeubles de 3ème famille B et 4ème famille de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 m d'une voie accessible aux engins de secours.

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

ZONES INDUSTRIELLES OU ARTISANALES

La desserte de ces zones devra être appropriée à l'activité et à l'importance du projet (accessibilité des engins de secours…). Les voies devront avoir une largeur minimale de 8 à 12 mètres avec une bande de 3 à 6 mètres de largeur utilisable en fonction de la surface totale de la zone.

Établissements recevant du public :
Leur implantation sera effectuée conformément aux dispositions des articles CO1 à CO8 de l'arrêté du 25 juin 1980, relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans ces établissements.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

D'une manière générale, pour être constructible, un terrain devra avoir une défense incendie à proximité, présentant des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'opération et appropriées aux risques.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Zone d'habitation
Dans le cas de bâtiments de 1ère ou de 2ème famille (plancher bas du dernier niveau < 8 m du sol), la défense extérieure contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie de 100 mm conformes aux normes et piqués directement sur une canalisation assurant un débit de 1000 l/min minimum. Ils devront être implantés tous les 300 mètres maximum sur les voies praticables, et à 150 mètres des habitations.

Dans le cas de bâtiments de la 3ème famille, ces points d'eau devront être distants de 200 m maximum entre eux sur les voies praticables, et à 150 mètres des habitations. Dans le cas de bâtiments de 3ème famille B et 4ème famille, la distance sera réduite à 60 m entre la prise extérieure de la colonne sèche et le poteau ou la bouche d'incendie. Toutefois, dans les zones rurales, si le risque est particulièrement faible, la distance de protection de certains hydrants pourra être étendue à 400 m après accord du SDIS.

Zones industrielles et artisanales
La défense extérieure contre l'incendie sera assurée par des bouches ou poteaux d'incendie de 100 ou 150 mm conformes aux normes, implantés tous les 200 m maximum en quinconce sur les voies praticables et piqués directement sur une canalisation assurant un débit adapté au risque à défendre défini en accord avec les sapeurs pompiers.

De plus, le SDIS est susceptible de demander une augmentation du nombre de ces poteaux et un débit simultané et nécessaire sur plusieurs d'entre eux en fonction des risques particuliers.

Établissements recevant du public
La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques adaptées à l'importance de l'établissement et appropriée aux risques.

CAS PARTICULIERS des lotissements et habitations en milieu boisé :
La possibilité de construction en milieu boisé devra faire l'objet d'une attention particulière.
En effet, celle-ci devra être étudiée secteur par secteur, et pour ceux dont la faisabilité d'opération aura été reconnue, des mesures devront être prévues en ce qui concerne :

- l'accessibilité des terrains (voirie stabilisée à 13 tonnes, 5 m de large, débroussaillement aux abords, aires de retournement ...),
- l'implantation des habitations par rapport aux voies de desserte (30 m maximum des voies publiques),
- des mesures particulières de protection individuelle (déboisement, mesures constructives ...),
- l'organisation de la défense extérieure contre l'incendie (poteau incendie à moins de 100 m, débit de 1000l/min).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

D. Le risque de retrait-gonflement d'argiles

La Bâtie Rolland est concernée par un aléa faible dans la plaine du Roubion. Les serres font toutefois exception et notamment le serre du village et sa base en grande partie urbanisée, concernés par un risque moyen. La frange Nord, dans secteurs partiellement boisés de coteaux, loin de l'urbanisation, présentent aussi un aléa moyen.

La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été établie pour délimiter les zones sensibles et développer la prévention du risque. Cette cartographie est accessible sur le site internet suivant : www.argiles.fr. Le territoire communal (et l'essentiel des zones bâties) est concerné en grande partie par des zones de susceptibilité moyenne au retrait-gonflement (voir carte ci-après).

La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site argiles.fr. Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

Le phénomène de retrait-gonflement se manifeste dans les sols argileux. Il est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface. A l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. Des tassements peuvent également être observés dans d'autres types de sols (tourbe, vase, lœss, sables liquéfiables, etc.) lors des variations de leur teneur en eau.

Les retraits-gonflements se développent dans les argiles, de manière plus ou moins conséquente suivant le type d'argile. On retrouve particulièrement ce phénomène dans les smectites et les interstratifiés. Les variations de teneur en eau des terrains sont un paramètre essentiel conditionnant l'intensité de ce phénomène. La fluctuation des nappes souterraines due aux précipitations constitue un facteur aggravant. La présence d'arbres ou d'arbustes augmente l'intensité du phénomène, par l'action de pompage par ces végétaux de l'eau contenue dans le sous-sol.

Les variations de la teneur en eau dans les sols, suite à une activité humaine, peuvent accentuer l'intensité du phénomène de retrait-gonflement. La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'Homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Entre 1989 et 1992, des conditions climatiques particulières entraînèrent des phénomènes de retrait sur l'ensemble du territoire métropolitain causant deux milliards d'euros de dommages.

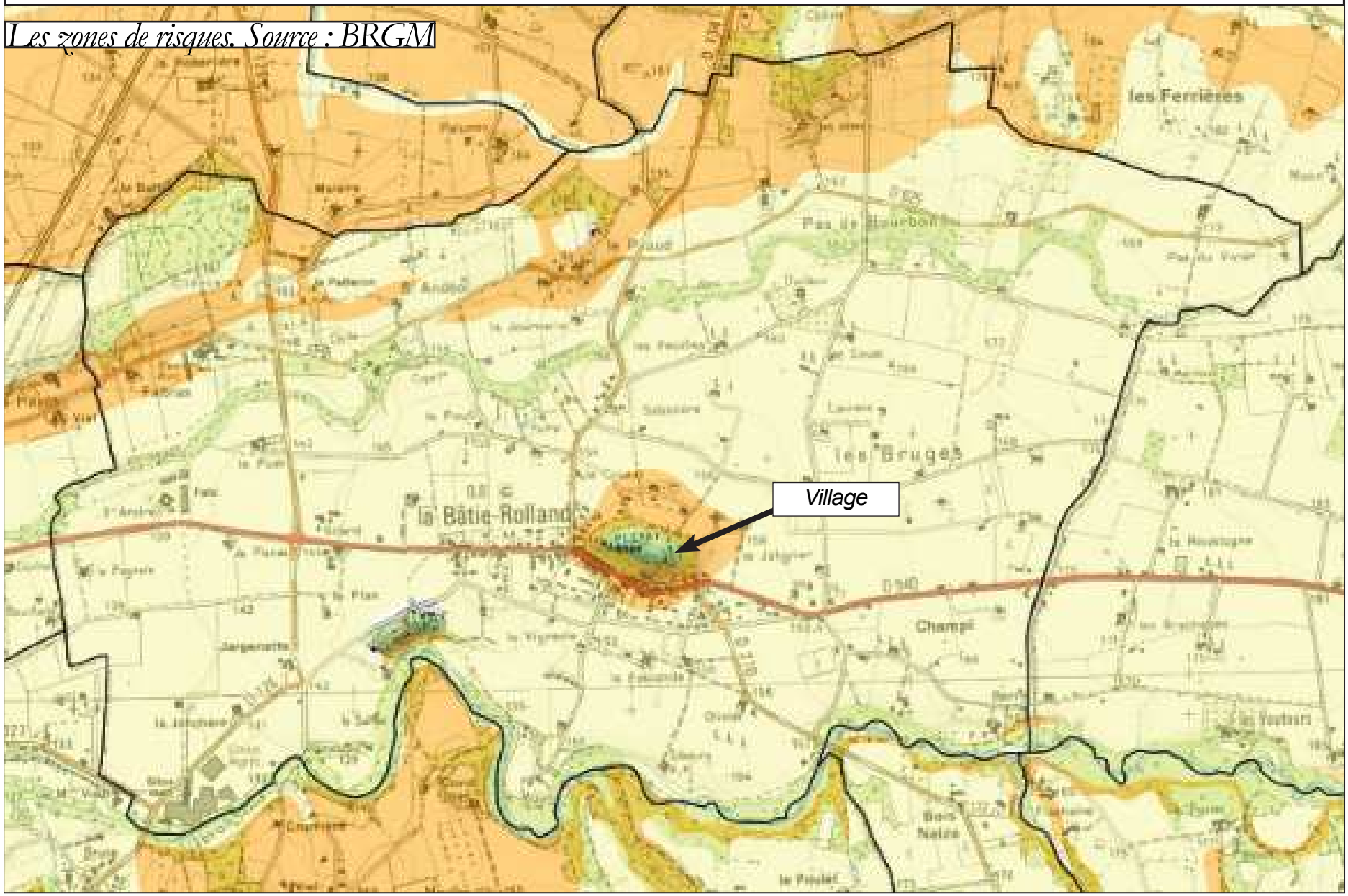
Il existe tout d'abord des mesures constructives (fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage) qui limitent les dommages sur les bâtiments. La maitrise des rejets d'eau dans le sol (eaux pluviales et eaux usées) réduit également les variations et les concentrations d'eau et donc l'intensité du phénomène. Le contrôle de la végétation arborescente permet lui aussi de diminuer les risques.

Le simple respect des règles de l'art en construction suffit la plupart du temps à éviter les dommages. Des mesures simples telles que l'étanchéification des pourtours des maisons ou la destruction d'arbres trop proches des habitations en zone sensible, peuvent être mises en œuvre.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES

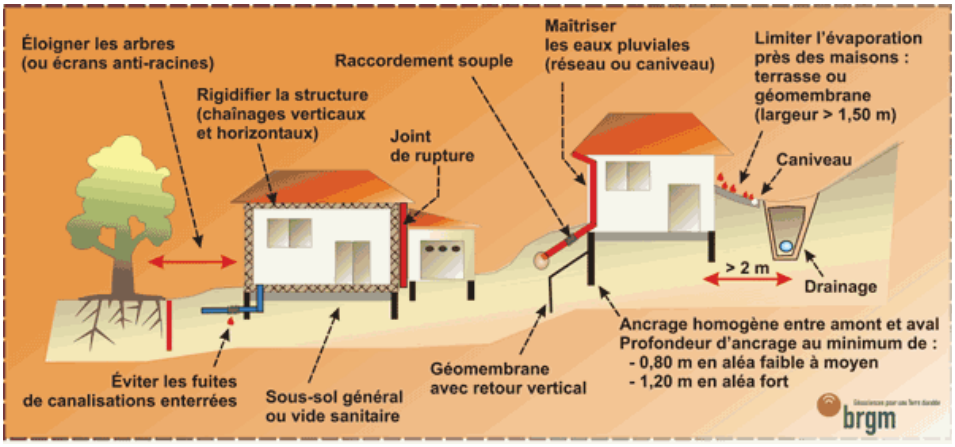
Les zones de risques. Source : BRGM



Aléa moyen *Aléa faible*

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Schéma de synthèse des dispositions préventives :



Des informations pour les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et artisans relatives à la construction en zone de retrait et gonflement des argiles sont téléchargeables sur le site de l'Agence Qualité Construction suivant :
www.qualiteconstruction.com

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

E. Risque d'inondation

DETERMINATION DES REGLES APPLICABLES DANS LES ZONES INONDABLES

Le croisement de l'aléa inondation et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme applicables aux territoires touchés par les inondations. Les modalités de croisement appliquées à la commune de La Bâtie-Rolland sont synthétisées selon la grille ci-dessous.

Enjeux / Aléas		Zones peu ou pas urbanisées	Zones urbanisées	Centre urbain
Rivières Manson, Vermenon et Jabron	Aléa fort	R1	-	-
	Aléa moyen	R2	-	-
	Aléa faible	R3	-	-

Les différents types de zones sont ainsi définis : la zone rouge, dénommée R est divisée en trois secteurs, à savoir R1, R2 et R3, en fonction de l'intensité de l'aléa (croisement hauteurs d'eau et vitesses de courant,) modélisé pour la crue de référence. La règle de base dans ces zones est l'inconstructibilité, comprenant des exceptions définies au règlement écrit du PLU, destinées à la gestion du bâti existant et au fonctionnement des services publics.

Dans les **zones R, R1, R2 et R3**, la **cote de référence** est fixée à :

- **R1** : 2,30 m
- **R2** : 1,20 m
- **R3** : 0,70 m

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

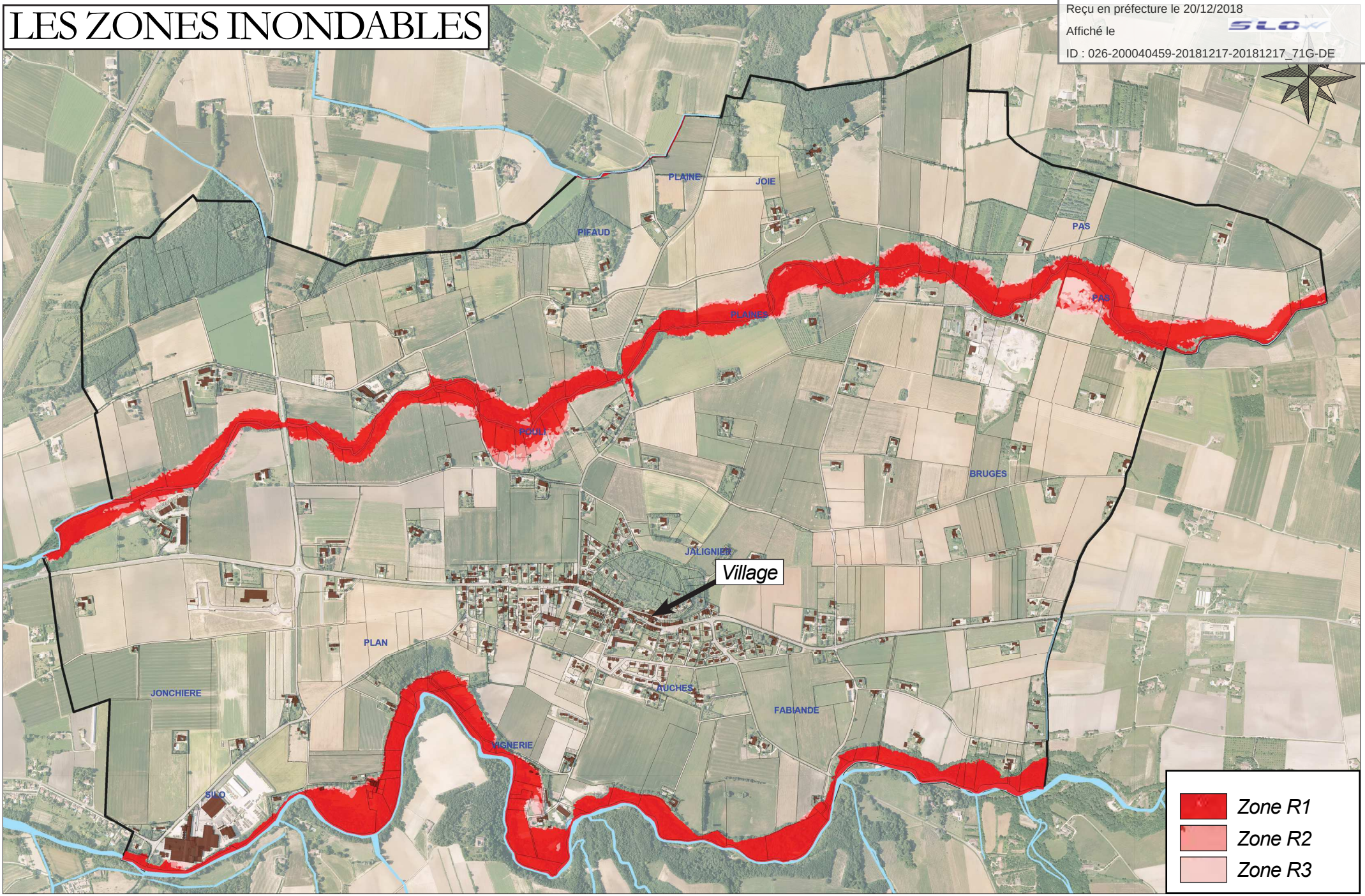
Par ailleurs, pour les cours d'eau représentés en traits pleins ou pointillés sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- L'interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- L'autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

Définissent des mesures de précaution, dans des secteurs potentiellement soumis à des risques de débordement.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

LES ZONES INONDABLES



Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

VI. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

A. Les canalisations de matières dangereuses

La Bâtie Rolland est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses : le pipeline ODC1 (oléoduc de défense commune n°1) exploitée par la société TRAPIL, 22 bis route de Demigny Champforgueil – BP 81 – 71103 CHALON-S/SAONE cedex,
Tél : 03 85 42 13 00 ou 03 85 42 13 40.

L'arrêté ministériel du 5 mars 2014 définit les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

L'arrêté préfectoral n°26-2016-11-30-025 a institué des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de la canalisation :

Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée (1) au présent arrêté.

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous :
- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation.
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Canalisation de transport d'hydrocarbures propriété de l'État, ayant comme transporteur le Service National des Oléoducs Interalliés, service du MEEM-DGEC, situé Tour Séquoia, place des Carpeaux, 92800 Puteaux et opérée par :
TRAPIL-ODC, 22 B route de Demigny
Champforgeuil
CS 30081
71103 CHALON-SUR-SAÔNE Cedex.

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Montsegur - Beaumont	69,6	308	2052	enterré	170	15	10

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Nature des servitudes
Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

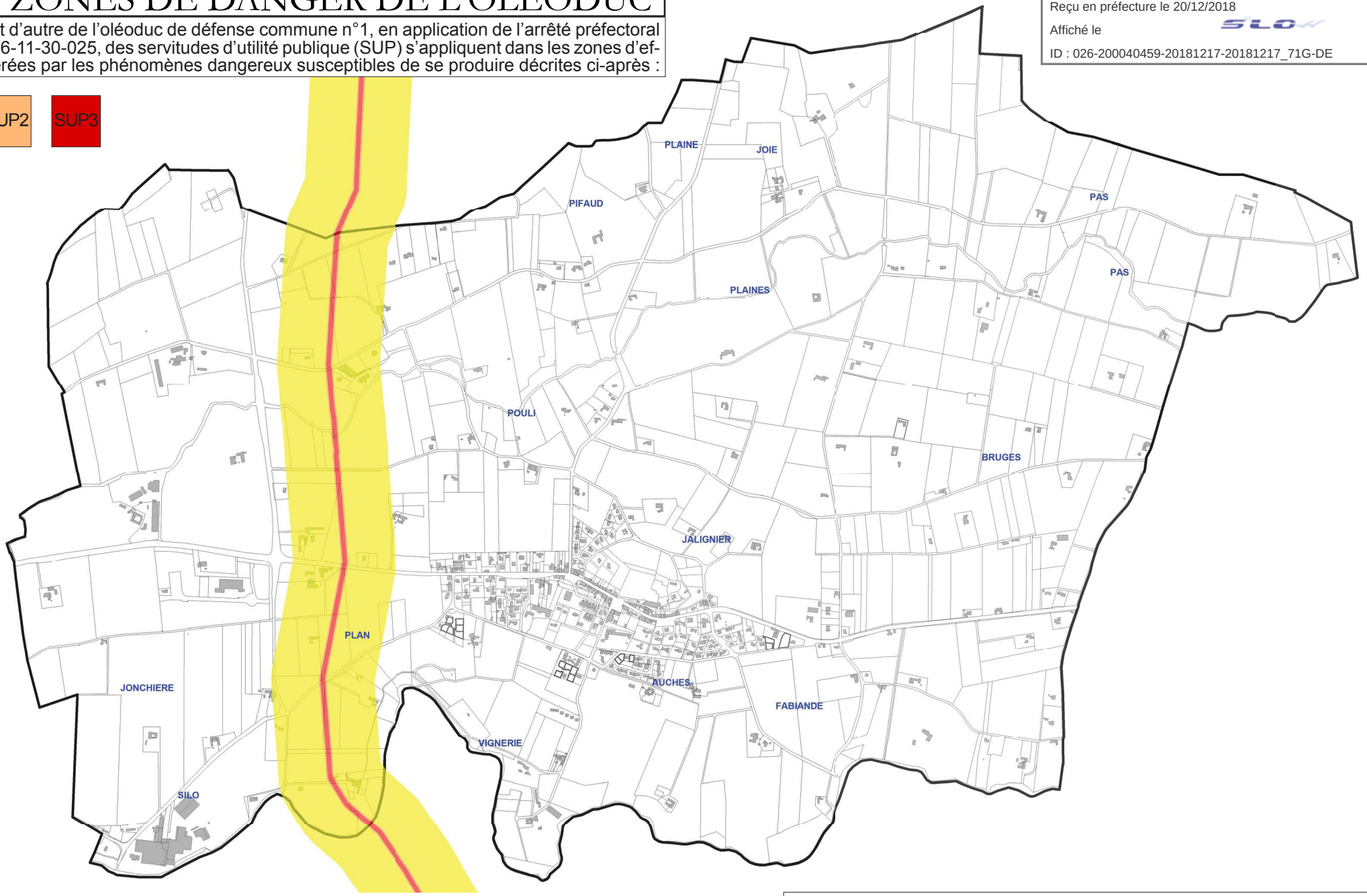
Information du transporteur
Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones SUP1, SUP2, SUP3.

LES ZONES DE DANGER DE L'OLÉODUC

De part et d'autre de l'oléoduc de défense commune n°1, en application de l'arrêté préfectoral n°26-2016-11-30-025, des servitudes d'utilité publique (SUP) s'appliquent dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire décrites ci-après :

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

SUP1 SUP2 SUP3



Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Montsegur - Beaumont	69,6	308	2052	enterré	170	15	10

NOTA : Dans le tableau ci-contre :
- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation.
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

B. Sites pollués

La base de données BASIAS recense trois anciens sites industriels dans la commune :

- M. BIRARD : une desserte de carburant chez un receveur-buraliste (localisation non précisée) ;
- M. ROSTAN Paul (anc. M. SOUKUP Joseph) un garage avec desserte de carburant, situé 24 avenue Lieutenant Cheynis ;
- MM. LAUZIERE et MICHEL une fabrique d'engrais, située rue principale.

Il sera nécessaire d'être prudent en cas de réaménagement des terrains concernés, qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. Certains de ces sites pourraient prochainement être intégrés clans les futurs Secteurs d'information sur les Sols (SIS) mis en place dans le cadre de la loi ALUR, afin de garder la mémoire notamment des anciens sites industriels.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
RHA2600389	M. BIRARD	Desserte de carburant chez un receveur-buraliste		G47.30Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
RHA2600390	M. ROSTAN Paul, anc. M. SOUKUP Joseph	Garage avec desserte de carburant	24 Avenue Lieutenant Cheynis	G45.21A G45.21A G47.30Z G47.30Z G45.21A G47.30Z G45.21A G47.30Z G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
RHA2600393	MM. LAUZIERE (Lauzière) et MICHEL	Fabrique d'engrais	Rue Principale	C20.15Z	Activité terminée	Centroïde

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

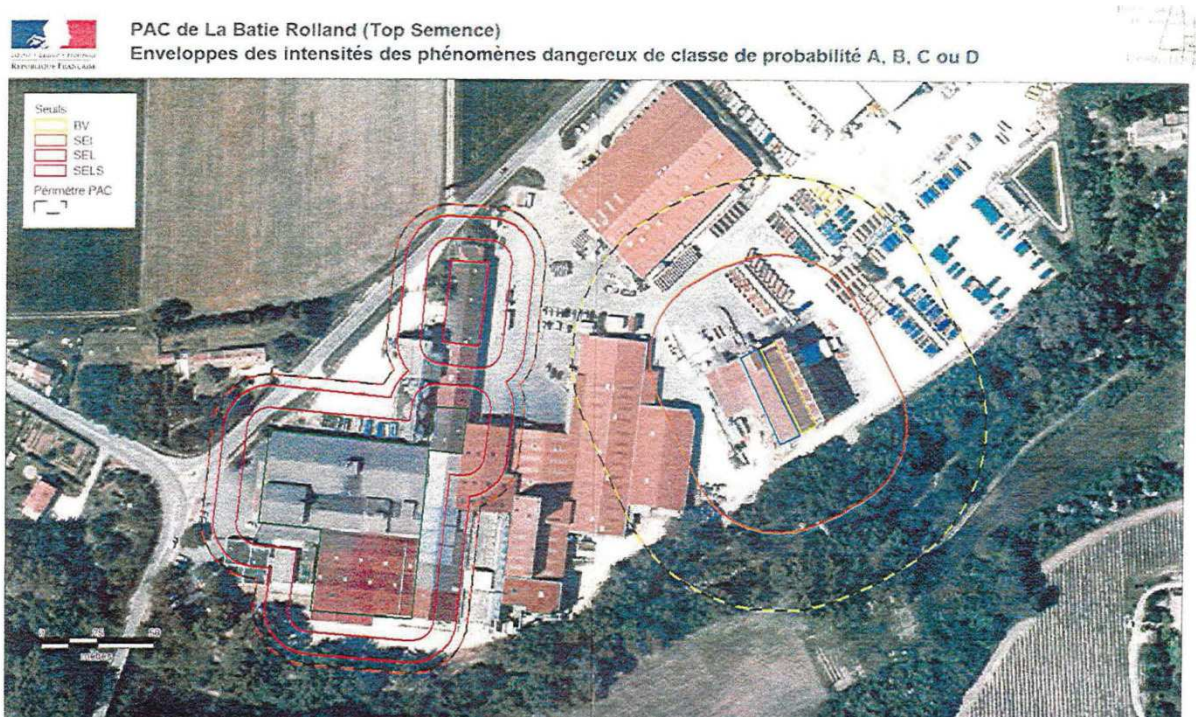
C. Installations classées pour la protection de l'environnement

Deux établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'autorisation sont implantés sur le territoire de la commune :

- RIVASI BTP, situé lieu-dit Les Bruges (arrêté préfectoral d'autorisation n°2013302-0009 du 29/1012013 et arrêté préfectoral complémentaire n°20 151 05-0009 du 15/04/2015 fixant les conditions de remise en état de la carrière).
- TOP SEMENCE, situé quartier Le Silo (arrêté préfectoral n°2018037-0005 du 05/0212018). Ce site étant susceptible de générer des effets en dehors de ses limites de propriété en cas d'accident, il fait l'objet d'une fiche de synthèse des informations utiles aux processus de maîtrise de l'urbanisme.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
RHA2600391	Union Coopérative Agricole de Céréales de Semences de la Vallée du Rhône, anc. Coopérative de labour de la Batie-Rolland et Sauzet (ex Coopérative Agricole de la Batie-Rolland et Sauzet)	Coopérative agricole et DLI	Route départementale 126	A01.6 A01.6 V89.03Z A01.6 V89.03Z	En activité	Centroïde
RHA2600461	RIVASI TP	Recyclage de déchets du bâtiment	Quartier "Les Bruges"	E38.11Z	En activité	Centroïde

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE



D. Les travaux miniers

La Bâtie Rolland est concerné par le permis de recherches de sites géotechniques à haute température dit « Permis de Val de Drôme » accordé à la société Fonroche Géothermie SAS, par arrêté ministériel du 18/03/2014. Il n'est toutefois prévu aucun travaux sur le territoire de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

VII. BILAN DU P.L.U. ET CONSOMMATION D'ESPACE

A. La démographie

L'actuel P.L.U. a été approuvé en 2007. Il fait l'objet de quelques modifications et révisions ciblées, sur des sujets précis, comme la modification des règles d'occupation du sol sur le site de la carrière des Bruges ou l'extension de la zone industrielle relative à l'usine Top Semence.Sur le plan démographique, on pourrait penser, au regard de la baisse de population enregistrée dans la commune entre 2008 et 2013, que le PLU a été loin de remplir ces objectifs de croissance. En réalité, les projets de construction de logement planifiés dans le PLU n'ont été concrétisés que ces toutes dernières années et leur bénéfice démographique n'a pas été encore enregistré dans le recensement de l'INSEE.

En jaune ci-dessus, les programmes de logements postérieurs à l'approbation du PLU actuel

Une partie de ces programmes a été consacrée à la production de logements intermédiaires, en petit collectif. Ainsi, le PLU en cours s'est inscrit dans l'historique du développement récent qui en dépit d'un développement pavillonnaire significatif a su accompagner la croissance du parc de logements d'une certaine diversification.

B. Les activités économiques

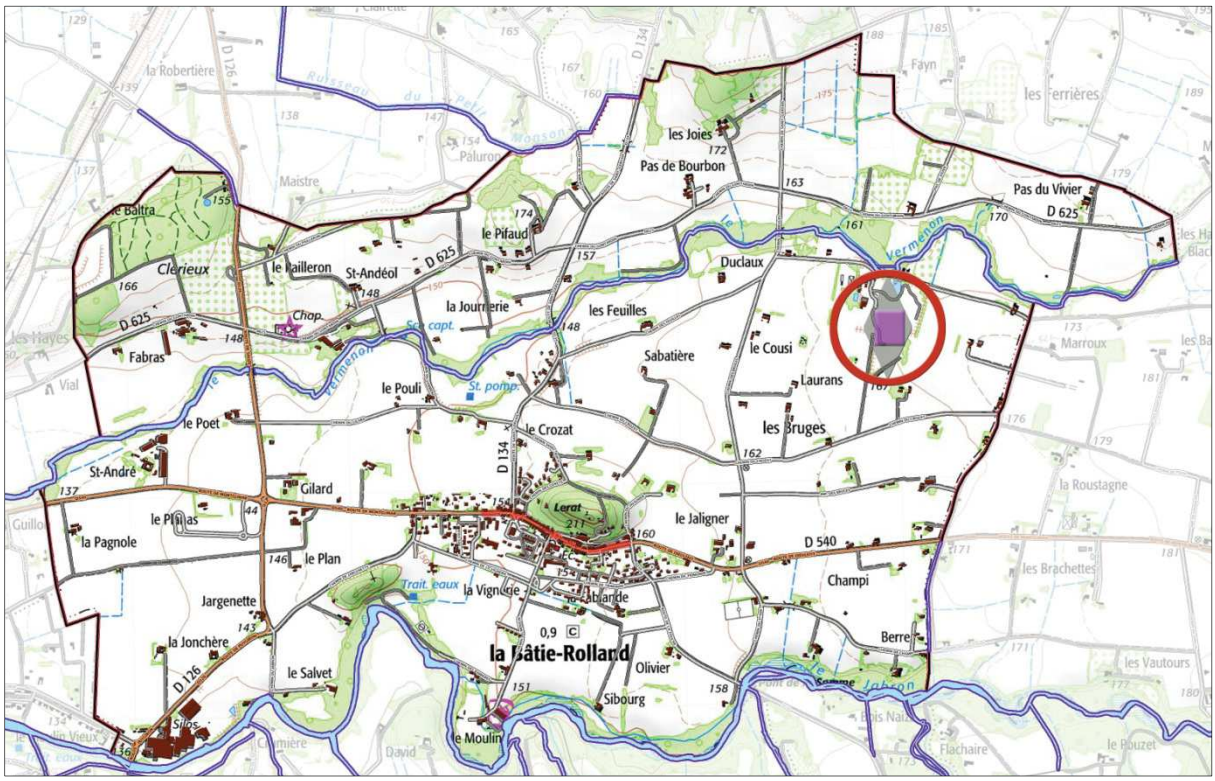
Sur le plan économique, le P.L.U. actuel a surtout reconduit un certain nombre de choix d'aménagement initiés précédemment :

- L'emprise La carrière des Bruges n'a pas évolué, mais dans le cadre d'une révision simplifiée, le PLU a entériné, sur une partie du périmètre de la carrière, le fait qu'un certain nombre d'entreprises du BTP soient installées,
- La zone d'activité intercommunale a été reconduite dans son périmètre de création (soit 8 ha d'emprises environ).

Au travers d'une procédure de déclaration de projet, le PLU étendu a l'emprise de la zone destinée à l'activité économique relative à l'entreprise Top Semence.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

LA CARRIERE DES BRUGES



Le projet de zone d'activités établi pour le site des Bruges traduisait une politique volontariste et pragmatique de création de surfaces dédiées à l'activité économique basée :

- sur l'utilisation d'un site équipé, qui accueillait déjà des activités qui elles-mêmes ont besoin de place pour se développer,
- sur l'extension du site à usage d'activités, qui a permis la requalification de terrains jusqu'ici exploités en carrières.

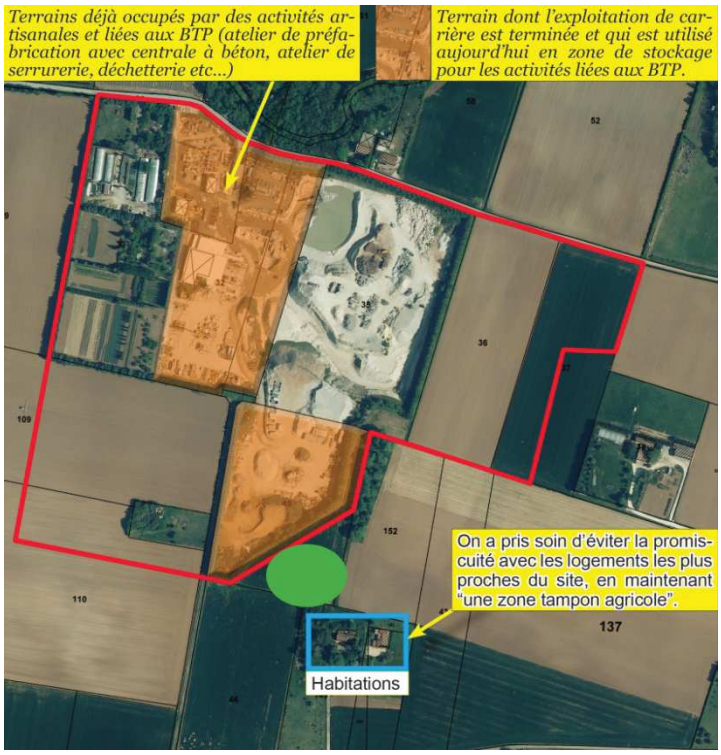
Le projet offrait une double opportunité :

- celle d'un développement économique pourvoyeur d'emplois, dans un contexte difficile.
- celle de la requalification d'un site de carrière.

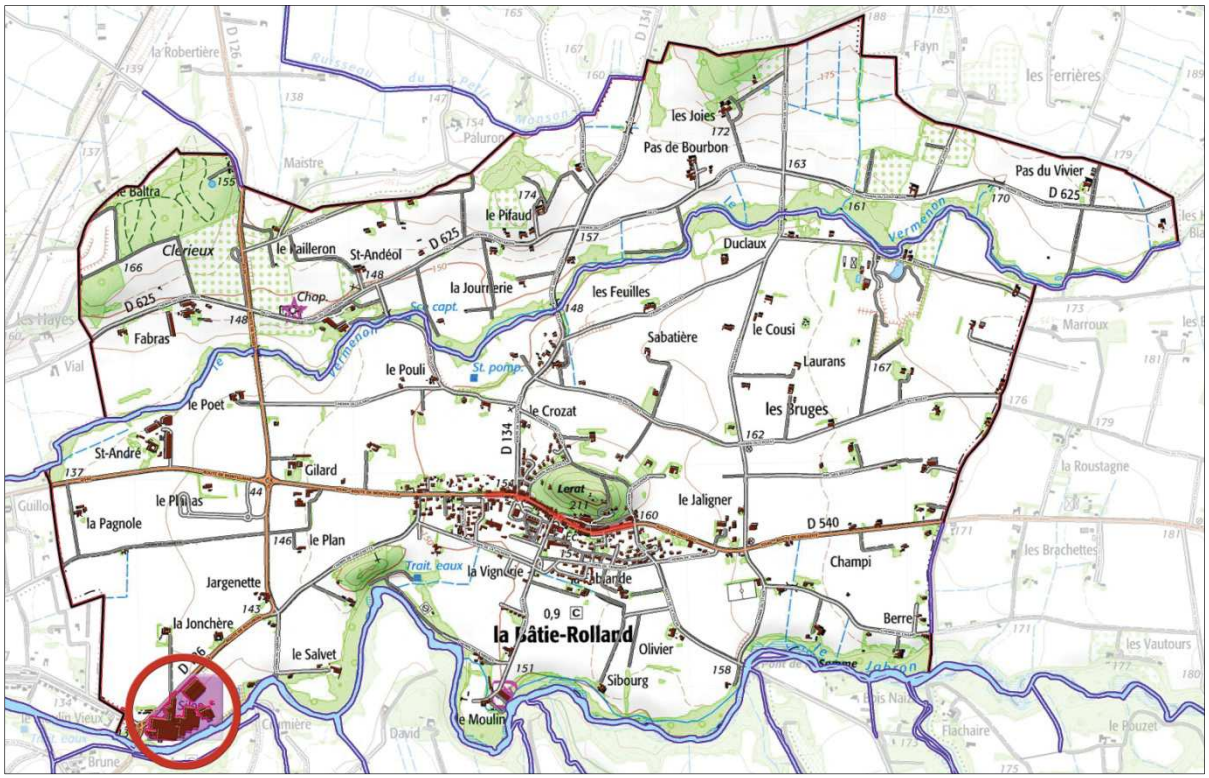
Ainsi, la révision simplifiée, en cohérence avec la nature du site, avait pour objectif de développer des activités en liaison directe avec la carrière et le BTP. Les terrains non urbanisés ont accueilli, suite à la révision simplifiée, une aire technique de formation pour les conducteurs d'engins et les ouvriers des BTP (apprentissage de la pose de conduites, du creusement de tranchées, du maniement d'engins mécaniques de terrassement).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

Le projet s'est inscrit dans une logique de prolongement des activités en place, en lien avec la carrière, les travaux publics, dans un secteur qui par sa nature, (carrière en exploitation sur le même site) ne permet pas de diversification. Ainsi le projet, par sa spécificité, n'a pas constitué de concurrence ou d'alternative aux zones d'activités proches.



L'EXTENSION DE TOP SEMENCE



La déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. avait pour objectif l'extension du site de production de l'entreprise Top Semence, dans le prolongement de son complexe actuel. Cette extension était indispensable pour permettre à l'entreprise d'augmenter ses capacités de production et de stockage.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

La déclaration de projet a permis aux installations de mieux gérer les flux de productions, de mieux organiser le travail, d'ajuster le stockage, de maîtriser les coûts de fonctionnement, dans un contexte fortement concurrentiel, qui impose l'innovation constante.

Elles ont été un moyen d'adaptation, de renforcement de la compétitivité indispensable au maintien et au développement de l'emploi dans une entreprise centrale pour La Bâtie Rolland en tant :

- qu'employeur important dans la commune,
- qu'acteur majeur de la filière agricole. Dans la filière de production de semences.

Le développement des capacités de stockage a permis en outre de réduire les allées et venues des poids lourds, avec un impact positif sur l'émission de gaz à effet de serre, une limitation des nuisances sonores liées à la circulation des camions.

BILAN DES ACTIONS ECONOMIQUES

Le bilan du développement économique induit par le PLU résulte plus d'une adaptation du document d'urbanisme aux évolutions des besoins d'entreprises déjà en place plus que l'engagement d'une nouvelle politique. Il a développé des réponses efficaces et pragmatiques à des situations locales et particulières.

Ce choix est cohérent avec le fait que la principale impulsion en terme de développement économique a été la création de la zone d'activités intercommunale du Planas, antérieure au PLU et dans laquelle demeure plus de 5 ha pour l'accueil d'entreprises. Ainsi, il n'y avait pas besoin d'engager l'extension ou la création de nouvelles grandes zones d'activités.

C. La consommation d'espaces naturels et agricoles

Rem : il est précisé ici qu'on entend par espace agricole les terrains qui présentent un potentiel agronomique, biologique ou économique (du point de vue de l'agriculture) significatif. Sont donc exclues les petites dents creuses au sein de la trame urbaine. On entend par espace naturel les terrains non artificialisés et non agricoles. Sont également exclues les petites dents creuses au sein de la trame urbaine.

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

L'analyse de l'évolution des occupations du sol entre 2010 et 2017 n'a pas permis de mettre en évidence de consommation d'espaces naturels qui découleraient du PLU actuel.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018
Reçu en préfecture le 20/12/2018
Affiché le
ID : 026-200040459-20181217-20181217_71G-DE

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES EN VUE DE LA CREATION DE LOGEMENTS

Le mode d'urbanisation de la commune tel qu'il a été déployé dans le PLU permet assez aisément de mettre en évidence les espaces consommés pour produire des logements : ces logements ont été construits dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous la forme de « blocs successifs » assez facilement identifiables d'après photos aériennes :

En jaune, les trois groupes de logements construits dans le cadre du PLU et qui ont consommé des espaces agricoles.

Numéro au plan	Surface (ha)	Nombre de logements	Densité	Etat avant urbanisation	Situation au regard de l'enveloppe bâtie de 2006
1	0,67	15	22,5	Champ cultivé	Extension
2	0,82	8	9,7	Champ cultivé	Extension
3	0,12	Parking		Champ cultivé	Extension
4	1,48	21	14,1	Champ cultivé	Extension
5	0,15	6	39,6	Champ cultivé	Extension
Totaux	3,3 ha (logements seulement)	50	16	Champ cultivé	Extension

Les mesures ont permis de mettre en évidence, un étalement urbain contenu en valeur absolue, avec 3,3 ha consommés pour construire des logements (accompagnés de la consommation de 5000 m² pour des parkings, de jardins publics et des équipements collectifs. L'urbanisation a été partagée entre maisons individuelles, groupées et petit collectif. Elle est caractérisée par des densités moyennes :

Avec un total de 3,3 ha d'espace agricole consommé pour 50 logements construits, la densité moyenne de l'urbanisation produite à La Bâtie Rolland entre 2005 et 2015 est de 16 logements par hectare.

Dans le cadre du PLU, l'objectif de densification (à l'instar de l'objectif de diversification de l'offre en logements, elle aussi déjà engagée) s'inscrit donc plus dans une logique de continuité que de rupture avec l'actuel document d'urbanisme, l'enjeu se situant dans la pertinence de la distribution de la densité au regard de la composition urbaine, de la structure des paysages et de la capacité des réseaux.

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

LA BÂTIE ROLLAND

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise en compatibilité : Projet d'extension de l'entreprise TOP SEMENCE

Mise en compatibilité du P.L.U.

CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Février 2016
Approbation

SOMMAIRE

Objectifs du projet / intérêt général	**P1**
Localisation du projet	**P1**
Contexte juridique	**P2**
La concertation	**P2**
Justification du projet et enjeux relevant de l'intérêt général	**P3**
Traduction réglementaire	**P4**

Objectifs du projet / intérêt général

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. a pour objectif l'extension du site de production de l'entreprise Top Semence*, dans le prolongement de son complexe actuel. Cette extension est indispensable pour permettre à l'entreprise d'augmenter ses capacités de production et de stockage.

Les installations projetées permettront notamment de mieux gérer les flux de productions, de mieux organiser le travail, d'ajuster le stockage, de maîtriser les coûts de fonctionnement, dans un contexte fortement concurrentiel, qui impose l'innovation constante.

Elles seront un moyen d'adaptation, de renforcement de la compétitivité indispensable au maintien et au développement de l'emploi dans une entreprise centrale pour La Bâtie Rolland en tant :

- _qu'employeur important dans la commune,
- _qu'acteur majeur de la filière agricole. Dans la filière de production de semences, Top Semence est le principal client des producteurs locaux (5 agriculteurs en contrat dans la commune et plus de 550 en Drôme, Ardèche, Vaucluse, Gard et Ain). L'entreprise est aussi le principal vecteur de la commercialisation et de l'export des semences produites localement.

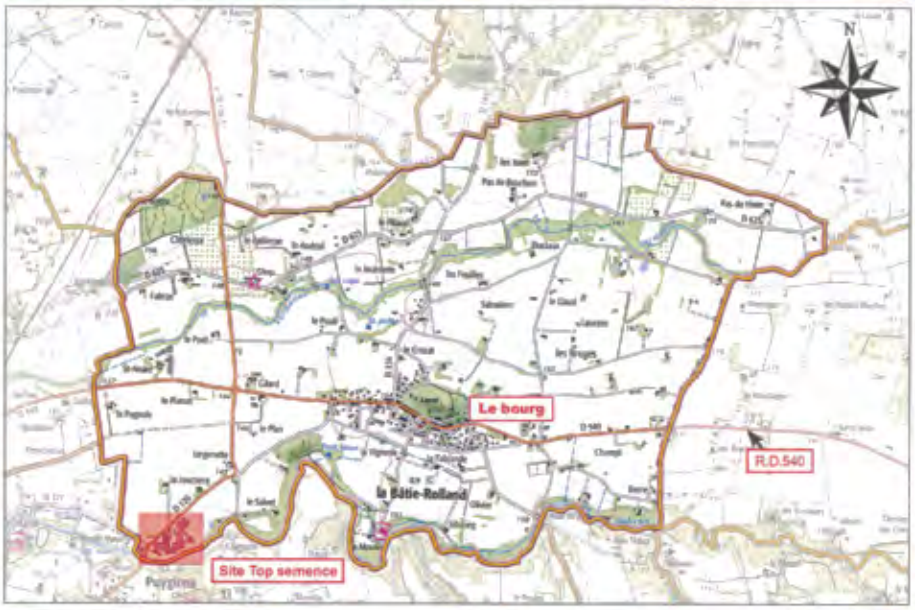
Le développement des capacités de stockage permettra en outre de réduire les allées et venues des poids lourds, avec un impact positif sur l'émission de gaz à effet de serre, une limitation des nuisances sonores liées à la circulation des camions.

Pour ces raisons, le projet relève de l'intérêt général.

* *L'entreprise TOP SEMENCE produit de semences autogames, hybrides et bulbes produites sur près de 7 000 hectares (dont 71 à La Bâtie Rolland) en partenariat avec plus de 550 agriculteurs multiplicateurs. Elle emploie, de la production à la commercialisation, 62 personnes et 150 saisonniers (pour 100 équivalent plein temps).*

Le site de production de La Bâtie Rolland englobe l'ensemble des process de l'industrie de la semence. Top semence est le premier producteur français de semences de tournesol.

Localisation du projet



Emprise de l'entreprise TOPSEMENCE.

CONTEXTE JURIDIQUE

Il convient de procéder à la mise en compatibilité du PLU car le terrain sur lequel est projetée l'extension du site est actuellement classé en zone naturelle (N). Ce classement doit évoluer car le règlement de la zone naturelle est incompatible avec le projet. La partie de terrain concernée doit être reclassée en zone Ui (destinée aux activités économiques).

Cette modification du règlement graphique nécessite classiquement la mise en œuvre d'une procédure de révision du P.L.U. en application de l'article L123-13 du code de l'urbanisme (car il y a réduction de l'emprise d'un espace naturel (en réalité agricole, au regard de l'occupation du sol réelle)). Cependant, **le projet relevant de l'intérêt général**, il est possible d'utiliser **la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U., en application de l'article L123-14 du code de l'urbanisme. C'est cette procédure qu'a choisie la commune, parce qu'elle est plus rapide que la procédure de révision globale et qu'elle permet de répondre de manière pragmatique et ciblée aux enjeux et aux besoins, tout en assurant la transparence dans la procédure et la concertation.**

Extrait de l'article L123-14 du code de l'urbanisme :
« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. »

Le déroulement de la procédure est explicité :

_à l'article L123-14-2 du code de l'urbanisme (extraits) :

« I.-Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées (chambres consulaires, Département, Région, communauté de communes directement intéressées). Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

II.-Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique.

III.-A l'issue de l'enquête publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée. »

_à l'article R123-23-2 du code de l'urbanisme (extraits) :

Le maire mène la procédure de mise en compatibilité. *L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'organe délibérant ou au maire.*
L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
Le conseil municipal adopte la déclaration de projet.
La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

JUSTIFICATION DU PROJET EN ENJEUX RELEVANT DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'ensemble des bâtiments actuels regroupant notamment les bureaux, les unités de stockage et de production de TOP SEMENCE sont implantés en limite Sud de La Bâtie Rolland, en rive droite du Jabron, qui forme ici la limite avec la commune de Puygiron. Le site se situe en bordure d'un espace naturel (la rivière et sa ripisylve) qui forme un espace tampon entre Top Semence et une partie des quartiers d'habitation de Puygiron (au Sud). A L'Est, une bande de maisons (également implantées à Puygiron) est toute proche du site (pour les premiers logements).

Au Nord, dès la R.D.126 franchie, s'étendent sans transition de vastes espaces agricoles ponctués de quelques fermes. Deux de ces habitations sont proches du site, dont une dans son prolongement quasi immédiat.

Le projet (sur 3,7 ha environ déjà artificialisés) s'inscrit dans une politique d'investissements stratégiques à moyen terme et long terme.

Le développement constant de Top Semence, la progression de son chiffre d'affaire impliquent aujourd'hui, pour soutenir la croissance de l'entreprise et assurer sa pérennité, la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux équipements sur le site même de production :

_pour engager l'entreprise dans une diversification de ses productions, dans l'objectif de conquérir de nouveaux marchés (développement d'une unité de production de semences de maïs doux, dont la demande augmente),
_pour doter Top Semence d'un potentiel de stockage et de séchage de semences cohérent avec sa capacité de production.

Le projet permettra à l'entreprise d'exercer ses activités sur un seul site et de répondre à la demande de ses clients sur la base des critères suivants :

_disponibilité d'un large éventail de variétés répondant aux différents cahiers des charges (Appellation d'Origine Protégée, ...)
_poursuite de la politique qualité produits,
_maintien des certifications (ISO),...
_réactivité industrielle, avec une plus grande capacité de stockage.

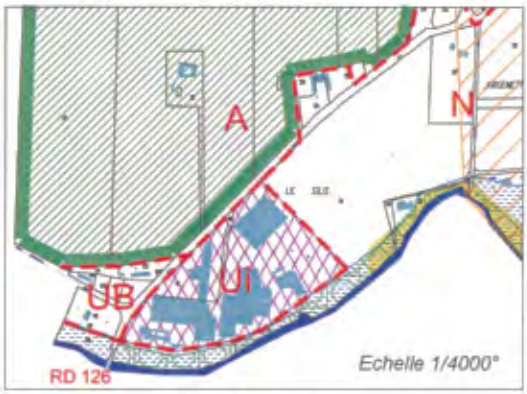
Le projets relève de l'intérêt général, car il permettra :

_la pérennité d'un des employeurs principaux de la commune dans un contexte rural où l'équilibre entre habitat et activité économique in situ constitue un enjeu fondamental de développement local (les équipements projetés étant absolument nécessaires à l'adaptation du site, sans possibilité d'extension *in situ*, l'entreprise serait confrontée à de graves problèmes fonctionnels et structurels),
_de maintenir et développer l'emploi, dans une entreprise tournée vers l'export, positionnée sur un marché européen en progression, en la dotant des outils de production et de fabrication nécessaires à sa compétitivité.
_de faciliter le développement d'un maillon essentiel la filière agricole. Top Semence est parmi les premiers débouchés pour les producteurs de semences dans le département de la Drôme et au-delà. L'entreprise est le principal vecteur de la commercialisation et de l'export des semences produites localement.
_la réduction des nuisances sonores et des incidences sur le réseau routier liées aux rotations de camions, qui seront moins nombreuses lorsque la capacité de stockage aura été augmentée.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

La destination comme les prospects des projets de constructions et d'installations sont compatibles avec le règlement actuel de la zone Ui. La proposition de traduction réglementaire du projet dans le P.L.U. est donc simple : elle consiste à reclasser en zone Ui le terrain d'assiette du projet.

ZONAGE ACTUEL



ZONAGE PROPOSE

LEGENDE

- Ui — *Zone à vocation d'activités économiques.*
- UB — *Quartiers équipés à vocation résidentielle.*
- A — *Zone agricole.*
- N — *Zone naturelle.*

- *Zone Agricole Protégée. (Z.A.P.).*
- *Zone inondable.*
- *Espaces boisés classés à conserver.*

Département de la Drôme

La Bâtie Rolland

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Complément au rapport de présentation du P.L.U. exposant les motifs des changements apportés et traduction réglementaire

- Création et suppressions d'emplacements réservés, suppression d'une servitude S3,

- Remplacement des notions de Surface Hors Œuvre Nette et Surface Hors Œuvre brute par la notion de surface de plancher,

CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél/Fax : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Janvier 2014
Approbation

1 Contexte juridique et objectifs poursuivis

Article de référence du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L 123-13 et L123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du P.L.U. ne changent pas et que la modification envisagée :

_Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

_Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induise pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au P.L.U.

Les modifications du P.L.U. portent sur :

_La modification de la destination de l'emplacement réservé n°2, initialement créé pour une aire publique de stationnement et réaffecté à un centre médical et à un jardin public.

_La suppression de l'emplacement réservé n°12 voirie d'accès au projet de parking abandonné sur l'emplacement réservé R2.

_La modification de la servitude S3 (qui affecte les terrains concernés à la création de logements locatifs et d'un espace médical) : la servitude impose désormais uniquement la création de logements locatifs.

_Le remplacement des notions de Surface Hors Œuvre Nette et Surface Hors Œuvre brute par la notion de surface de plancher.

Ces modifications respectent les conditions définies à l'article L123-13 du code de l'urbanisme : elles ne remettent pas en cause les orientations définies par le P.A.D.D. et concernent des zones déjà constructibles. Par ailleurs, il n'y a pas de réduction d'une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les modifications ne suppriment aucun espace boisé classé.

NB : deux modifications portées à la délibération du 21 juin 2012 prescrivant la modification du P.L.U. n'ont finalement pas été retenues :
** la création d'un emplacement réservé R16 pour l'édification d'un fossé en limite sud de la parcelle ZI 156 : l'achat du foncier nécessaire à cet ouvrage est désormais acté et le creusement du fossé sera réalisé dès que l'actuelle récolte de la parcelle aura été levée. Cette modification est devenue de fait sans objet.*
** la mise en compatibilité du PLU avec le Plan Local de l'Habitat intercommunal. Cette mise en compatibilité nécessite d'abord qu'en concertation avec les services de l'Etat et avec la communauté de communes, soit évalué (l'éventuel) niveau d'incompatibilité en intégrant notamment :*
_la problématique de création d'un Schéma de Cohérence territoriale qui englobera le territoire de La Bâtie Rolland,
_les récentes évolutions législatives et notamment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) dont les principes ont été adoptés en commission des affaires économiques le 25 juillet 2013.

Une fois cette évaluation réalisée, la commune pourra ensuite décliner les mesures qui permettront de lever l'éventuelle incompatibilité. Cette réflexion demande du temps et il est possible qu'au final, la procédure de modification ne soit pas adaptée (mise en révision peut-être nécessaire). La commune a donc préféré différer cette question et se concentrer sur les modifications simples et nécessaires à court terme.

2 Créations/suppressions d'emplacements réservés et de servitudes créées en application de l'art. L123-2.b du code de l'urbanisme

Secteur concerné

ZONES URBAINES

- UA — Centre
- UB — Quartiers équipés à vocation résidentielle
  UB1

ZONES A URBANISER

- AU — Vocation résidentielle
  AUa1
- AUa — Règlement conditionnel

ZONE AGRICOLE

- A — Zone agricole

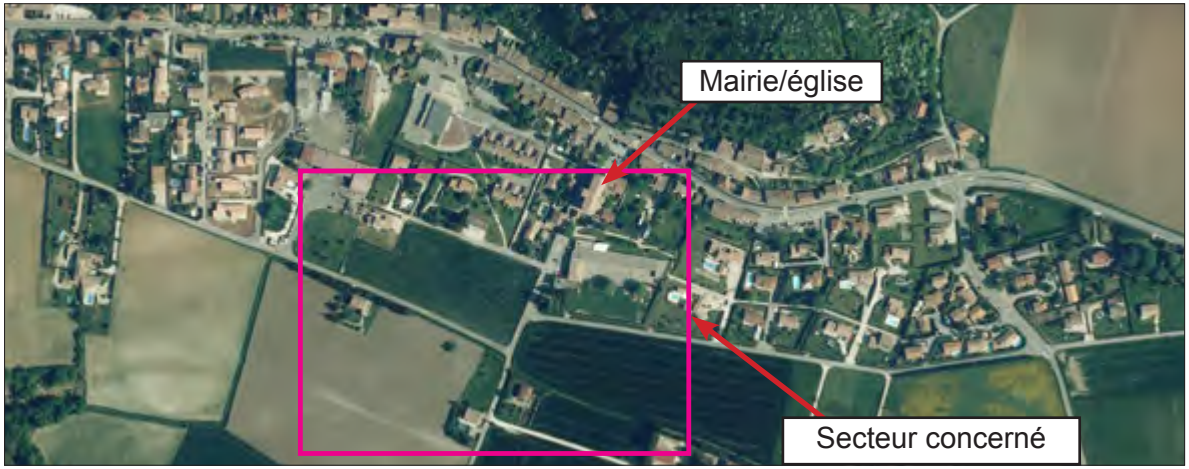
ZONE NATURELLE

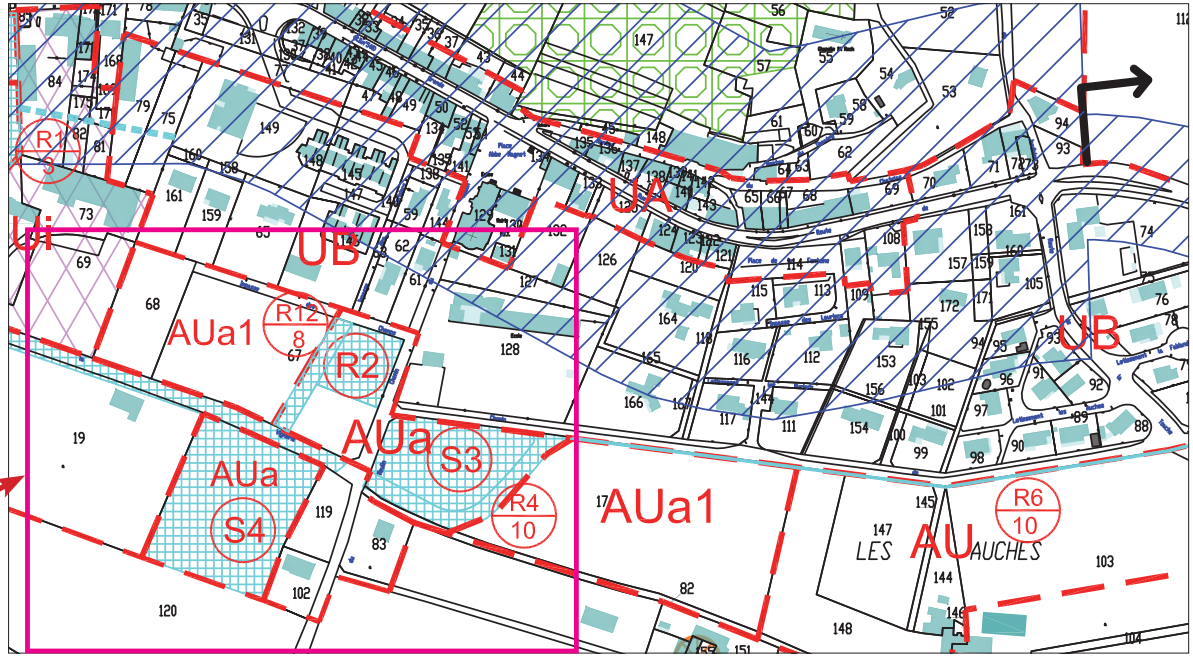
- N — Zone naturelle protégée
  NL : loisir

- Espace boisé classé ou espace à boiser
- Zone de bruit

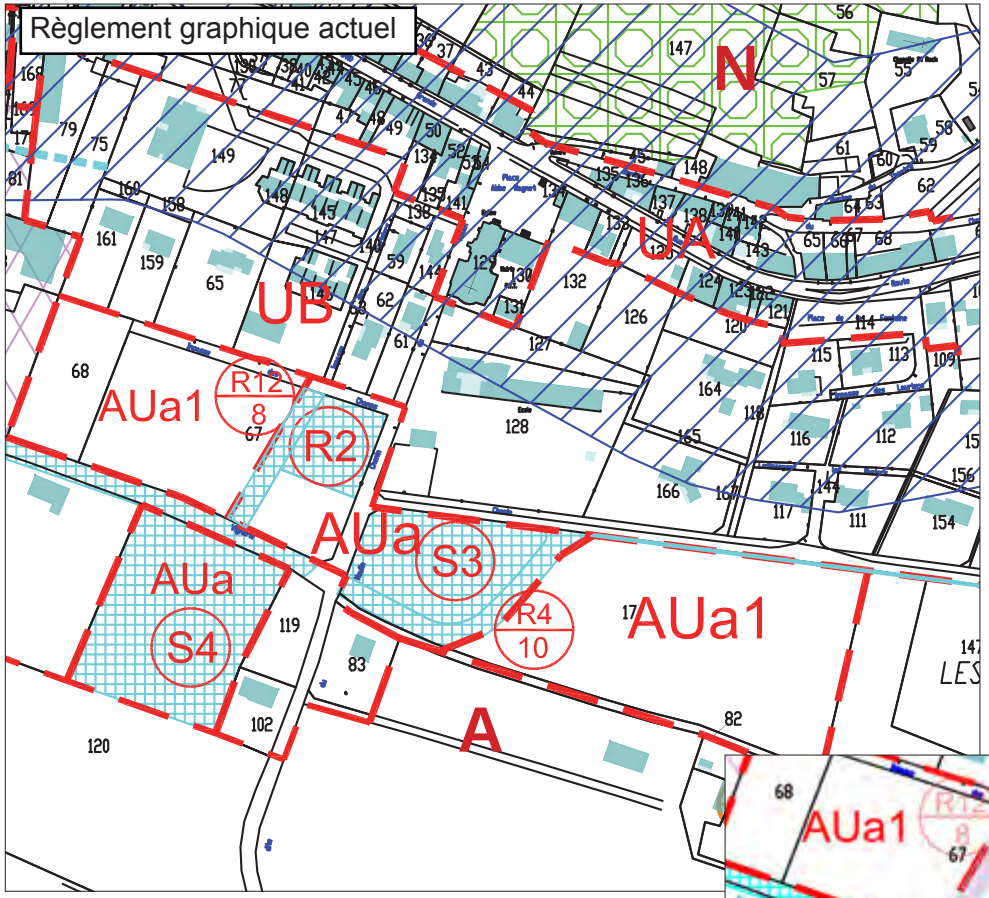
EMPLACEMENTS RESERVES

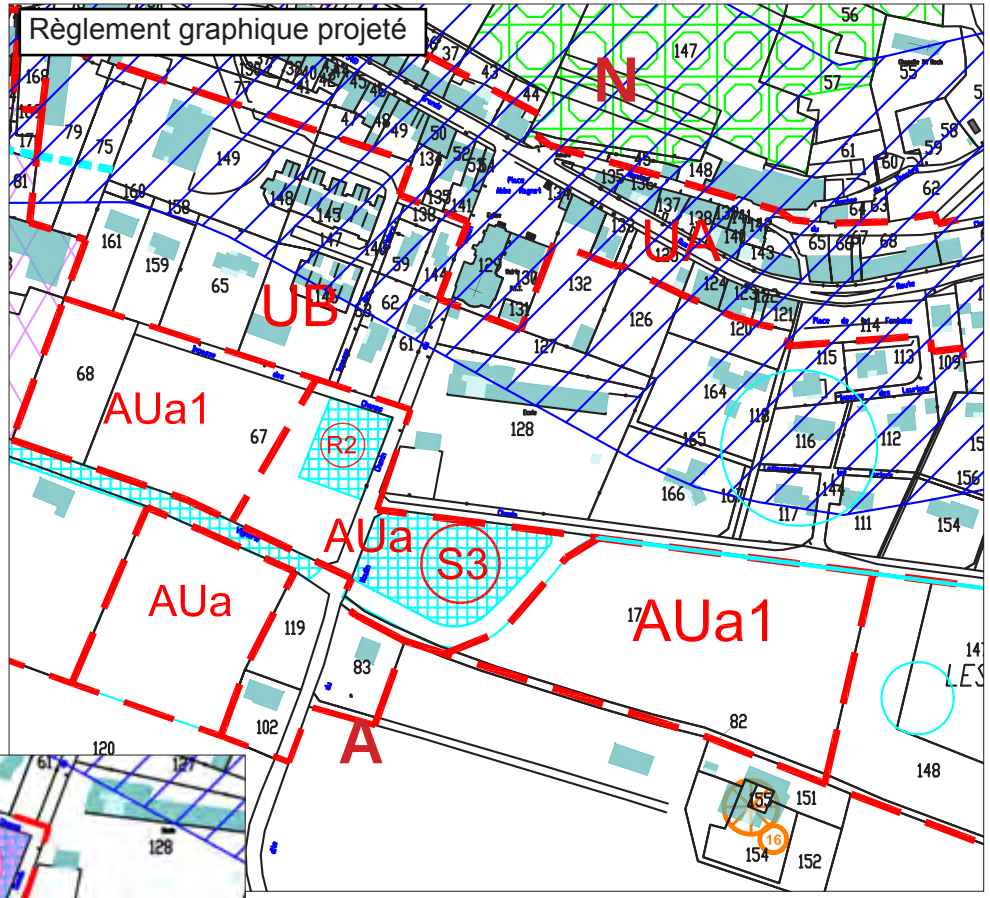
- R.1 — Emplacemment réservé pour équipement
- R.1 / 8 — Emplacement réservé pour voirie (élargissement)
  Largeur de plate forme





Les modifications apportées au P.L.U.





L'emplacement réservé n°12 disparait : (voirie d'accès au parking) : la réalisation du parking étant déplacée sur une autre parcelle, sa voirie d'accès n'a plus de raison d'être.

L'emplacement réservé n°2 change de destination : de parking à centre médical et/ou jardin public.

L'emplacement réservé n°4 disparait (élargissement de voirie désormais réalisé).

La servitude S4 (logements pour personnes âgées et/ ou locatifs) disparait, le permis de construire de ces 8 logements est désormais délivré et leur construction va débuter.

Objectifs poursuivis

Les emplacements réservés n°2 et n°12 étaient respectivement destinés à la création d'un parking et d'une voie d'accès pour ce parking. L'objectif était d'offrir des possibilités de stationnement automobile pour les besoins des parents se rendant à l'école située à proximité, lorsqu'ils accompagnent leurs enfants à l'école le matin ou lorsqu'ils les récupèrent le soir.

Le principe de création d'une aire de stationnement est toujours d'actualité, mais il est aujourd'hui possible de créer ce parking sur un autre terrain que celui de l'emplacement réservé n°2, mieux adapté aux besoins : en effet, le nouveau positionnement du parking offrira aux enfants un cheminement entièrement sécurisé depuis le parking jusqu'à l'entrée de l'école. Ainsi, compte tenu de l'impossibilité de création à court terme du centre médical prévu sur une partie de la parcelle n°17 et des besoins forts en stationnements automobiles près de l'école, il est proposé de destiner l'emprise foncière initialement prévue pour le centre médical à la création du parking (hors emprise du parking, le reste de la parcelle n°17 classée zone AUa restant destinée à la création de logements locatifs aidés).

Alors que la création du parking initialement prévue sur une partie de la parcelle 67 aurait impliqué, pour ses utilisateurs, de traverser le chemin du Moulin pour accéder à pied à l'école, sur ce nouvel emplacement (propriété de la commune), les enfants et leurs parents pourront accéder directement aux bâtiments scolaires sans qu'il soit nécessaire qu'ils traversent le chemin du Moulin. Les conditions de sécurité seront donc meilleures et l'emplacement pour le parking plus proche de l'école.

C'est la raison pour laquelle, les emplacements réservés R2 et R12 sont supprimés. Le nouvel emplacement du parking étant déjà propriété de la commune, la création d'un nouvel emplacement réservé n'est donc pas nécessaire.

Réaffectation de l'emplacement réservé R2 :
Si le projet de centre médical ne pourra pas voir le jour à court terme (pour l'instant, par manque de candidats à l'installation parmi les professions médicales recherchées), son intérêt demeure. Ainsi, l'emplacement réservé R2, initialement destiné au parking de l'école est réaffecté, dans la même emprise, à la création du centre médical projeté, associé à un jardin d'agrément public.

Suppression de la servitude S4 :
Cette servitude est supprimée, les logements locatifs aidés étant en passe d'être réalisés (PC accordé).

Suppression de l'emplacement réservé R4 :
L'emplacement réservé R4 est supprimé : l'élargissement de chemin qui correspondait à cet emplacement réservé a été réalisé.

Modification de la servitude S3 :
La notion de centre médical y disparaît. Ne demeure plus que l'obligation de créer des logements locatifs et la possibilité de créer un parking public.

3 Remplacement des notions de SHON et SHOB par la notion de surface de plancher dans le règlement

Objectifs poursuivis et traduction dans le règlement

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011 substitue la «surface de plancher» à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Ainsi, à compter du 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de cette réforme qui coïncide avec la réforme de la fiscalité de l'aménagement, la « surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Dans ce cadre, l'ordonnance du 16 novembre 2011 prévoit que les communes peuvent faire évoluer leur document d'urbanisme par modification pour adapter les règles exprimées en SHOB/SHON dans le règlement.

Ainsi, dans le règlement du P.L.U., toutes les mentions de SHON et SHOB sont remplacées par la notion de surface de plancher.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011 substitue la «surface de plancher» à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Ainsi, à compter du 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de cette réforme qui coïncide avec la réforme de la fiscalité de l'aménagement, la « surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Dans ce cadre, l'ordonnance du 16 novembre 2011 prévoit que les communes peuvent faire évoluer leur document d'urbanisme par modification pour adapter les règles exprimées en SHOB/SHON dans le règlement.

Ainsi, dans le règlement du P.L.U., toutes les mentions de SHON et SHOB sont remplacées par la notion de surface de plancher.

Département de la Drôme

LA BATIE ROLLAND

Révision simplifiée n°1 du P.L.U.

Création d'une zone d'activités sur la carrière du site des Bruges

Complément au rapport de présentation du P.L.U.
exposant les motifs des changements apportés

CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation
Janvier 2014

SOMMAIRE

Motivations de la révision simplifiée **P1**

Bilan de la concertation P1

Intérêt général du projet P2

Contexte juridique P2

Grandes orientations du P.A.D.D. **P3**

Localisation du site objet de la révision simplifiée **P4**

Situation du site et occupations du sol P5

Le projet P6

Impacts sur l'environnement P7
Patrimoine architectural et urbain *P7*
Le paysage *P8*
L'environnement naturel / les milieux sensibles et protégés / les continuités écologiques et la qualité des eaux *P9*
Modalités d'épuration des eaux usées *P12*
Impacts sur l'agriculture *P12*

Impacts sur les communes voisines P13
Les déplacements P13
Risques et nuisances P14
Forme urbaine attendue **P15**

Traduction réglementaire du projet P16
Règlement graphique actuel *P16*
Règlement graphique projeté *P18*
Règlement écrit *P19*
Justification des limitations administratives à l'utilisation des sols issues du règlement *P19*

Motivation de la révision simplifiée

L'objectif premier poursuivi par la révision simplifiée du P.L.U. est le développement de l'activité économique sur le site des Bruges, qui accueille déjà une carrière de sables et graviers en cours d'exploitation (autorisée par l'arrêté préfectoral n°869, du 17 mars 1995) ainsi que plusieurs entreprises implantées sur une plateforme technique adjacente à la carrière (atelier de préfabrication avec centrale à béton, atelier de serrurerie, déchetterie…). La traduction principale de cet objectif dans le P.L.U.sera la requalification d'une partie de la zone de carrière qui recouvre les terrains d'assiette du projet en zone à vocation d'activités artisanales et industrielles.

Le P.L.U. actuel a classé l'ensemble « carrière – plateforme techniques » en zone naturelle (N) , additionné, sur une partie de la zone N, d'une trame sur le règlement graphique qui indique que *"sont autorisés les carrières et les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation".*

Ce règlement ne traduit que partiellement la réalité des occupations et utilisations du sol existantes : si l'exploitation de la carrière est rendue possible par la trame apposée sur le règlement graphique, le classement en zone N n'offre que très peu de possibilités d'extensions et d'aménagement du bâti existant, ce qui revient à empêcher tout développement des activités déjà présentes sur la plate-forme technique et à interdire l'accueil de nouvelles activités.

Il est donc nécessaire de modifier le contexte réglementaire pour :

_par souci de cohérence entre le P.L.U. et la réalité des occupations du sol, séparer (par un zonage spécifique) le secteur destiné à l'exploitation de carrières de celui destiné à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, ces activités nécessitant des règles d'occupation et d'utilisation du sol spécifiques à chacune d'elles,

_sur la partie destinée à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, décliner de nouvelles règles d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec les activités déjà installées en permettant leur extension mais aussi l'installation d'activités nouvelles (et compatibles avec celles déjà en place).

Il ne s'agit pas, dans le cadre de la révision simplifiée, d'étendre l'emprise du site destiné à la carrière ou aux activités économiques sur les terrains agricoles voisins, mais de modifier, au sein de l'emprise du site, sur une superficie de 4,55 ha (dont 2,9 déjà urbanisés), les conditions d'occupation et d'utilisation du sol déterminées par le P.L.U. pour atteindre l'objectif premier : permettre le maintien, le développement des activités économiques déjà en place et l'accueil d'activités nouvelles en valorisant des terrains où l'exploitation de carrière a pris fin.

Bilan de la concertation

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme prévoit que toute révision simplifiée doit faire l'objet d'une concertation pendant toute la durée des études. A cet effet, une note de présentation du projet a été mise à la disposition du public, afin qu'il puisse s'exprimer sur son contenu et faire d'éventuelles propositions. Le projet n'a fait l'objet d'aucune remarque relative à son opportunité, sa configuration ou son caractère d'intérêt général. Aucune remarque n'a été formulée sur le registre.

Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet relève de plusieurs problématiques :

_**La révision simplifiée, en permettant le maintien et le développement des entreprises déjà implantées pérennisera 17 emplois permanents (jusqu'à 22 en période de surcroit d'activité). Les emplois locaux participent en outre au fonctionnement de l'économie locale et notamment des commerces de proximité.**

_**La place libérée sur les parcelles pour lesquelles l'activité de carrière est terminée permettra, sans préjudice pour les espaces naturels et agricoles d'accueillir des activités nouvelles sur un site équipé.**

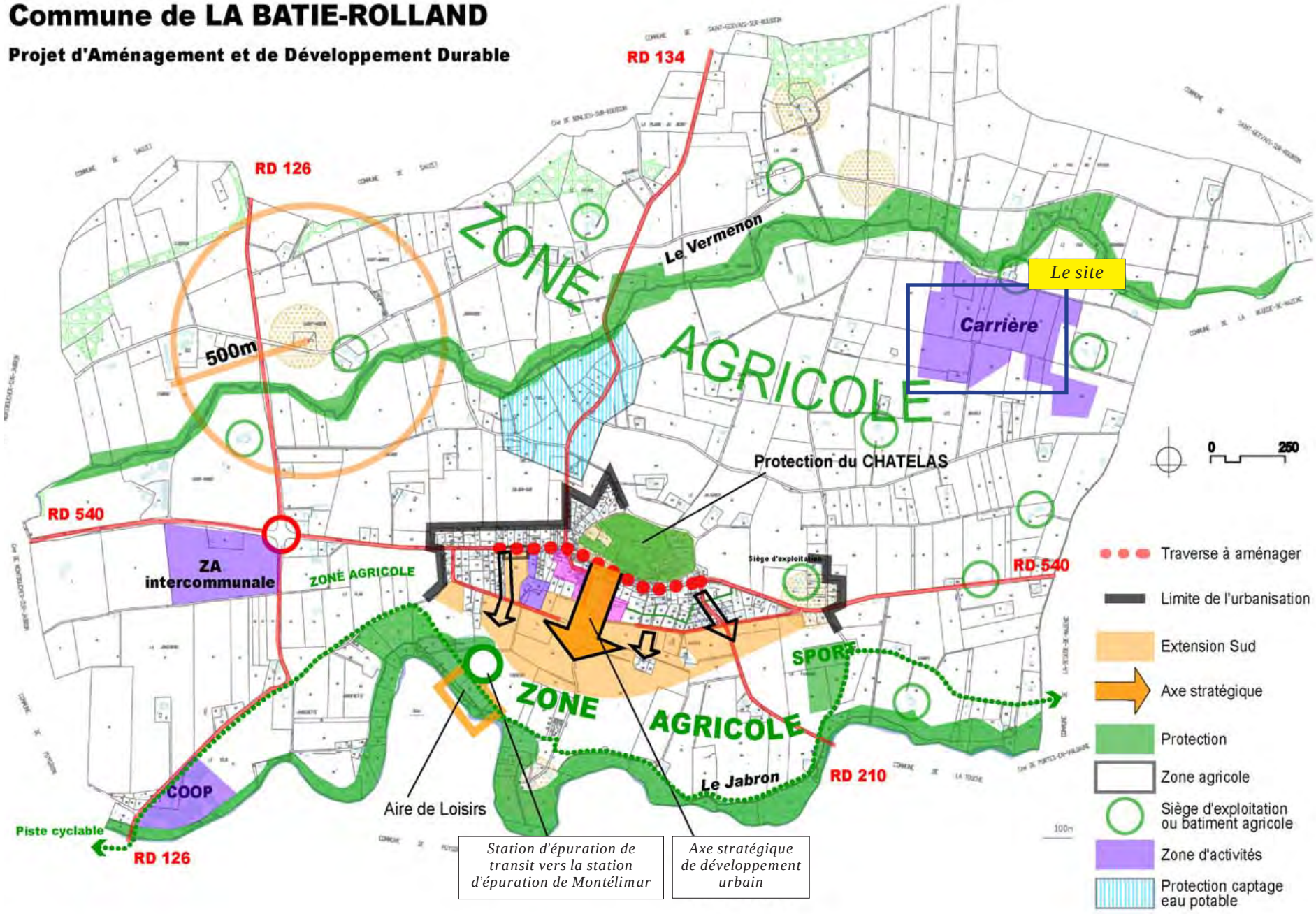
Contexte juridique

Le projet nécessite notamment le reclassement en zone constructible d'une zone classée naturelle, ce qui impose la mise en œuvre d'une procédure de révision du P.L.U. en application de l'article L123-13 du code de l'urbanisme. Cependant, le projet relevant de l'intérêt général, il est possible d'utiliser la procédure de révision **simplifiée. C'est cette procédure qu'à choisie la commune, notamment parce qu'elle est plus rapide que la procédure "classique" de révision et permet de répondre de manière pragmatique et ciblée aux enjeux et aux besoins.**

Extrait de l'article L123-13* du code de l'urbanisme :
Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

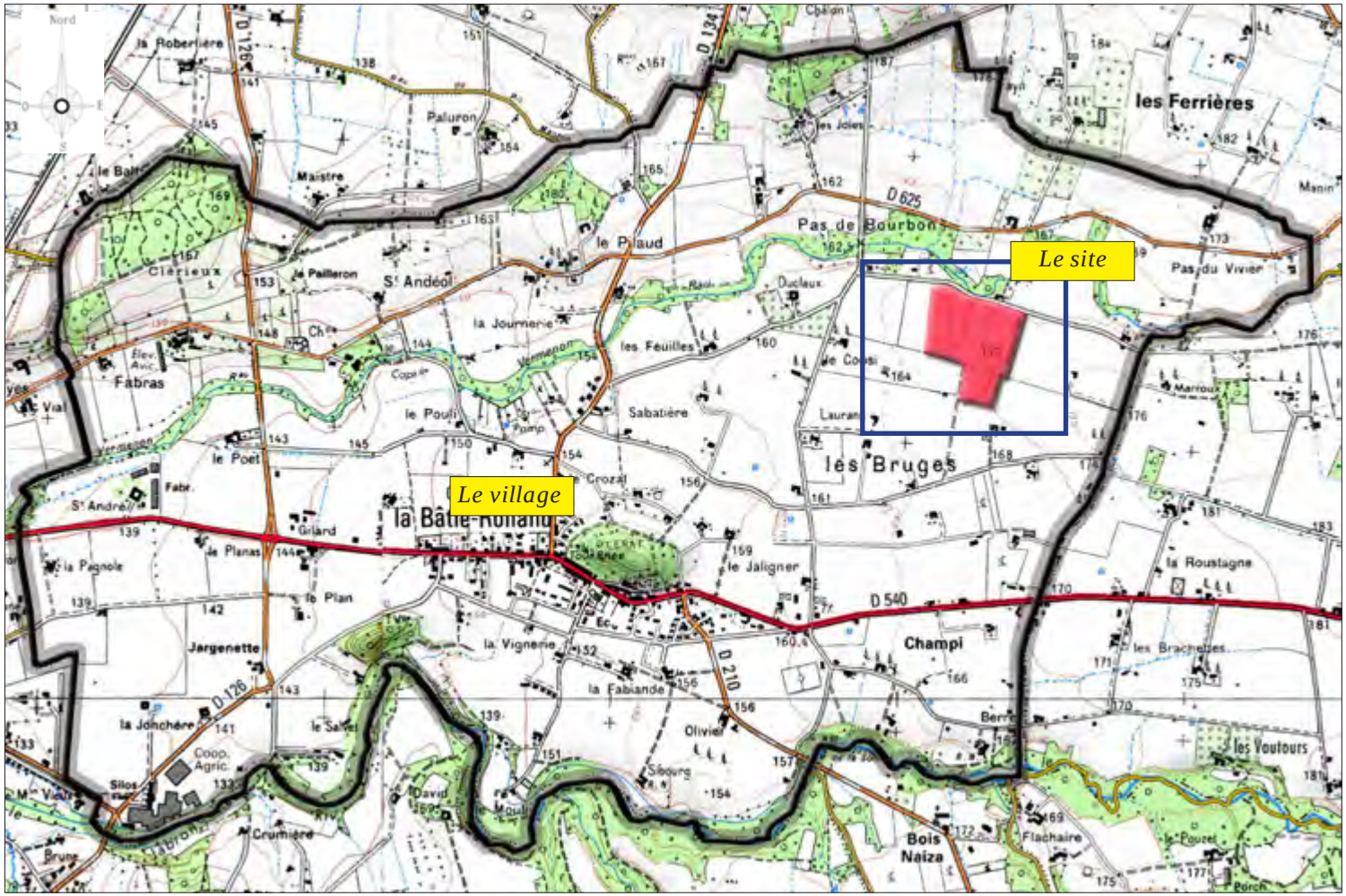
** Dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3, qui s'applique à la présente révision simplifiée du P.L.U., dont la prescription est antérieure au 1 janvier 2012)*

Grandes orientations du P.A.D.D.

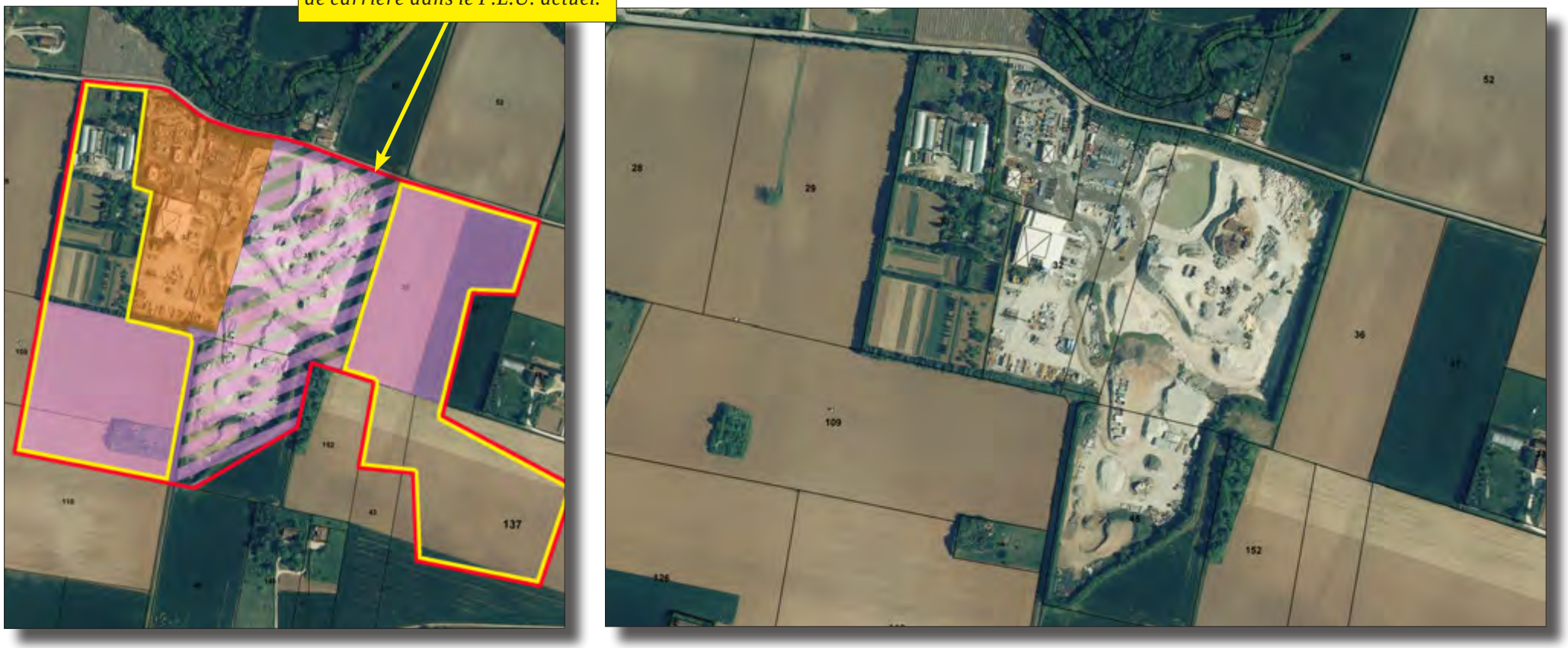


Localisation du site objet de la révision simplifiée

L'occupation du sol sur le site se répartit entre :
_des secteurs d'extraction de gravier et de sable,
_une plateforme technique de préfabrication,
_des bâtiments d'activités liées aux BTP,
_et en périphérie, des terrains agricoles, mais destinés dans le P.L.U. actuel à l'extraction de matériaux.



Situation du site et occupations du sol



Emprise de la plate forme technique, qui accueille notamment des activités artisanales et liées aux BTP.

Terrains agricoles classés en zone de carrière au P.L.U.

Terrains actuellement exploités en carrière.

Terrain actuellement agricoles et destinés à l'exploitation de carrières à court terme.

Le projet

Le projet de zone d'activités établi pour le site des Bruges traduit une politique volontariste et pragmatique de création de surfaces dédiées à l'activité économique basée :

_sur l'utilisation d'un site équipé, qui accueille déjà des activités qui elles-mêmes ont besoin de place pour se développer,

_sur l'extension du site à usage d'activités, qui permettra la requalification de terrains jusqu'ici exploités en carrières.

Le projet offre une double opportunité :

_Celle d'un développement économique pourvoyeur d'emplois, dans un contexte difficile.

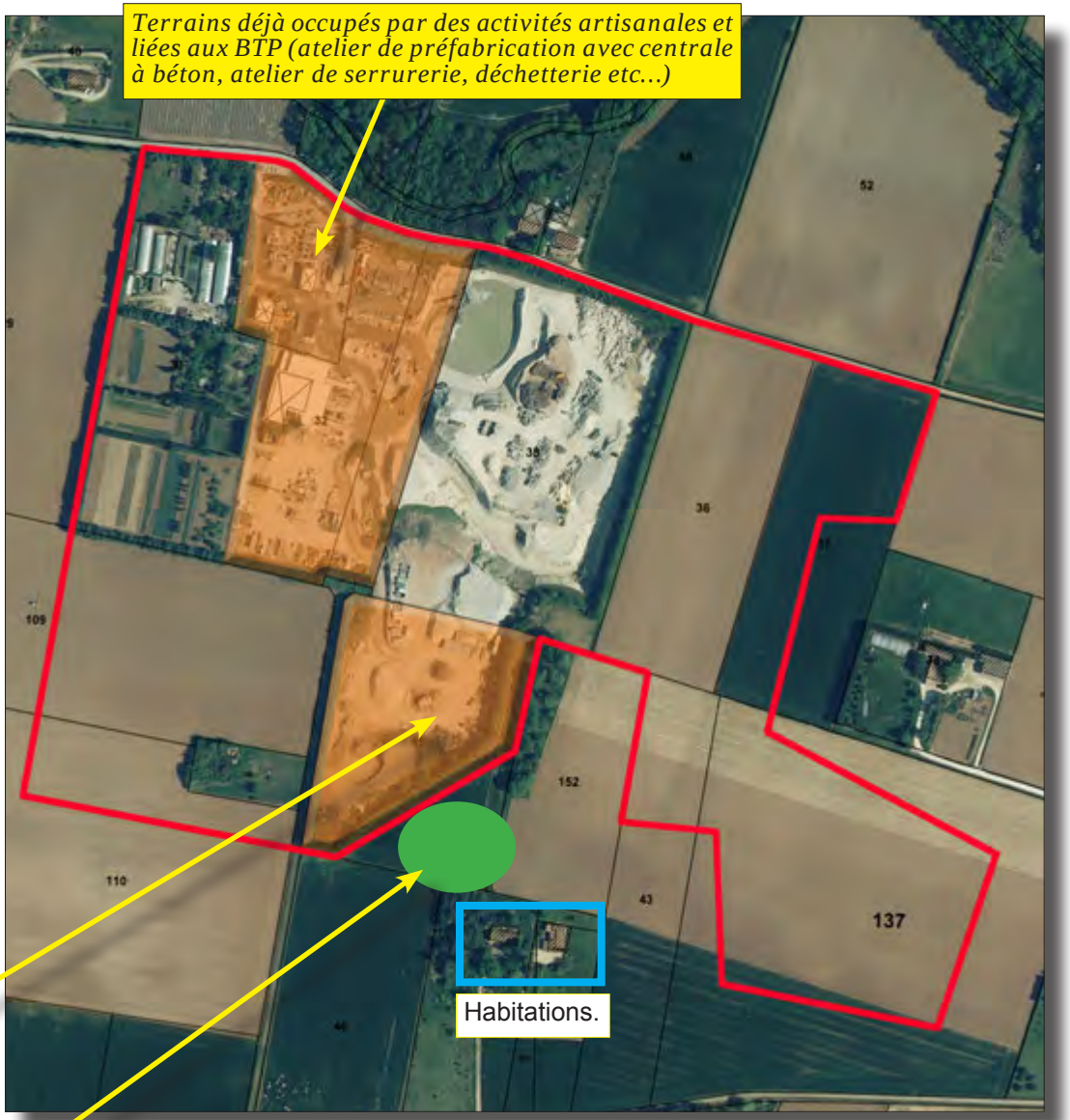
_Celle de la requalification d'un site de carrière.

Activités projetées

Le projet, en cohérence avec la nature du site, a pour objectif de développer des activités en liaison directe avec la carrière et les activités des BTP. Le commerce est notamment exclu. Les terrains non actuellement urbanisés accueilleront en particulier une aire technique de formation pour les conducteurs d'engins et les ouvriers des BTP : apprentissage de la pose de conduites, du creusement de tranchées, du maniement d'engins mécaniques de terrassement.

Le projet s'inscrit donc dans une logique de prolongement des activités en place, en lien avec la carrière, les travaux publics et sans diversification, dans un secteur qui par sa nature, (carrière en exploitation sur le même site) ne le permet de toute façon pas. Ainsi le projet, par sa spécificité, ne constitue en aucune façon une concurrence ou une alternative aux zones d'activités intercommunales (y compris la zone d'activités intercommunale du Planas, située à l'entrée Ouest de La Bâtie Rolland).

Terrain dont l'exploitation de carrière est terminée et qui est utilisé aujourd'hui en zone de stockage pour les activités liées aux BTP.



Impacts sur l'environnement

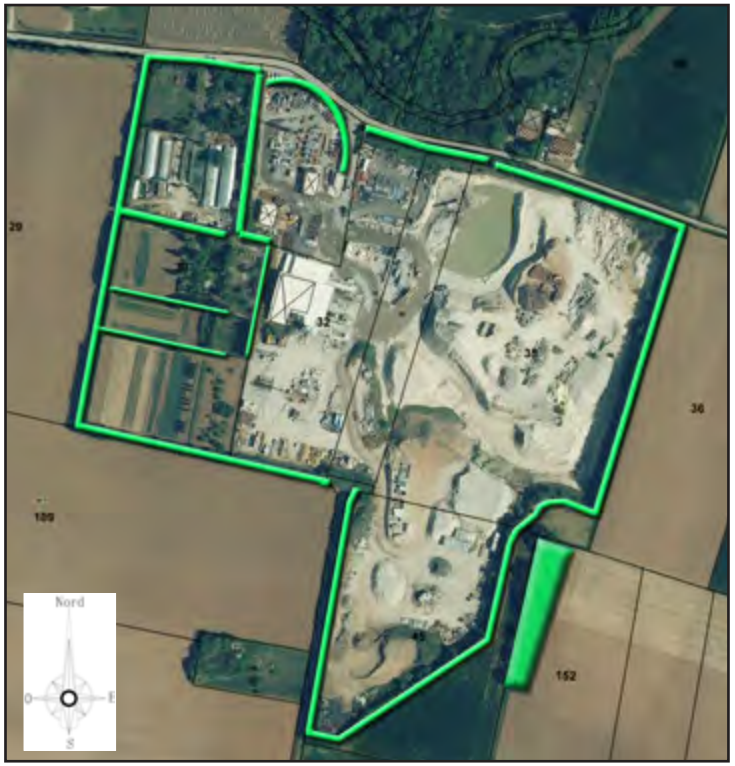
Patrimoine architectural et urbain

Une fois franchie le seuil du site du Bruges, derrière les écrans de cèdres et de chênes, se découvre un paysage lunaire, très minéral, partagé entre tumulus issus de l'extraction de la carrière, stockage de gravats, dalles de béton préfabriquées. Les tons sont gris béton, terre et sable. Les grands bâtiments s'avèrent finalement assez discrets dans leurs tons beiges neutres, malgré leurs prospects imposants. Dans cet ensemble, seuls le fatras de tuyaux rouges et orange se détache en vision rapprochée. En vision éloignée, les grues et silos percent le ciel.

Dans cet ensemble, avant tout outil de travail, l'intégration paysagère n'a de réel sens qu'au niveau du grand paysage. La préservation de l'écrin végétal prend donc un relief tout particulier. A contrario, vouloir réglementer l'aspect extérieur des constructions, l'organisation du bâti n'a pas de réel sens.

Le site ne présente aucun patrimoine architectural ou urbain. L'impact du projet est donc nul à ce niveau.

Le paysage



La trame de haies sera maintenu pour son effet masquant.

La zone d'activités se développera sur le site de la carrière et dans le prolongement de bâtiments à usage d'activités existants. Au sein du site lui-même, la question de l'intégration paysagère ne se pose pas, dans un ensemble très minéral, où se côtoient parkings, aires de stockage, bâtiments à usage d'activités et installations techniques.

A une échelle plus élargie, ce profil "paysager" tranche nettement avec l'environnement rural du site, fait de grandes parcelles en cultures annuelles rythmées au Nord par le cours du Vermenon et sa ripisylve bucolique.

Compte-tenu de l'abîme entre le paysage de carrière et d'activités du site et son environnement rural, l'intégration paysagère passe par la recherches d'effets masquant bien plus que par le traitement de l'aspect extérieur des bâtiments à venir (traitement par ailleurs probablement incompatible avec les contraintes techniques liées aux activités en place ou projetées).Ce sont les raisons pour lesquelles, le principe d'intégration paysagère proposée repose :

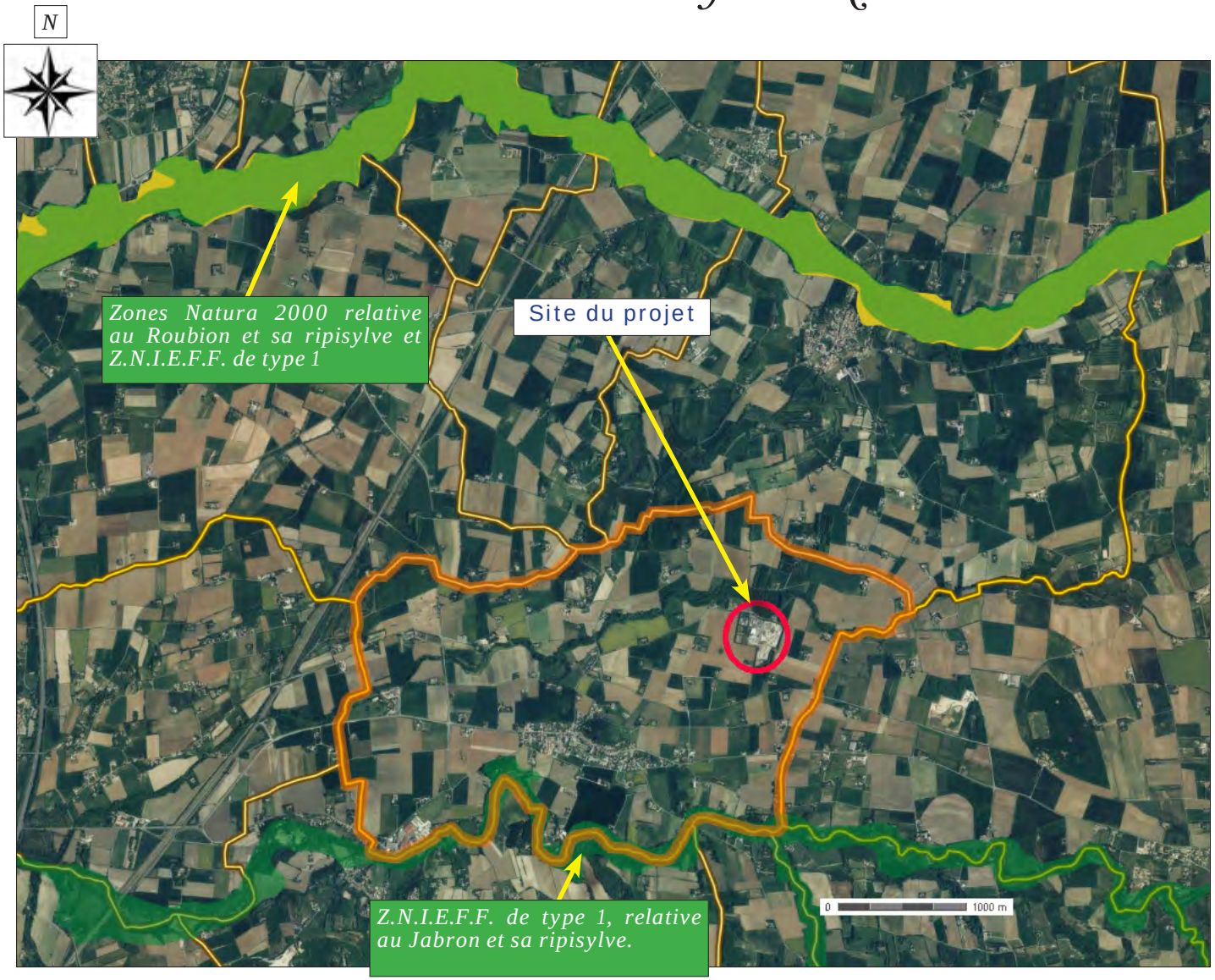
_sur l'encaissement actuel des terrains support du projet et issus de l'exploitation de la carrière. Cet encaissement (notamment par rapport au niveau du chemin communal qui borde le site au Nord) coupe les perspectives sur les constructions projetées, lorsqu'on chemine dans la plaine, à proximité du site,

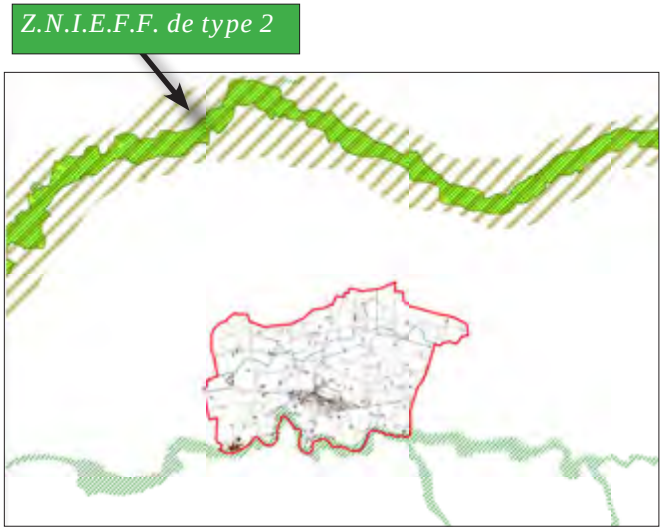
_sur la protection de la trame de haies existantes, qu'il faudra peut-être compléter : ce tramage géométrique renvoie à un usage rural traditionnel des haies (cyprès essentiellement) souvent implantées sur un axe Est-Ouest pour protéger les constructions du Mistral. L'utilisation de ce type de haie constituera un masque végétal efficace sans qu'il forme pour autant une incongruité dans le paysage d'ensemble, familier des haies de cyprès ou autres essences locales traditionnellement utilisées.

Le site est "en creux" par rapport au niveau de la plaine. En outre la trame de haies (protégées) forme un écran visuel qui isole le secteur du reste de la plaine agricole. L'impact du projet sur le grand paysage est donc nul.

L'environnement naturel / les milieux sensibles et protégés / les continuités écologiques et la qualité des eaux

Projet et zones naturelles





La Bâtie Rolland n'est directement concernée que par la Z.N.I.E.F.F. de type 1 relative au Jabron, les autres zones naturelles identifiées réglementairement sont relatives au Roubion. Elles sont situées à environ 2,5 Km au Nord du site du projet.

Niveau de connaissance

Milieux naturels	2	Amphibiens	1	Reptiles	1	Coléoptères	0
		Mammifères	1			Libellules	1
Végétaux supérieurs	2	Oiseaux	2	Crustacés	2	Orthoptères	0
Mousses, lichens	0	Poissons	1	Mollusques	0	Papillons	0

Légende :
0 = prospection nulle ou quasi inexistante
1 = prospection insuffisante
2 = prospection assez bonne
3 = bonne prospection

Nombre de données d'observation collectées : **20**

Milieux naturels

24.225	LITS DE GRAVIERS MEDITERRANEENS
44.122	SAUSSAIES A SAULE POURPRE MEDITERRANEENNES
44.3	AULNAIES-FRENAIES DES FLEUVES MEDIO-EUROPEENS
54.12	SOURCES D'EAU DURE

Flore

Orchis à longues bractées	*Barlia robertiana (Loisel.) Greuter*
Corroyère à feuilles de Myrte (Redoul)	*Coriaria myrtifolia L.*
Ibéris penné	*Iberis pinnata L.*
Cotonnière des champs	*Logfia arvensis (L.) J. Holub*
Tabouret précoce	*Noccaea praecox (Wulfen) F.K. Mey.*
Orobanche blanche	*Orobanche alba Willd.*

Faune vertébrée

Mammifères

Castor d'Europe	*Castor fiber*

Oiseaux

Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*
Petit Gravelot	*Charadrius dubius*
Pic épeichette	*Dendrocopos minor*
Guêpier d'Europe	*Merops apiaster*

Faune invertébrée

Crustacés

Ecrevisse à pattes blanches	*Austropotamobius pallipes*

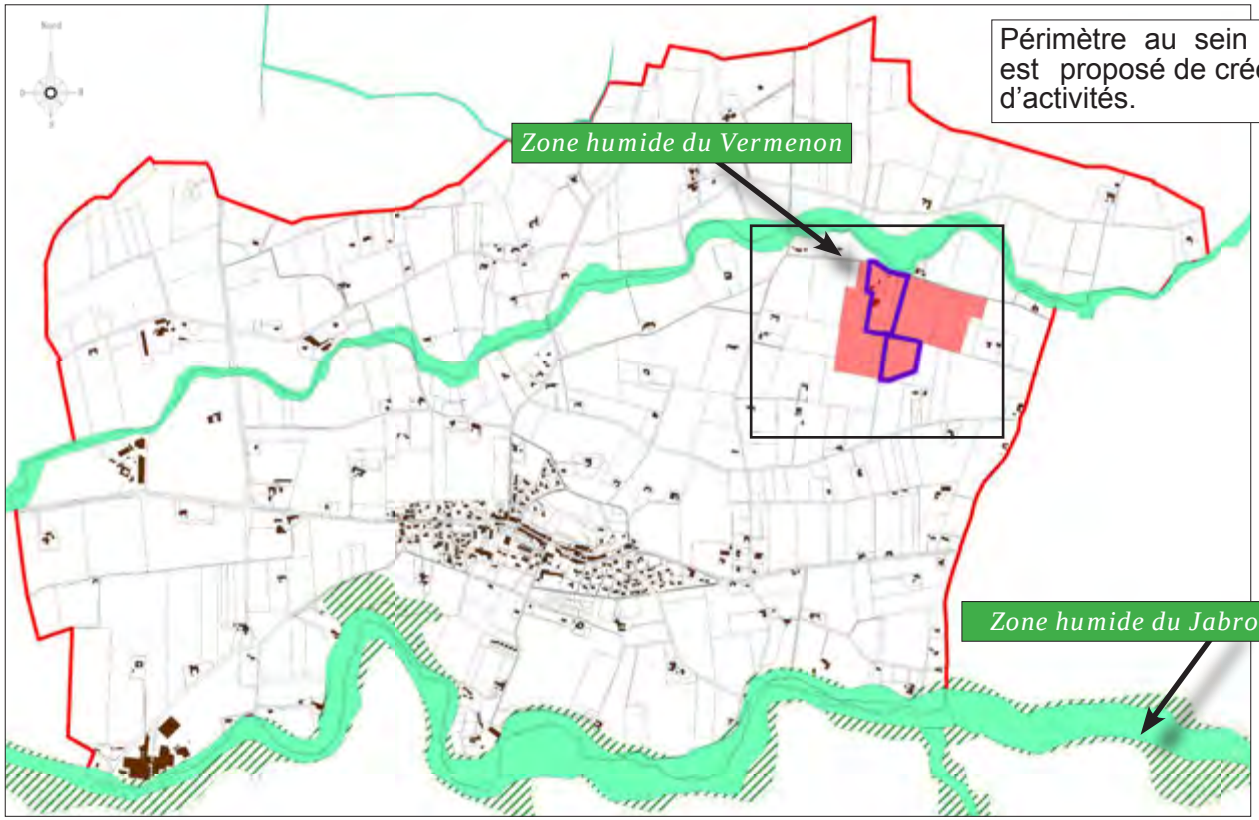
Libellules

Aeschne paisible	*Boyeria irene*
Gomphus à pinces	*Onychogomphus forcipatus*

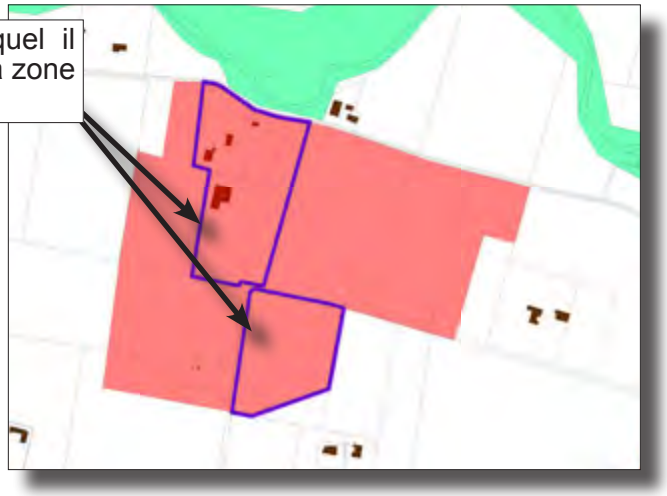
La Z.N.I.E.F.F. de type 1 n°26000028 - Le Jabron : son emprise englobe la rivière et les bois qui l'accompagnent

Description et intérêt du site (source : DREAL Rhône Alpes) :
Le Jabron prend sa source dans les montagnes en amont de Dieulefit, et rejoint le Roubion, juste à l'entrée de Montélimar, avant qu'il ne se jette dans le Rhône. A la latitude de Montélimar, la végétation est très nettement influencée par le climat méditerranéen. Les milieux, qui bordent la rivière, en portent la marque. Le Frêne à feuilles étroites et le Peuplier blanc sont des éléments de base des ensembles boisés. Sur les berges sèches, le Chêne pubescent, et parfois le Chêne vert ainsi que leurs espèces compagnes se mêlent aux plantes plus typiques des berges alluviales. Mentionnons la richesse en orchidées (orchis, ophrys, éphalanthères…), et plus particulièrement la présence de l'Orchis à trois dents, espèce méditerranéenne protégée en région Rhône-Alpes. La Centaurée de Triumphet et l'Inule à feuille de spirée sont deux autres espèces végétales rares signalées ici. Le Jabron est une rivière dégradée, au lit encaissé, et sans véritable dynamique fluviale contrairement au Roubion. Les petites plages de graviers qui apparaissent à la décrue permettent la nidification du Petit Gravelot. Le Martin-pêcheur recherche des berges sableuses pour y établir son nid. La Bouscarle de Cetti est présente tout au long de la rivière dans les fourrés denses des berges. La présence du Castor d'Europe se signale, à quelques troncs rongés en bord de la rivière. Ce rongeur a en effet, une vie nocturne. Il passe la journée dans son abri (terrier ou hutte). Autrefois chassé, ce mammifère ne semble plus menacé à l'heure actuelle. Ses populations ont même tendance à s'étendre.

Au regard de la distance entre le site et la Z.N.I.E.F.F. et compte tenu du fait que le projet consiste à valoriser des terrains remodelés et mis à nu par l'extraction de matériaux, sans plus aucune valeur environnementale (donc sans lien fonctionnel avec la faune et la flore identifiée dans la Z.N.I.E.F.F.), l'incidence du projet sur la zone naturelle sera nulle.



Périmètre au sein duquel il est proposé de créer la zone d'activités.



Secteur de la zone naturelle où l'exploitation de carrières est autorisée (inchangé dans le cadre de la révision simplifié).

Bien que le site de la zone d'activités soit tangenté au Nord par la zone humide de Vermenon (qui correspond au ruisseau et à sa ripisylve), il en est séparé physiquement par un chemin communal. Le site de la carrière est encaissé par rapport à la zone humide et il n'y a pas de mélange possible des eaux (qui, en ce qui concerne la carrière, ont tendance à s'accumuler au point bas de la zone d'excavation en formant une mare). Les eaux de ruissellement issues de la zone d'activités (dont le terrain d'assiette n'est plus naturel) seront dirigées vers ce point bas sans interférence avec le régime des eaux de la zone humide.

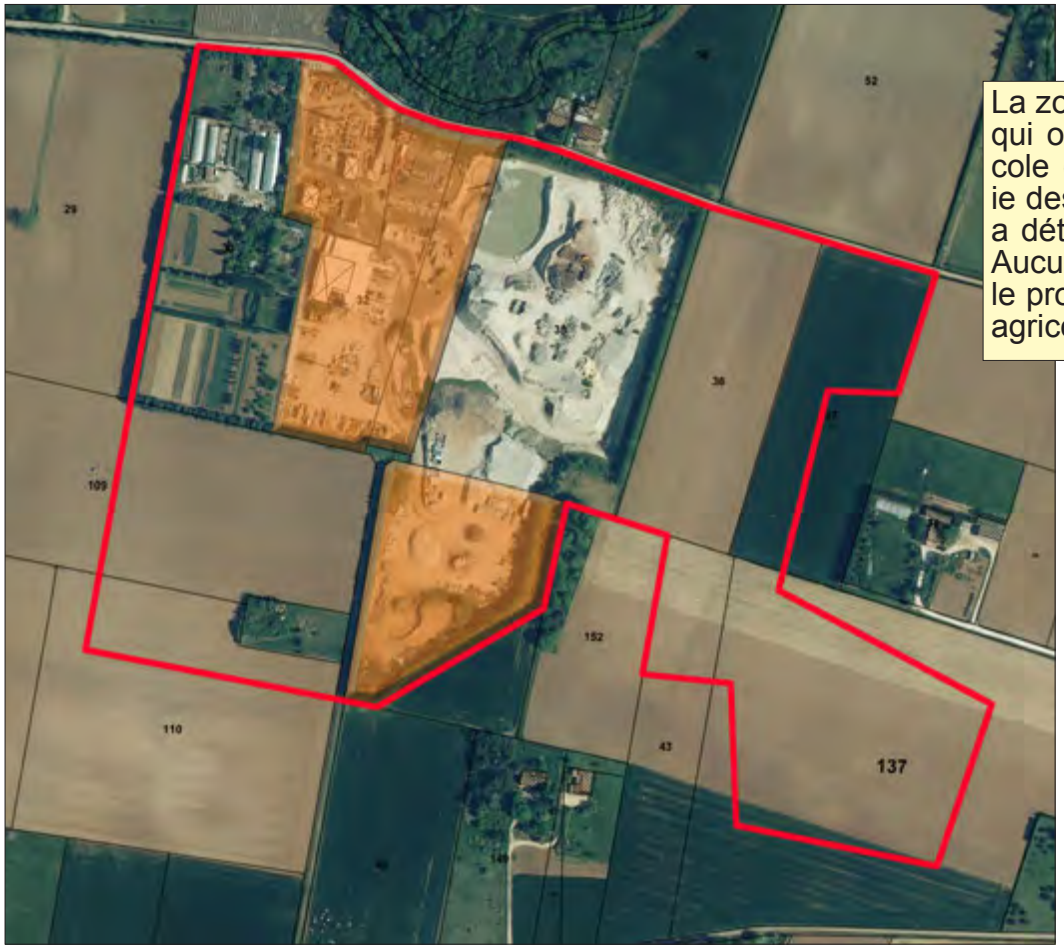
En synthèse

Le projet porte sur des terrains déjà construits (bâtiments à usage d'activités) ou qui ont été exploités en carrière. Cette emprise est sans intérêt environnemental (le fond de la carrière constitue aujourd'hui un milieu minéral quasi-stérile). Le développement d'activités industrielles ou artisanales complémentaires ici n'aura pas d'incidence environnementale. Aucun espace naturel n'est touché par le projet. Par ailleurs, le régime des eaux pluviales du site fait que le projet n'a aucune incidence sur la zone humide au Nord. Directement ou indirectement, le projet n'a aucune incidence sur les espaces naturels.

Modalités d'épuration des eaux usées

Compte-tenu de son éloignement par rapport aux secteurs urbanisés de la commune, la zone de carrière n'est pas desservie par le réseau d'assainissement. Afin de garantir la salubrité publique et préserver l'environnement, il sera imposé une taille et une forme des parcelles compatibles avec l'implantation de dispositifs autonomes d'assainissement conformes à la règlementation en vigueur et aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). C'est sur un mode d'assainissement non collectif que fonctionnement les occupations du sol déjà en place.

Impacts sur l'agriculture

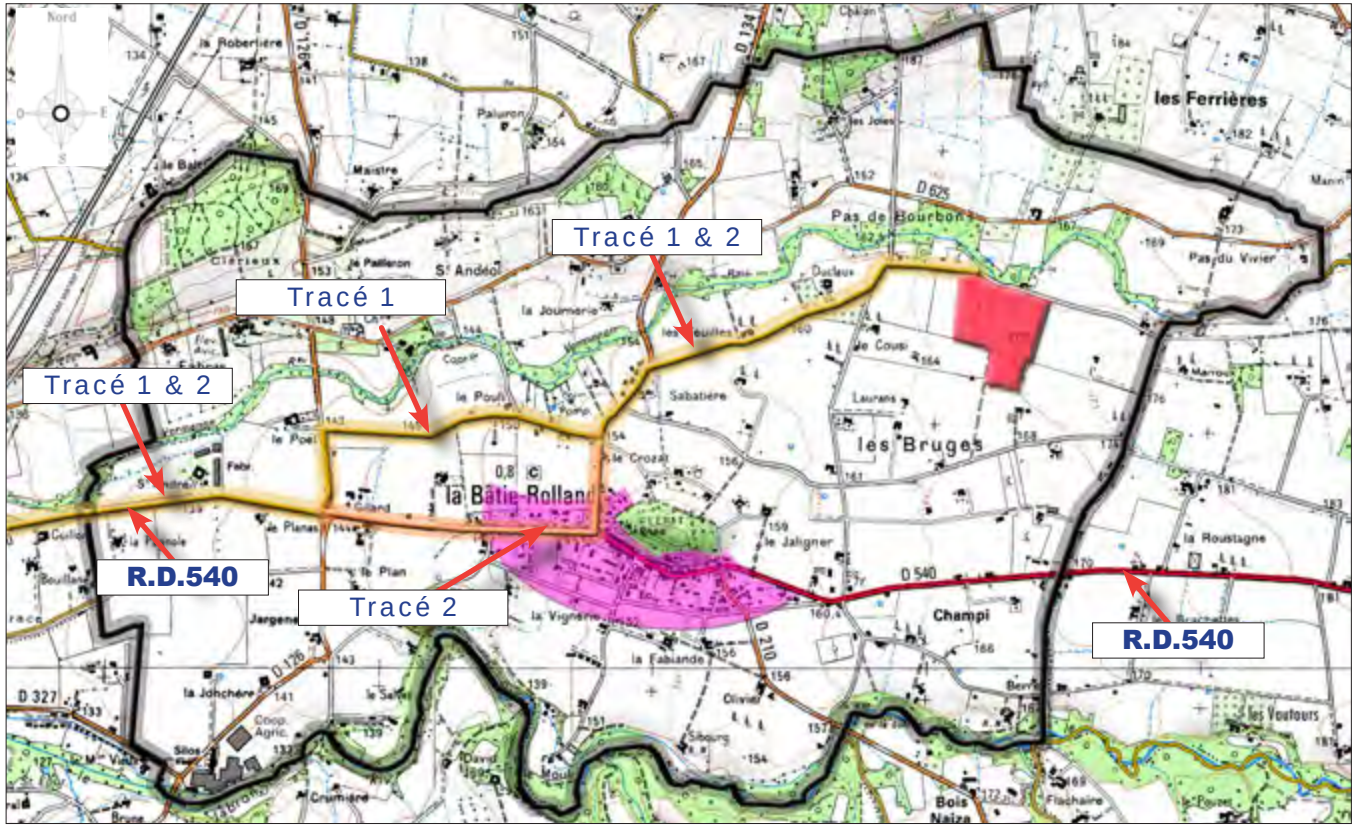


La zone d'activités est projetée sur des terrains qui ont totalement perdu leur destination agricole (probablement initiale) : une grande partie des terrains est bâtie et l'activité d'extraction a détruit le potentiel agricole des terrains nus. Aucune exploitation agricole n'est touchée par le projet. L'incidence du projet sur l'exploitation agricole est donc nulle.

Impacts sur les communes voisines

Le projet demeure de faible emprise (4,55 ha dont 2,9 déjà urbanisés). L'occupation du sol projetée est très ciblée, dans un site de carrière peu propice à d'autres activités que les BTP. Les incidences ou interaction avec les zones d'activités communales ou intercommunales alentour sont donc très faibles et seront nulles concernant l'activité commerciale (interdite dans la zone d'activités projetée).

Les déplacements



L'augmentation de trafic liée au projet sera essentiellement composée de véhicules légers. Les Poids lourds quant à eux, pour les accès vers l'Est ne passent (et ne passeront) par le village que lorsqu'ils ont nécessité de se rendre aux bureaux de l'entreprise qui exploite la carrière (tracé 2), située au village. Dans les autres cas, c'est le tracé 1, hors agglomération, qui est et sera utilisé. Par ailleurs, au regard de la taille du projet, le trafic induit sur la R.D. 540, (partie empruntée par le "tracé 2") sera à peine mesurable compte-tenu du trafic moyen journalier de 6000 véhicules sur la route départementale.

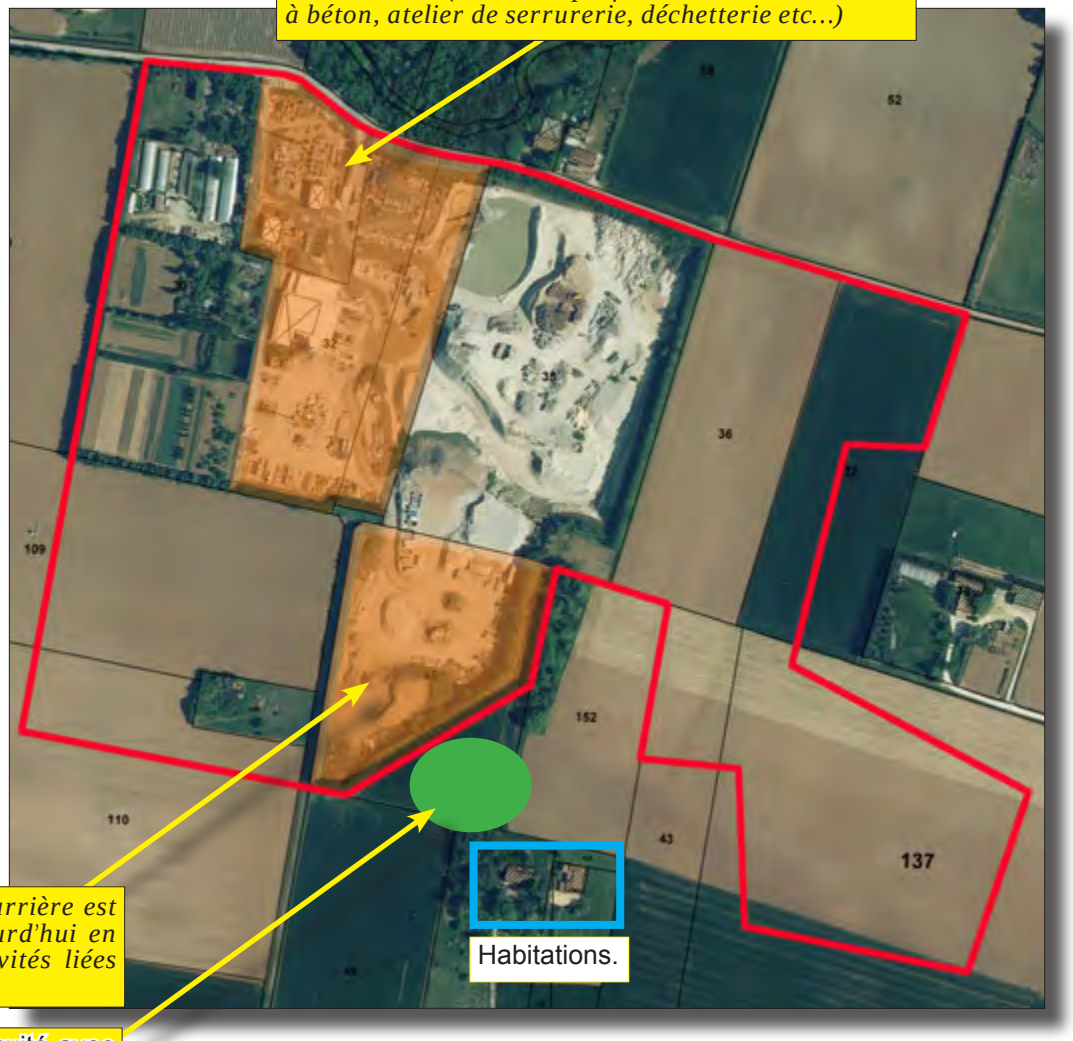
Risques et nuisances

Risques

Le projet n'est pas soumis aux risques naturels.

Nuisances

Le caractère particulier du site (carrière et BTP) fait que les nuisances induites par le projet seront noyées par les nuisances existantes (bruit notamment). Le projet n'induira donc pas de nuisance supplémentaire. Les habitations les plus proches sont situées à une centaine de mètres des limites du projet. Par précaution le merlon existant et les haies qui lui sont associées ont été maintenus (les haies protégées).

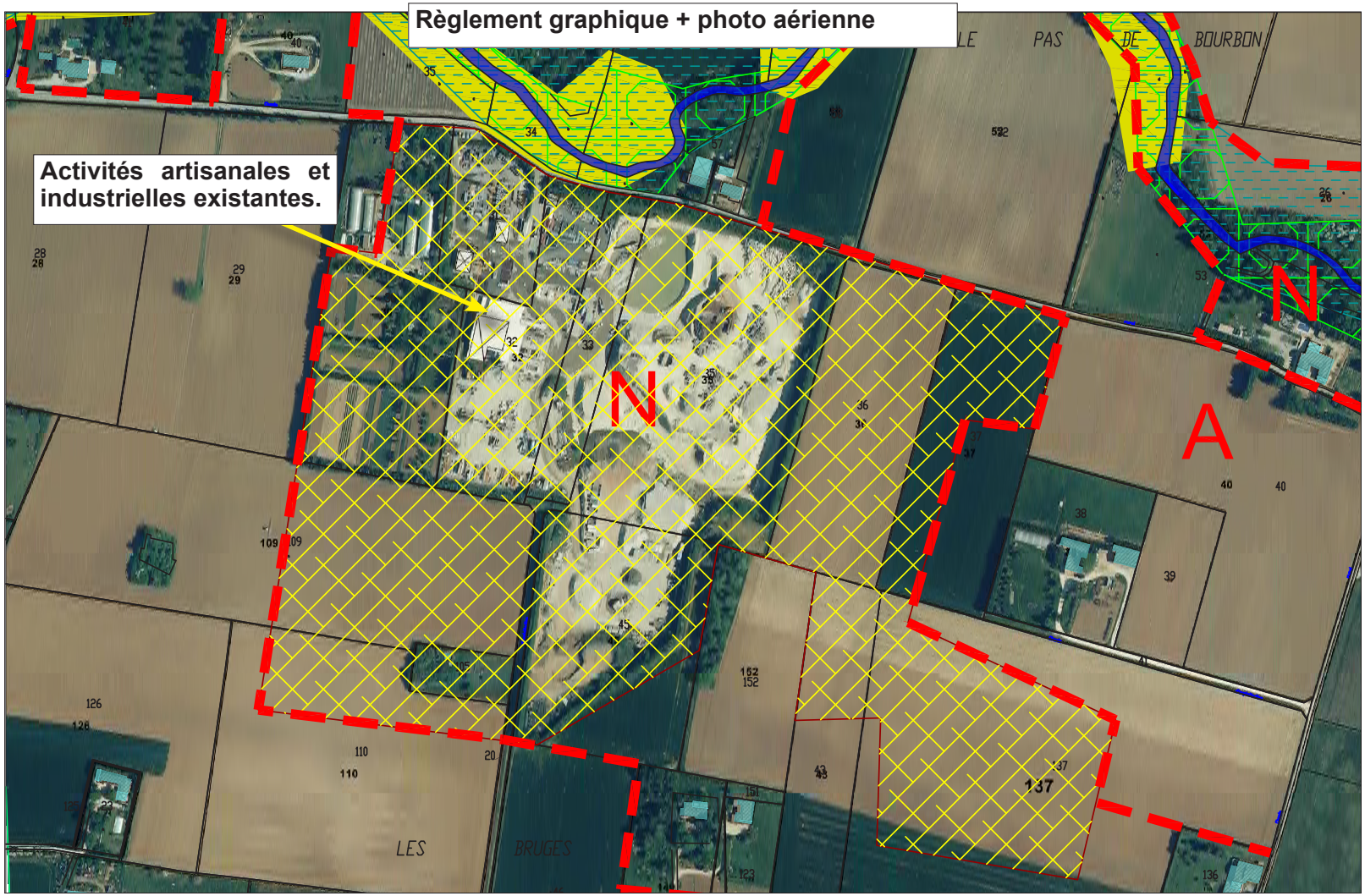


Forme urbaine attendue

Le caractère très technique des bâtiments, qui offre peu de latitudes sur leur traitement architectural, l'omniprésence de parkings, les aires de stockages de matériaux, les hangars, le fait que le site soit peu perceptible depuis la plaine, grâce aux haies qui l'entourent et à son encaissement, font qu'il n'y a pas de réels enjeux en terme de forme urbaine. La précaution qui a été prise est celle de la limitation de la hauteur des bâtiments à 15 m, pour éviter, avec des hauteurs trop importantes, le détachement de la zone d'activités dans le paysage agricole alentour, sans que cette hauteur maximale, qui demeure assez confortable, ne constitue un frein à l'arrivée d'entreprises.

Traduction réglementaire du projet

Règlement graphique actuel



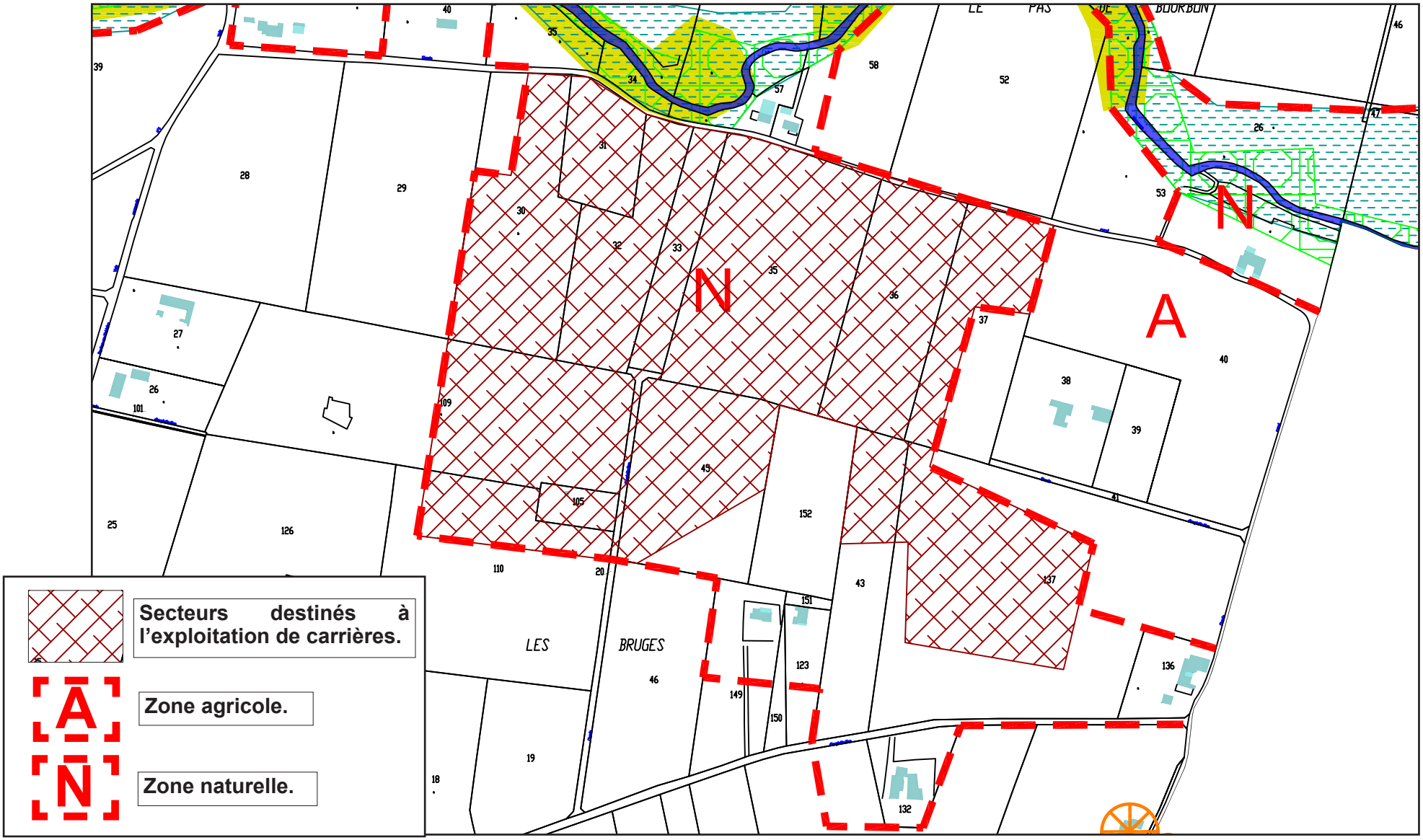
A — Zone agricole.

N — Zone naturelle.

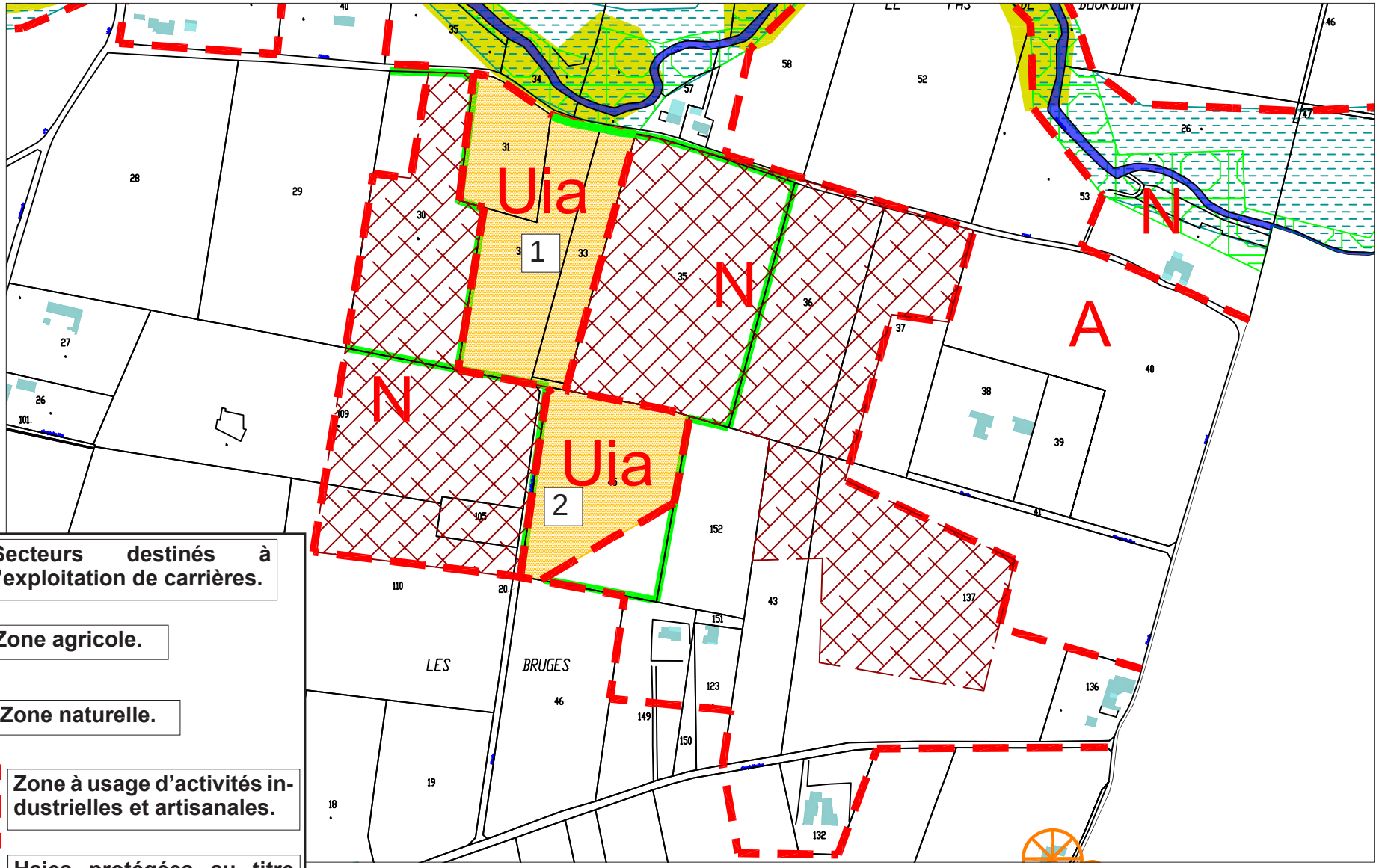
Secteurs destinés à l'exploitation de carrières.

Règlement graphique actuel

Règlement graphique seul



Règlement graphique projeté



Secteurs destinés à l'exploitation de carrières.

A — Zone agricole.

N — Zone naturelle.

Uia — Zone à usage d'activités industrielles et artisanales.

Haies protégées au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Sont reclassés en zone Uia les terrains qui accueillent déjà des activités (1) ou qui accueilleront des activités projetées (2).

Règlement écrit

Le règlement de la zone Uia constitue la pièce III du dossier de révision simplifiée - ne sont déclinées ici que les justifications de ce règlement

Justification des limitations administratives à l'utilisation des sols issues du règlement

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

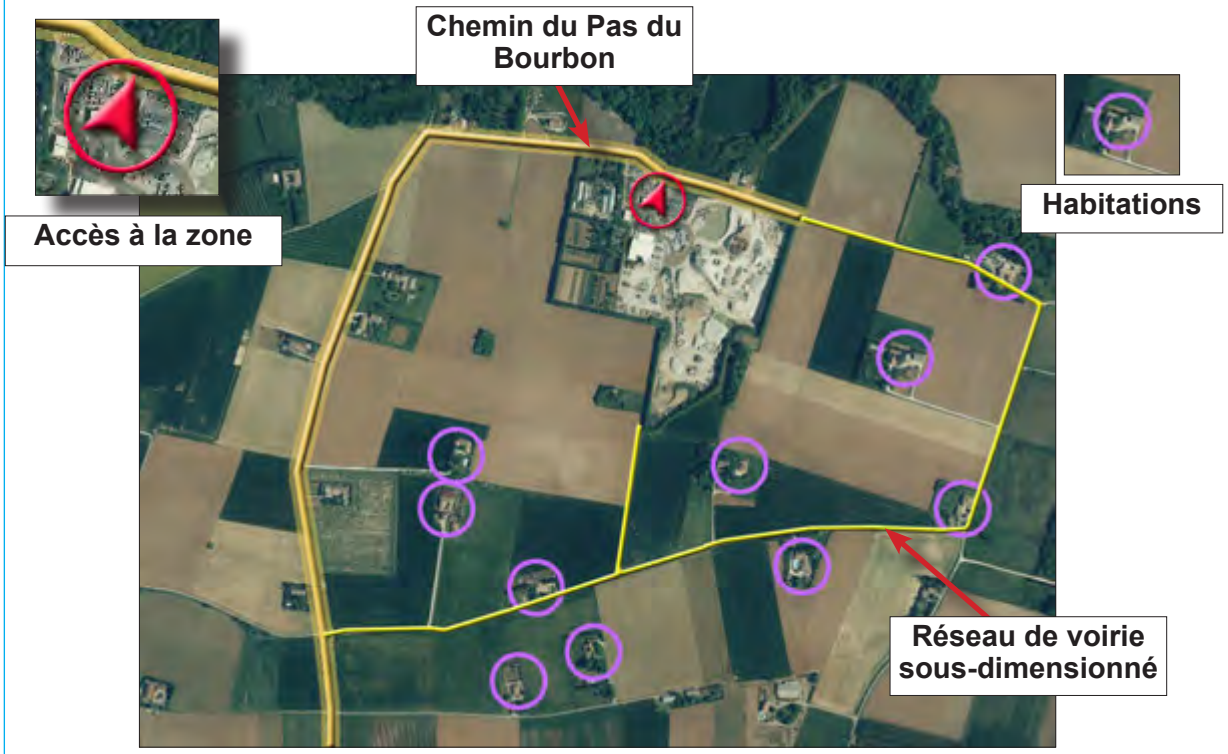
Les articles 1 et 2 / modalités d'urbanisation de la zone

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en zone Uia visent à garantir sa destination d'activités industrielles et artisanales. Dans ces conditions, le développement, par exemple, d'activités agricoles, commerciales, forestières, hôtelière s'avère incompatible, c'est la raison pour laquelle ces activités ont été interdites dans cette zone.

L'habitat n'est pas interdit mais a été fortement encadré, ici aussi, pour préserver la destination de la zone : les surfaces destinées à l'habitat doivent être nécessaires aux activités (gardiennage par exemple, qui peut s'avérer nécessaire, sur un site où sont notamment entreposés des matériaux). Les surfaces à usage d'habitations doivent par ailleurs être intégrées dans un bâtiment à usage d'activités (à hauteur de 10% maximum de la surface dédiée à l'activité) sans pouvoir dépasser 30 m² de surface de plancher : il s'agit d'éviter la création d'habitations dans une zone dont ce n'est pas la vocation. Y autoriser l'habitat sans restriction aurait conduit à une promiscuité entre logements et activités économiques qui aurait constitué une moins value pour la zone, avec des nuisances réciproques entre habitat et activités et un risque pour la sécurité des personnes sur le site.

Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

L'article 3 / conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public



Cet article impose un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique. Il impose aussi un entrée / sortie principale sur le chemin du Pas du Bourbon, qui constitue l'unique voie desservant directement le site, sans qu'il soit nécessaire de créer de nouveaux chemins qui auraient nécessairement impacté les espaces agricoles alentour et/ou auraient généré des nuisances pour les habitations proches (trafic poids lourds notamment).

L'article 4 / Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Compte tenu de son éloignement par rapport aux secteurs urbanisés de la commune, la zone de carrière n'est pas desservies par le réseau d'assainissement. Afin de garantir la salubrité publique et préserver l'environnement, il est imposé une taille et une forme des parcelles compatibles avec l'implantation de dispositifs autonomes d'assainissement conformes à la règlementation en vigueur et aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant l'infiltration sur place des eaux pluviales. La collecte et le traitement des eaux pluviales de lessivage de surfaces potentiellement polluantes visent à préserver la ressource en eau (nappe phréatique).

L'article 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum imposé par rapport aux voies et emprises publiques vise à assurer la sécurité routière et affirme les voies publiques comme réseau organisateur des principales liaisons routières.

Le recul imposé vise également à anticiper d'éventuels besoins d'élargissement des chemins communaux, toujours dans un souci de sécurité routière.

L'article 7 / implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul minimum par rapport aux limites séparatives (demi hauteur des bâtiments avec un minimum de 5 m) traduit la volonté d'éviter la promiscuité entre habitat et zone d'activité (quelques habitations sont proches de la zone Uia). Ce recul vise aussi à pérenniser le réseau de haies qui entoure le site et forme un écran visuel et paysager efficace, en laissant suffisamment d'espace entre les haies et les bâtiments pour que la végétation puisse s'épanouir.

L'article 8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul minimum entre bâtiments a été fixé à 5 m pour faciliter l'entretien des bandes de terrain entre les bâtiments et assurer une largeur suffisante pour le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 10 / hauteur maximale des constructions

L'article 10 fixe à 15 m la hauteur maximale des bâtiments. Il s'agit d'éviter, avec des hauteurs trop importantes, le détachement de la zone d'activités dans le paysage agricole alentour, sans que cette hauteur maximale, qui demeure assez confortable, ne constitue un frein à l'arrivée d'entreprises.

L'article 12 / obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il s'agit ici d'imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant les occupations du sol autorisées (bureaux, artisanat, industrie…), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation : difficulté de croisement entre deux véhicules lorsque d'autres véhicules stationnent en long, au bord de la voie, au lieu d'être garés sur le terrain d'assiette des occupations du sol, par exemples.

Les ratios d'aires de stationnement par m² de surface de plancher définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte que les obligations de création d'aires de stationnement permettent de satisfaire les besoins sans constituer une condition d'occupation du sol insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé les retours d'expériences de plusieurs zones d'activités, qui ont montré des besoins en stationnements différents selon les occupations du sol : les besoins en parking liés à la création de bureaux sont par exemples supérieurs à ceux d'un entrepôt, où à surface égale, bien moins de personnes sont employées.

L'article 13 / obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Au regard du contexte paysager interne à la zone : un terrain lunaire, issu de l'exploitation de la carrière, parsemé d'aires de stockages, de bâtiments industriels, les enjeux en terme de plantation se concentrent sur l'entretien et le maintien des haies vives qui entourent le site et forment un espace tampon, un écran végétal intéressant. C'est la raison pour laquelle ces haies ont été protégées au titre de l'article L123-1-5-7° alinéa du code de l'urbanisme.

Département de la Drôme

Commune de LA BÂTIE ROLLAND

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

Rapport de présentation complémentaire

Septembre 2010

agence Hubert Thiébault
74 Ch. de l'indiennerie
69540 St Cyr au mont d'or
tél. 04 37 24 01 26
archiurba@wanadoo.fr

Sommaire

PREAMBULE 2

1 - Aménagement d'une zone d'activités intercommunale du Planas 5
Création d'une zone AUai au lieu de AUi
Passage en zone A d'une partie de la zone AUi

2 - Une zone agricole protégée ZAP 32

3 –Modification portant sur la zone UB 34
3.1 Modification de Uh en UB d'un secteur construit au lieu dit Le Silo
3.2 Extension de la zone UB au lieu de Aua1

4 – Repérage d'un ancien bâtiment agricole susceptible de changer de destination au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme 35

5 - Modification du zonage et des emplacements réservés dans le quartier de l'école 38
Modification de la servitude S1
Suppression de l'emplacement réservé R2

Passage en AUa d'une partie de la zone AU au lieu dit les Auches

6 - Les documents modifiés 43

7 - Superficies des zones du PLU après modification n° 1 44

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de LA BATIE ROLLAND a été approuvé le 19 Février 2009.

Le projet communal exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comporte un axe important qui concerne le développement économique.

C'est la Communauté d'agglomération de Montélimar Sesame qui a la responsabilité du développement économique sur l'ensemble du territoire concerné soit 15 communes.

Dans le cadre de la recherche de site pour la création de zones d'activités, le secteur situé au carrefour des RD540 et RD126 à l'entrée Ouest du bourg de LA BATIE ROLLAND a été repéré comme favorable notamment compte tenu de sa situation par rapport aux infrastructures routières existantes et de son positionnement à l'Ouest du village ce qui n'induira pas de trafic routier supplémentaire à travers le tissu urbain.

C'est dans ce cadre qu'une zone AUi a été délimitée dans le PLU afin d'accueillir des activités artisanales et industrielles.

La communauté d'agglomération de Montélimar Sesame ayant le projet de mettre en œuvre cette zone d'activité ; la présente modification n° 1 du PLU a pour but de modifier le statut de la zone, de passer le zonage de AUi à AUai.
La proximité de la future zone d'activité avec la RD540 classée voie structurante à grande circulation entraîne l'existence d'une zone non aedificandi de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie conformément à l'amendement Dupont (article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Une étude spécifique a par conséquent été réalisée pour réduire ce recul des constructions en intégrant les notions de sécurité, de nuisances, de qualité du paysage et de l'architecture. Cette étude réalisée par le Inerme Paysage est intégrée au présent rapport de présentation afin de servir d'argumentaire, conformément aux prescriptions de l'article L 111.1.4 du C.U., aux dispositions réglementaires retenues.

Parallèlement à cette modification la commune de LA BATIE ROLLAND a demandé la mise en œuvre d'une zone agricole protégée (ZAP) dans le but de pérenniser la vocation des terrains agricoles homogènes et irrigués qui jouxtent la future zone d'activités.
L'enquête publique préalable à l'arrêté préfectoral instituant la ZAP a été réalisée et la commune a délibéré le 11 Février 2010 pour accepter cette ZAP.
Par arrêté préfectoral n° 10.1269 du 1er Avril 2010 la ZAP a été créée et par arrêté municipal n° 2010/53 du 22 Juillet 2010, la mise à jour du document est devenu effective.
C'est donc un dispositif d'ensemble qu'assure le devenir de cette entrée Ouest du bourg de LA BATIE ROLLAND.

Enfin quelques modifications de détail ont été apportées au dossier de PLU notamment l'adjonction d'un ancien bâtiment agricole susceptible de changer de destination dans la zone agricole, un secteur Uh à passer en UB et des modifications de zonage et des emplacements réservés dans le quartier de l'école.

La Bâtie-Rolland
Situation des modifications
5
3.2
2
1
4.2
4.1
3.1
agence hubert thiébault architectes - lyon
0
500m

1 – Aménagement d'une zone d'activité intercommunale.

La communauté d'agglomération de Montélimar – Sesame souhaite mettre en œuvre une zone d'activités située à l'entrée Ouest du bourg de La Bâtie Rolland le long de la RD 540 (Route de Dieulefit) sur une surface de 8 ha environ.

1.1– Une zone prévue dans le PADD

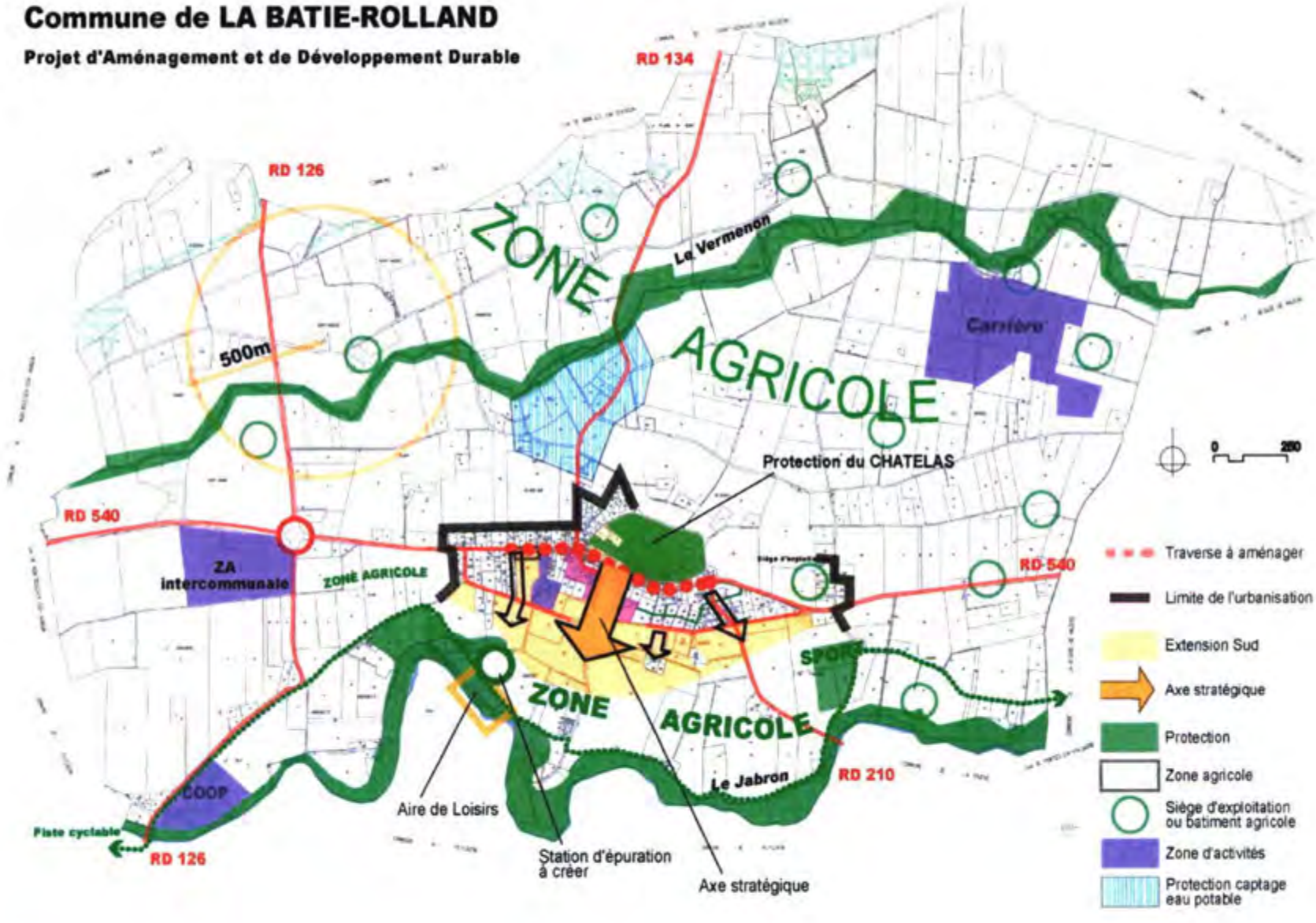
Le principe de cette zone d'activités est inscrit dans le PADD dont l'un des axes forts concerne le développement économique et notamment le développement des activités artisanales et industrielles. C'est pourquoi le PADD prévoit l'aménagement d'un secteur spécifique positionné à l'entrée Ouest du bourg repéré comme favorable par sa situation par rapport aux infrastructures (carrefour RD540 / RD 126 récemment aménagé en giratoire).
De plus la situation à l'Ouest de la commune n'induit pas de trafic supplémentaire à travers le village puisque les flux principaux se font en direction de Montélimar.

1.2 – Une zone classée en AUi dans le PLU

Les intentions manifestées par la collectivité dans le PADD ont été traduites au plan de zonage et au règlement du PLU par une zone AUi de 9,2 ha environ.

Ce classement AUi donne au secteur concerné une vocation de zone d'activités, mais comporte un règlement restrictif nécessitant une modification ou une révision du PLU pour une ouverture totale ou partielle à l'urbanisation.

Compte tenu des projets à court terme de la communauté d'agglomération de Montélimar - Sesame d'aménager, donc d'équiper ce site, la présente modification a donc pour but de le rendre effectivement urbanisable et par conséquent de passer de AUi à AUai avec un règlement spécifique tenant compte des particularités du site, de sa sensibilité sur le plan paysager et notamment de l'étude réalisée au titre de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) le long de la RD 540.


Commune de LA BATIE-ROLLAND
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
RD 134
RD 126
500m
ZONE AGRICOLE
La Vermenon
Carrière
Protection du CHATELAS
RD 540
ZA intercommunale
ZONE AGRICOLE
RD 540
SPORT
ZONE AGRICOLE
Le Jabron
RD 210
COOP
Piste cyclable
RD 126
Aire de Loisirs
Station d'épuration à créer
Axe stratégique
0
200
Traverse à aménager
Limite de l'urbanisation
Extension Sud
Axe stratégique
Protection
Zone agricole
Siège d'exploitation ou batiment agricole
Zone d'activités
Protection captage eau potable

1.3 - La définition du périmètre de la future zone AUai

Une partie de la zone AUi dont la superficie totale est de 9,2 hectares s'avère ne pas pouvoir répondre à la vocation économique du site. Il s'agit de parcelles aménagées en jardin et parc autour d'une construction existante aménagée en logements locatifs.
Cette surface de 1,16 ha environ n'a ni vocation industrielle, ni vocation agricole.
La commune souhaite extraire cette surface de la zone AUi et la classer comme la zone adjacente, c'est à dire en zone agricole A.

Situation réglementaire future

1.4 – Les objectifs de la loi Barnier

La présente étude permettra de définir un parti d'aménagement cohérent et global qui devra être retranscrit dans le plan d'occupation des sols de LA BÂTIE ROLLAND.

Où ?

Le périmètre de la future zone d'activité, situé le long de la route départementale 540 concerné par un retrait de 75 mètres en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

POURQUOI ?

La loi Barnier permet de promouvoir une urbanisation de qualité dans les espaces trop souvent maltraités faute d'une réflexion d'ensemble (abords des voies rapides, des déviations, des axes structurants, des entrées de ville). L'objectif de cette loi n'est pas de maintenir une interdiction de construire dans la bande de retrait imposée (75m) mais de subordonner les possibilités d'urbanisation à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

COMMENT ?

Afin de ne plus subir la règle de recul de 75 mètres, il est nécessaire de lancer une réflexion d'ensemble prenant en compte les problématiques suivantes :

- Les nuisances
- La sécurité
- La qualité de l'urbanisme
- Les paysages
- La qualité de l'architecture

Le présent document a ainsi pour objectif de présenter la prise en compte de ces thématiques.

La réflexion est portée principalement sur la parcelle ZO 67 de cette zone AUi pour répondre à l'objectif initial : un aménagement de qualité, porteur de valeurs urbaines et paysagères.

PLACE DU SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

La commune de LA BATIE ROLLAND, située au pied des pré-alpes, à proximité de la vallée du Rhône, possède des atouts paysagers incontestables. La diversité de sa végétation, son relief contrasté crée des paysages variés et agréables pour les Batisiens.
Le site d'étude à l'Ouest du village au bord de la R.D. 540 contribue à cette caractéristique et s'inscrit dans un paysage bien défini.

DEFINITION DES ENTITÉS PAYSAGÈRES

La commune est caractérisée par un paysage de plaine agricole. Cette agriculture constituée d'un ensemble de petites parcelles rend le paysage varié par son type de culture réalisé sur terrain et sur l'année. La structure plus ou moins en lanière aide à la diversité du paysage.

- **La plaine agricole**

La totalité du territoire de la commune est plane, hormis l'implantation de quelques maisons sur un mamelon de molasse.
Irriguées par les ruisseaux du VERMENON au Nord et par le JABRON au Sud, ces terres sont, pour la plupart, cultivées ou utilisées par l'activité économique.
Elles sont le lieu privilégié d'implantation pour des exploitations agricoles ou de développement d'un habitat isolé ou de hameaux.
Ces espaces sont ouverts et permettent des perspectives intéressantes sur les massifs boisés tout proches mais aussi sur des paysages plus éloignés du département de l'Ardèche.
- vers l'ouest, montagnes ardéchoises,
- vers le Nord la montagne de MARSANNE et ROYNAC

LES ÉLÉMENTS LINÉAIRES DU PAYSAGE

Le paysage de la commune est marqué par différents axes qui le structurent ou le découpent :

- Les axes routiers :

Il s'agit essentiellement d'une voie de circulation : la RD 540. Cette route trame le paysage communal et favorise le support du développement de l'habitat linéaire. La RD 126 a également le même effet, mais de moindre importance.

- Les cours d'eau :

Le VERMENON et sa ripisylve coupe le territoire en deux. Au Sud le JABRON plus significatif en terme de dimension délimite le territoire communal.
De nombreux fossés collecteurs des eaux de surfaces sillonnent la commune en direction des deux ruisseaux précités, Ces ruisseaux et fossés sont des éléments notables du paysage car ils forment des traces visibles.
Il faut donc les préserver et les mettre en valeur.

- **La montagne à l'Est et les collines au Sud**

Au delà du territoire communal, le paysage à l'Est est marqué par le début de l'arc Alpin. L'altitude est rapidement très élevée (sommet à environ 1 500m) ce qui contraste avec le paysage de plaine de la Bâtie Rolland.
Au Sud une succession de collines (Coste chaude, Mont Laroche) constituent un enchaînement de petits monts (culminant vers 300m d'altitude), contribuent à fermer le paysage sur la façade Sud.

- **L'habitat**

Le village de La BÂTIE ROLLAND est bien identifiable car construit au pied de la colline du Chatelas visible de loin.
L'habitat est surtout développé dans la plaine alluvionnaire en bâti dense le long de la route départementale 540.
Actuellement, il n'y a guère que les lotissements qui s'implantent en léger retrait de l'axe routier.
L'extension de l'habitat s'organise toujours autour de la RD 540 au Sud, avec un léger épaississement vers la RD 134 au Nord.

ANALYSE NATURELLE DU SITE

1. LA TOPOGRAPHIE

Situé dans la plaine au pied de la colline du Chatelas, le site est plat, la topographie du lieu ne va pas contraindre l'urbanisation.

Le relief du site d'étude est donc fort propice à recevoir des constructions.

Une légère pente Est Ouest permet d'accompagner les eaux de surfaces et d'envisager la création de noues pour une récupération naturelle et efficace.

2. L'HYDROLOGIE

Le secteur d'étude étant peu étendu le réseau hydrographique est limité.

Il peut recevoir les eaux pluviales de surface des voiries en limites, sachant que bien souvent des ouvrages neufs ont leur propre bassin d'orage.

Les eaux de ruissellements canalisées dans de petits fossés agricoles créent un enjeu paysager faible, il faudra néanmoins les respecter et les conserver.

Il conviendra au moment de l'urbanisation du site, de vérifier l'impact des projets en matière hydraulique, afin d'évaluer les capacités de reprise des réseaux en place et de définir les aménagements nécessaires à réaliser, notamment en vue de la collecte des eaux pluviales. (Proposition : noues plantées)

3. LA VÉGÉTATION

Le secteur d'étude se situe en zone agricole. La végétation actuelle est constituée par des champs de céréales et des zones de friches.

Seule, la ripisylve du JABRON, constituée de peupliers et de saules, marque visuellement le paysage végétal vers le Sud

La présence de brise vent sectorise ce paysage agricole par leur hauteur (8/10m) et par leur répétition. Cet élément très visuel favorise la notion d'échelle et dresse des lignes verticales sur l'ensemble du territoire.

ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

1 LE RÉSEAU VIAIRE

La voie principale, la RD 540 longe sur 300 m la zone AUi.
Un carrefour existant au Nord Est du site limite la vitesse à l'approche du village et offre un accès direct pour la zone.
Ce carrefour offre toute la sécurité vers le site même si quelques aménagements routiers devront être apportés (terre-plein central pour éviter les sorties dangereuses).
L'axe routier MONTÉLIMAR - DIEULEFIT supporte un trafic important surtout en période estivale.

Larges visions sur la zone AUi depuis la route vers le Sud.
La perception de la future zone sera très forte, la montagne de DIEULEFIT en fond de paysage devra rester visible.

En conclusion, le réseau viaire est relativement limité pour la zone AUi avec comme données :

- Un maillage limité depuis un carrefour existant au Sud depuis la RD 540.
- Une voirie secondaire la RD 126 peut permettre un accès plus sécurisé par l'Est du site
- Au Sud et à l'Ouest pas ou peu de possibilité

2 L'URBANISATION DU SITE

Le site concerné par l'étude se trouve sur la limite Ouest du territoire communal, il ne se trouve pas directement en contact avec le centre du village.
En limite Ouest de la commune, au bord de l'axe routier MONTÉLIMAR - DIEULEFIT, ce territoire se trouve isolé et sans réelle identité avec le village de La BÂTIE ROLLAND.
Il se situe par conséquent dans un espace où le développement urbain est limité.
C'est pour cette raison que la mairie de LA BÂTIE ROLLAND a classé cette zone en AUI.

3 LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Deux types de bâti coexistent sur le site

1) L'habitat et les bâtiments agricoles

L'architecture est simple, les volumes importants et épurés. Son niveau est faiblement élevé, R+1 conférant malgré tout à l'ensemble, un aspect massif.
Les toitures souvent à deux pans en tuile et en bardages métalliques pour les hangars. Les façades sont en pierres jointoyées, avec la présence de quelques murs en enduit. Pas de murs ou clôtures pour délimiter l'espace agricole, seules des haies végétales de grandes tailles servent de limites et de brise-vent.

2) Des constructions commerciales récentes

Au bord de la RD 126 sur la commune de PUYGIRON, au Sud à 1km, des bâtiments de coopératives agricoles se sont bâtis probablement à partir des années 80. Les façades de ces bâtiments sont relativement élevées : 10m.
L'aspect extérieur se caractérise par des murs tôles et toitures en bac acier ou murs préfabriqués avec enduits pré-réalisés
Il est difficile de définir précisément le type architectural des constructions en présence car elles diffèrent fortement les unes des autres.

ANALYSE VISUELLE

La route départementale 540, axe majeur entre MONTÉLIMAR et DIEULEFIT construite au même niveau que le site, offre des visions permanentes et intéressantes sur le site concerné.
Le village et la colline du Chatelas déterminent un premier fond de paysage. Au delà, le massif montagneux drômois plus massif, ferme les visions de ce grand paysage.

1 LE SITE VU DE L'EXTERIEUR

À son extrémité Est depuis la RD 126, le site apparaît comme une zone agricole avec les montagnes ardéchoises en fond de paysage.

LES POINTS DE VUE DEPUIS LE SITE

Les perspectives visuelles restent un enjeu majeur.
Cette plaine agricole très ouverte, permet des perspectives intéressantes sur le château de PUYGIRON au Sud et sur le massif des trois becs à l'Est.
Les relations visuelles avec le village sont faibles

1.5 – Les enjeux et orientations

1 LES ENJEUX PAYSAGERS ET LES CONTRAINTES

Compte tenu de sa destination : zone d'activité, le site étudié devra être en cohérence avec les espaces aménagés en périphérie proche.
Les visions sur les montagnes drômoises et ardéchoises en fond de paysage seront conservées. La vision du château de PUYGIRON depuis le carrefour giratoire sera dégagée et si possible accompagnée.
Le relief n'est pas un facteur limitant. Il faudra néanmoins conserver les lignes horizontales qui composent ce paysage agricole.
La végétation peu présente (culture annuelle) ne sera pas prise en compte dans les impératifs d'aménagement.

2 ORIENTATIONS

L'urbanisation future du site devra s'inspirer des éléments majeurs périphériques, en observant l'existant, pour ne pas rééditer les erreurs réalisées dans les zones d'activités à proximité :
- Silo à grains commune de PUYGIRON
- Usine de production sur le territoire communal

Plusieurs objectifs devront être atteints par le projet final.
La zone AUi a pour vocation de recevoir de l'activité artisanale, commerciale industrielle et services.
L'aspect extérieur de ou des constructions va être règlementé afin que les nouveaux bâtiments s'insèrent au mieux dans le milieu existant.
La hauteur est notamment un enjeu fort, afin de maintenir des cônes de vues existants depuis le site et de limiter l'impact du ou des bâtiments depuis la route départementale 540.
Les plantations seront à l'échelle des ouvrages proposés et réalisées selon la logique reconnue sur ce territoire.
La trame viaire doit permettre une bonne desserte des nouvelles constructions. L'emprise des voies devra selon les possibilités du dénivelé intégrer l'infiltration des eaux de surface.

1.6 – Les orientations d'aménagement

1 Le volet "sécurité et nuisances"
2 Le volet "urbanisme"
3 Le volet "paysage"
4 Le volet "architectural"

1 Le volet sécurité et nuisances

L'accès à la zone d'activité sera assuré depuis la RD 126 par une voie en sens unique. La sortie de la zone se fera sur la RD 540 par une voie également en sens unique, pour emprunter obligatoirement par le carrefour giratoire existant.

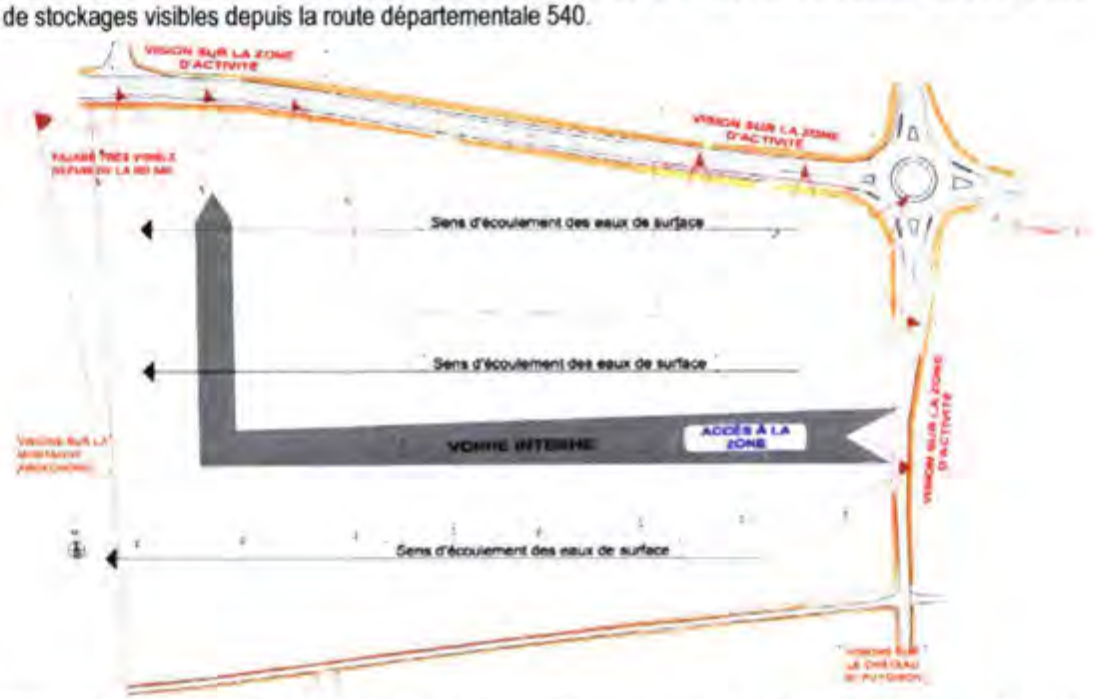
La voie interne à réaliser représente un atout en terme de nuisances, car elle oblige la création d'une "zone tampon" de retrait.

La trame viaire proposée doit répondre à deux objectifs :

- Desservir au mieux la zone
- Prendre en compte sa perception depuis la route départementale 540.

Le principe d'aménagement part du seul fonctionnement possible de la zone, du fait qu'aucun accès latéral n'est à envisager sur la 126, pour des raisons de sécurité, l'accès aux lots d'activité devra se faire obligatoirement par la voie interne existante et accessible depuis le carrefour positionné sur cette portion de départementale.

Dès lors, le parti le plus fonctionnel est d'installer les parkings du côté de cet accès et de réaliser des aires de stockage sur cette même façade des futurs bâtiments. Ce fonctionnement correspond à la logique des accès, au comportement spontané des visiteurs de se garer du côté de l'accès, et répond au souci esthétique d'éviter des zones de stockages visibles depuis la route départementale 540.



Une largeur suffisante pour la future voie interne principale sera respectée pour conserver une sécurité maximale et pour permettre un accompagnement paysager de cet axe visible depuis la RD 540 et la RD 126.

Les nuisances notamment sonores générées par une activité commerciale peuvent être importantes. Il y a donc lieu d'accompagner la création de la zone par des aménagements particuliers visant à l'atténuation du niveau sonore.

La pollution visuelle peut être considérée comme une nuisance et fait à ce titre, partie intégrante de la réflexion sur l'organisation spatiale de la zone d'activité.
Regrouper et unifier la signalétique et les panneaux publicitaires permet de simplifier la lecture des usagers et de valoriser l'espace concerné. Une implantation pour cette signalétique doit ainsi être prévue, dans le périmètre du carrefour existant depuis la RD 540.
Un affichage groupé et commun de la publicité devra également être prévu a l'intérieur de la zone (exemples photographiques ci dessous).

Affichage groupé

2 Le volet "urbanisme"

L'organisation urbaine future détermine le fonctionnement général de la zone d'activité.

En terme urbanistique, en dehors des caractères paysagers, architecturaux ou de prise en compte des nuisances qui seront traités spécifiquement par la suite, aucune mesure ou aménagement particulier n'est préconisé, compte tenu de l'emplacement de la zone et du type d'occupation du sol à l'avenir.
Étant donné l'éloignement de la zone du centre du village de La BÂTIE ROLLAND et la proximité d'une usine de production, il est difficile de concevoir un autre mode d'occupation du sol tel que l'accueil d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services.
Les futurs bâtiments en façade de la RD 540 seront construits à 30m de l'axe de la voie, laissant 5m de dégagement entre l'ouvrage et la limite parcellaire. Une simple clôture volontairement transparente délimitera l'espace public de l'espace privé. Les bâtiments en façade de la RD 126 suivront une ligne de vision afin de dégager la perception du château de Puygiron.

L'intérêt général pourra être abordé dans la mesure où certaines parcelles seraient susceptibles d'accueillir des équipements ou services ayant un rayonnement supérieur au strict périmètre de la zone d'étude.

L'activité artisanale commerciale ou tertiaire :

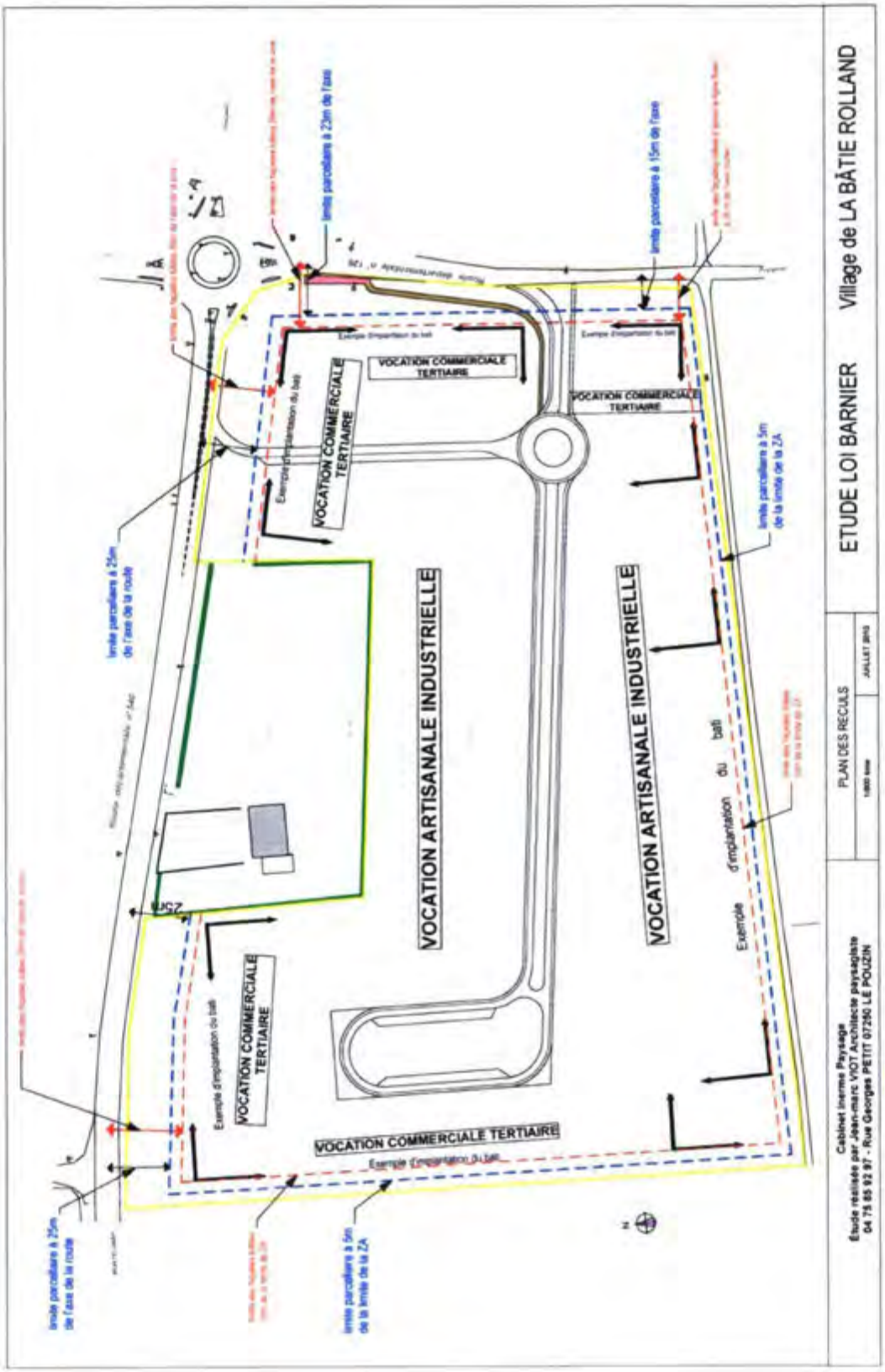
Ces activités doivent bénéficier d'une exposition de vitrine par rapport à l'axe de communication (RD 540 et RD 126). Cela implique en retour une qualité d'implantation, de paysage et d'architecture en correspondance avec son emplacement de manière à promouvoir l'aspect qualitatif de la zone d'activité.

Des notions de hauteur, d'alignement, de retrait, de teintes doivent être définies réglementairement afin d'assurer les objectifs qualitatifs fixés. (voir volet réglementaire)

Emplacement potentiel de PMI

Cet emplacement se trouve en deuxième rideau afin de pouvoir entreposer certains matériaux visibles sans nuire à la qualité visuelle du site.

Des principes de hauteur et d'affichage sont à prescrire, tout comme d'éventuels principes d'aménagement. (voir volet réglementaire).


ETUDE LOI BARNIER
Village de LA BÂTIE ROLLAND
PLAN DES RECULS
JUILLET 2010
Cabinet inarma Paysage
Etude réalisée par Jean-marc VIOT Architecte paysagiste
04 75 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07250 LE POUZIN
VOCATION ARTISANALE INDUSTRIELLE
VOCATION ARTISANALE INDUSTRIELLE
VOCATION COMMERCIALE TERTIAIRE
VOCATION COMMERCIALE TERTIAIRE
VOCATION COMMERCIALE TERTIAIRE
VOCATION COMMERCIALE TERTIAIRE
VOCATION COMMERCIALE TERTIAIRE
limite parcellaire à 23m de l'axe
limite parcellaire à 15m de l'axe
limite parcellaire à 25m de l'axe de la route
limite parcellaire à 5m de la limite de la ZA
Exemple d'implantation du bati
N

3 Le volet paysager

L'insertion de la zone d'activité se base sur une analyse du site qui détermine les points sensibles en terme paysager. Cette approche permet d'apporter des réponses concrètes, dans le maintien de zone naturelle ou encore dans la localisation d'espaces propres à accueillir des plantations et aménagements paysagers divers.
Il convient de prendre en compte, le ou les axes visuels depuis la RD 540 mais également depuis la RD 126 et les zones sensibles (parties périphériques de la zone d'activité).

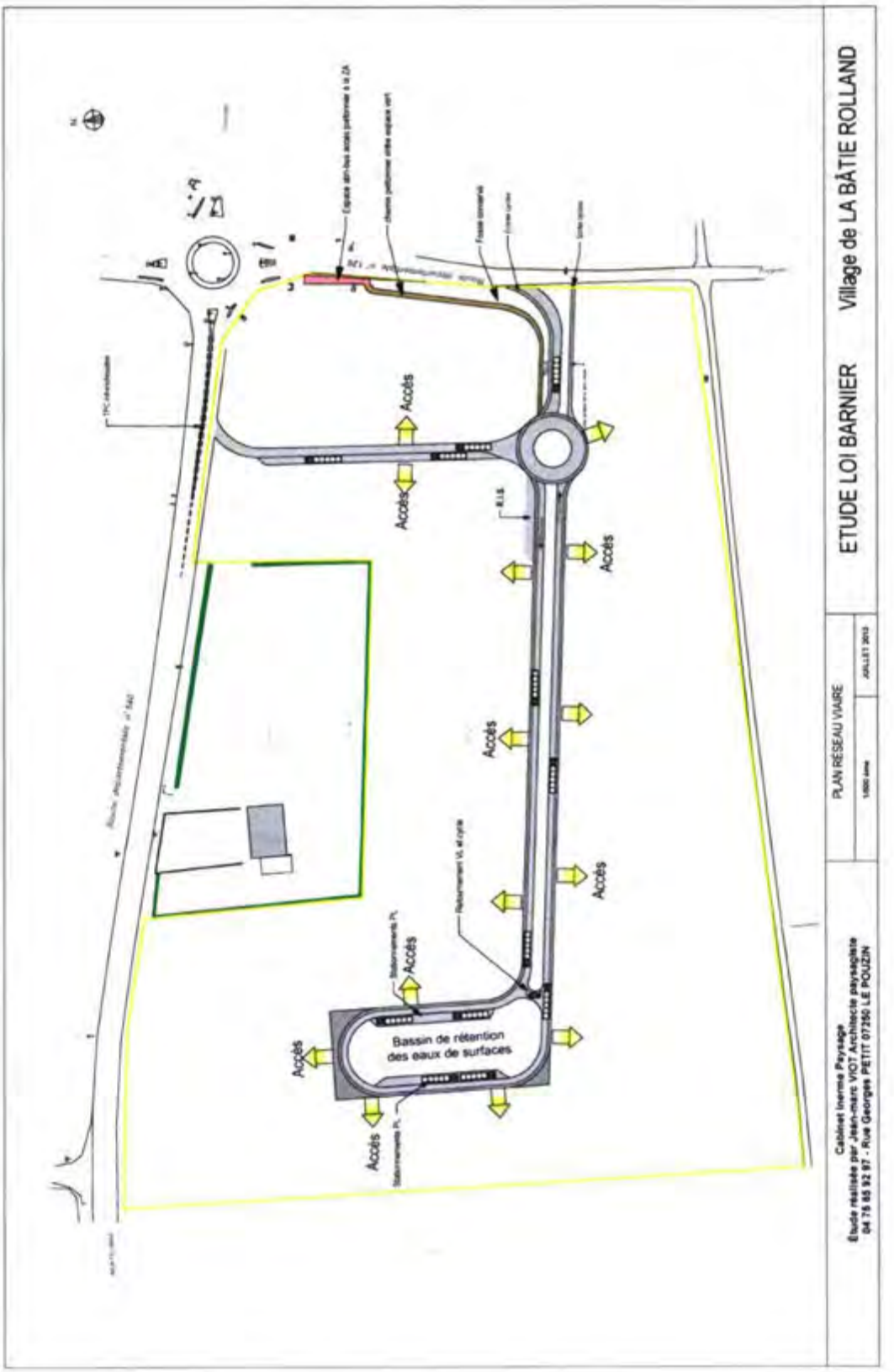
La façade Nord côté RD 540, devra faire l'objet d'un simple enherbement avec plantation d'arbres tiges à fort développement, ceci pour structurer l'accotement de la voie. Ces plantations serviront également à assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à "fermer" la zone sur elle même.

Il n'est effectivement pas nécessaire de «masquer» un projet bien conçu au niveau architectural et urbain.

Cet espace, devant les bâtiments (zone tampon) sera traité très "sobrement" afin de garantir la qualité des visions sur ce front bâti, depuis les RD 540 et 126. Aucun stockage de matériel et stationnement pour l'activité, ne sera toléré sur cette bande très visible.

Entre les lots, la plantation de brise vent (Cyprès de Provence, Peupliers de Simon), fera référence au parcellaire existant en périphérie, sans masquer les visions sur les montagnes drômoises et ardéchoises en fond de paysage.

Ce sont les effets d'alignement, d'homogénéité des volumes bâtis qui feront la qualité de ce front visuel.


ETUDE LOI BARNIER
Village de LA BÂTIE ROLLAND
PLAN RESEAU VIAIRE
Accès
Bassin de rétention
des eaux de surfaces
Cabinet Inerma Paysage
Etude réalisée par Jean-marc VIOT Architecte paysagiste
04 75 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07250 LE POUZIN

Les bâtiments implantés le long de la voie interne seront implantés avec un côté parallèle à l'axe de la voie, conformément au principe d'aménagement paysager de la zone et avec un recul minimum du bord de voie.
Compte tenu des impératifs routiers, le parti d'aménagement "repousse" le ou les bâtiments vers l'intérieur des parcelles.

Les bâtiments construits à 5m de la zone jaune sur le plan, ne pourront pas stocker du matériel sur cette façade, un espace suffisant entre bâtiment et voirie sera ménagé à cet effet, sur les façades Sud ou Ouest,

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, devront être composées d'essences locales. Pour la création de ces haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).
Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

Prévoir sur les parkings, des arbres d'ombrages (type sophora ou albizzia résistance au fort vent) si l'activité occasionne des visiteurs. Plantation sur la limite Ouest, des végétaux dont la hauteur adulte sera au minimum de 6m afin de masquer les futurs bâtiments très visible de la RD 540

Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère et non comme de simples bassin d'orage.

4 Le volet architectural

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant respecter les principes d'aménagement étudiés dans le présent document de «loi Barnier».

Le volume, la hauteur, les teintes du bâti concernent directement le volet architectural de la loi Barnier.
L'effort architectural doit être retranscrit dans le règlement du document d'urbanisme.

L'enjeu est de donner une image cohérente à la zone afin que le lieu devienne un secteur valorisant pour l'entreprise, comme pour les clients et les employés. La configuration foncière, la localisation et le niveau d'équipements existants de cette zone nécessitent une réflexion d'ensemble.

Dans le cas présent, il paraît opportun d'adapter la taille des parcelles en fonction de leur destination, afin notamment qu'une petite structure ne se retrouve pas dans un espace démesuré.

Les prescriptions architecturales permettent d'assurer la qualité globale de la zone d'activité. Il est toutefois nécessaire de trouver le «juste milieu» entre des règles trop contraignantes ou trop souples.

Les prescriptions :

1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Les bâtiments devront aligner une façade parallèlement aux routes départementales 540 et 126 pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.

2 Dans un même souci d'homogénéité et d'esthétique visuelle un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments et la hauteur maximale le long de des routes départementales sera règlementée à :
Le long des routes départementales : bâtiment R + 1 avec une hauteur de 7m maximum à l'acrotère, afin d'éviter des architectures trop "écrasantes" en façade de voie. Pour le reste de la zone une hauteur maximale de 10m sera autorisée à l'acrotère. Pour certains ouvrages techniques : silo, cheminée... une tolérance sera acceptée. Pour l'ensemble des bâtiments, aucun balcon et escalier extérieur ne sera accepté.

3 Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

4 Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées afin de créer une harmonie avec les bâtiments de la partie existante. Les toitures plates et végétalisées sont préconisées et même conseillées, (rétention progressive des eaux de pluies , isolation naturelle).

5 La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.

6 Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé , sur la totalité de la zone et la hauteur sera limitée à 1,5 m et 2,5 m pour les zones extérieures de stockage.
Sera préconisé pour remplacer les clôtures métalliques, des haies défensives constituées de végétaux piquants dont la hauteur adulte sans taille varie entre 2 et 3m.

7 Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.

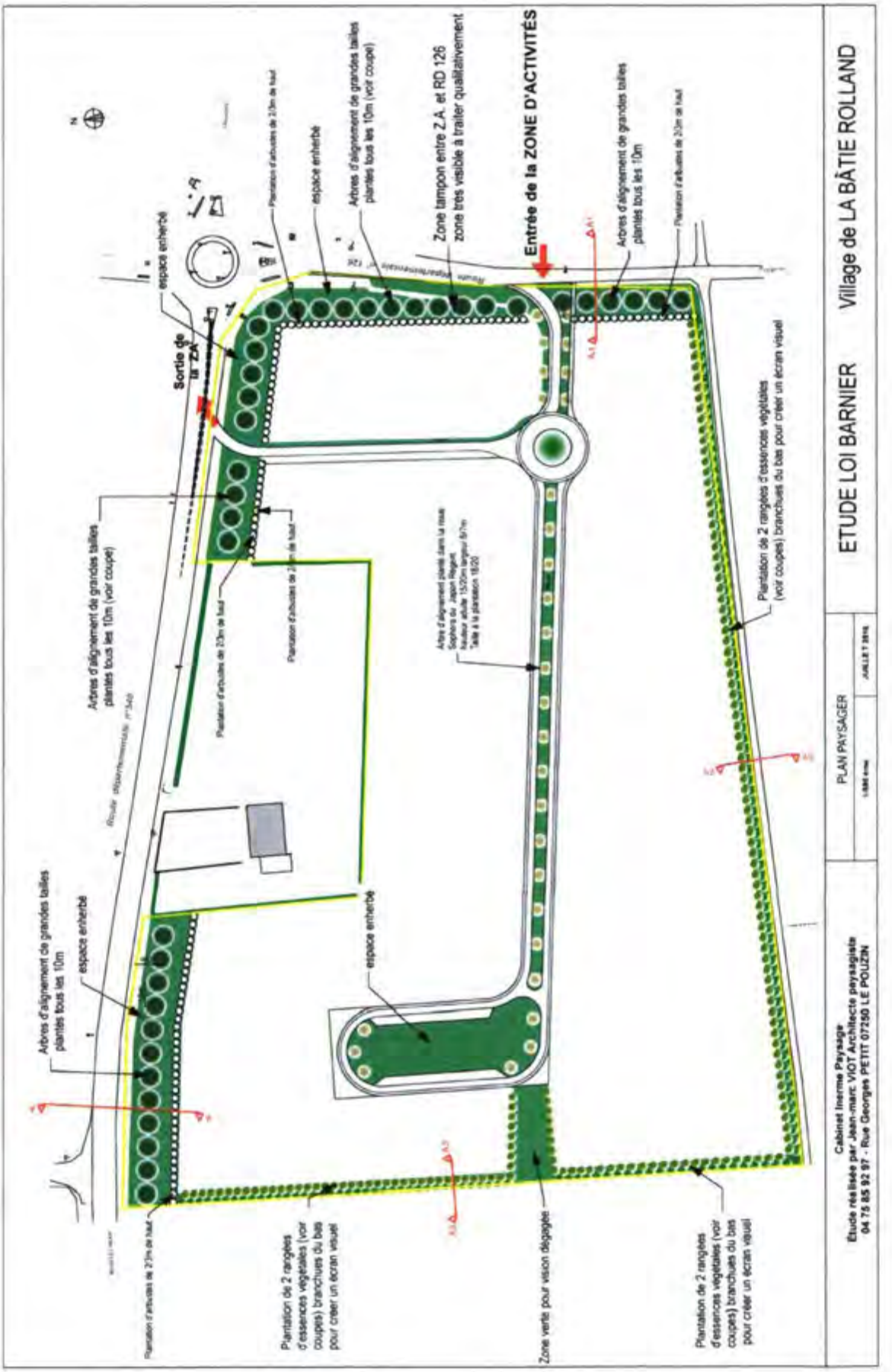
Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :
- Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun chataigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.

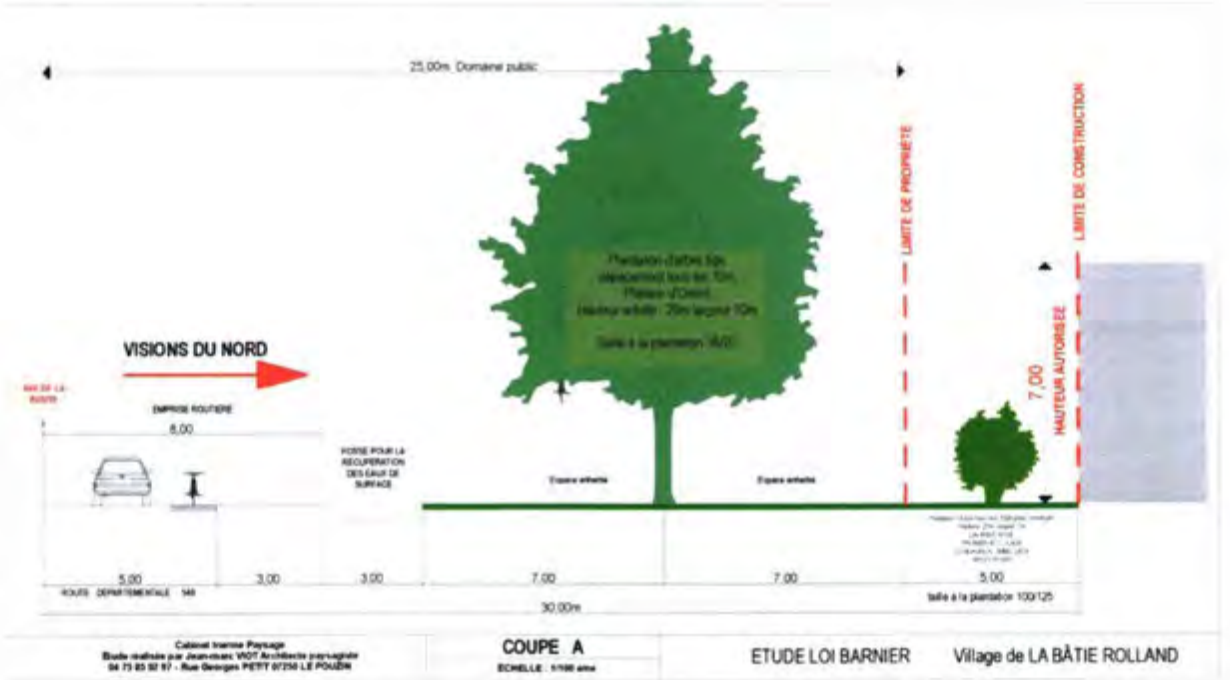
Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

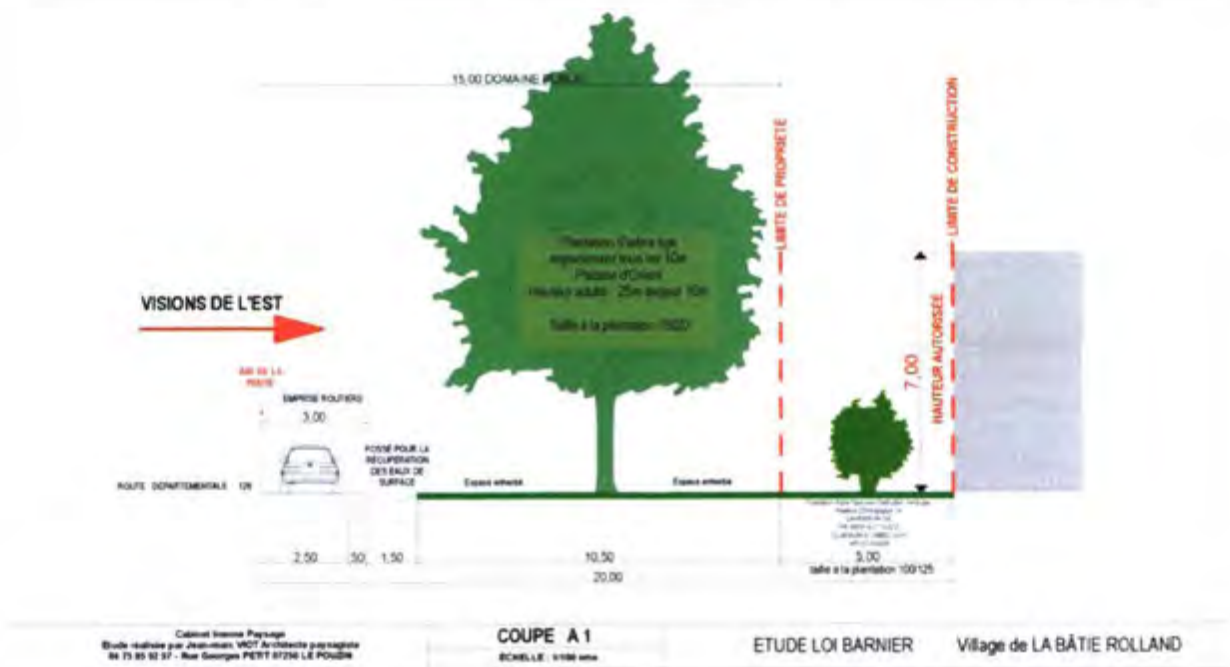
Les couleurs autorisées sont pour les huisseries :
- Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
- Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun chataigne) RAL 8000 à 8025.
- Le gris (du gris souri à l'anthracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

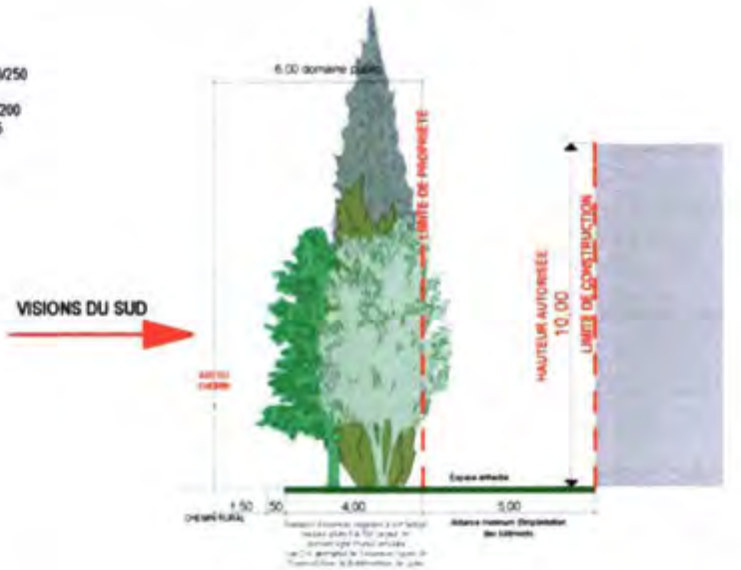
8 Le parti d'aménagement proposé impose au bâti qui s'implantera, une relative homogénéité sur les plans des implantations, de l'architecture des bâtiments et du traitement des espaces paysagés, tout en permettant une relative souplesse "encadrée" des concepteurs. Les prescriptions définies devront apporter un cadre réglementaire global mais laisseront évidemment place à la conception architecturale individuelle.


ETUDE LOI BARNIER
Village de LA BÂTIE ROLLAND
PLAN PAYSAGER
Cabinet Inerme Paysage
Etude réalisée par Jean-marc VIOT Architecte paysagiste
04 75 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07250 LE POUZIN
Entrée de la ZONE D'ACTIVITÉS
Sortie de la ZA
Zone tampon entre Z.A. et RD 126
zone très visible à traiter qualitativement
espace enherbé
Arbres d'alignement de grandes tailles plantés tous les 10m (voir coupe)
Plantation d'arbustes de 2/3m de haut
Plantation de 2 rangées d'essences végétales (voir coupes) branchues du bas pour créer un écran visuel
Zone verte pour vision dégagée


25,00m Domaine public
LIMITE DE PROPRIETE
LIMITE DE CONSTRUCTION
7,00
HAUTEUR AUTORISEE
VISIONS DU NORD
EMPRISE ROUTIERE
6,00
FOSSE POUR LA RECUPERATION DES EAUX DE SURFACE
5,00
3,00
3,00
7,00
7,00
5,00
30,00m
COUPE A
ETUDE LOI BARNIER
Village de LA BÂTIE ROLLAND

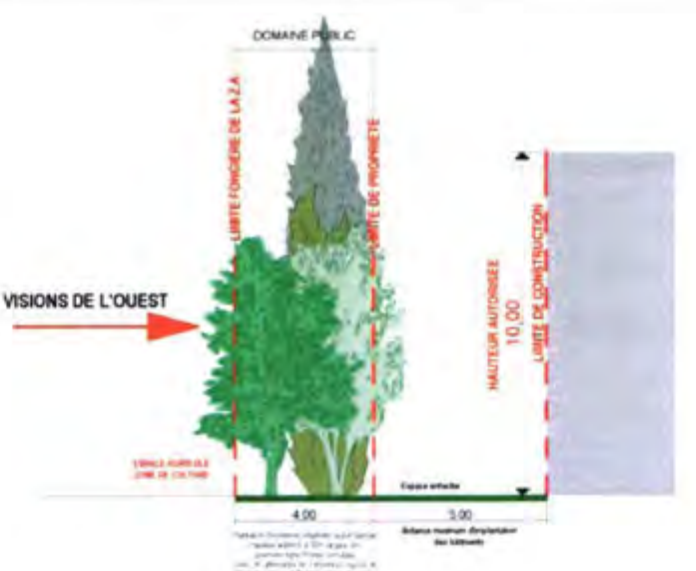

LIMITE DE PROPRIETE
LIMITE DE CONSTRUCTION
7,00
HAUTEUR AUTORISEE
VISIONS DE L'EST
EMPRISE ROUTIERE
3,00
FOSSE POUR LA RECUPERATION DES EAUX DE SURFACE
2,50
,50
1,50
10,50
20,00
5,00
COUPE A 1
ETUDE LOI BARNIER
Village de LA BÂTIE ROLLAND

Tailles de plantation :
Prunus de serrulata cépée hauteur 200/250
Cyprès de Florence hauteur 175/200
Olivier de Bohême cépée hauteur 175/200
Arbre de Judée cépée hauteur 200/225



COUPE A 2 — ETUDE LOI BARNIER — Village de LA BÂTIE ROLLAND

Tailles de plantation :
Prunus de serrulata cépée hauteur 200/250
Cyprès de Florence hauteur 175/200
Olivier de Bohême cépée hauteur 175/200
Arbre de Judée cépée hauteur 200/225



COUPE A 3 — ETUDE LOI BARNIER — Village de LA BÂTIE ROLLAND

INFORMATION PALETTE RAL

Teintes préconisées par le règlement sur la base générale

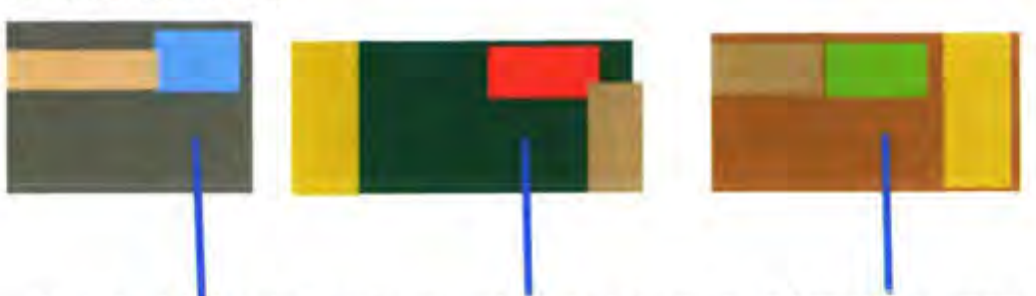
Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments :
- Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun chataigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.
- Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

Les couleurs autorisées pour les huisseries :
- Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
- Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun chataigne) RAL 8000 à 8025.
- Le gris (du gris souri à l'anthracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

BASE GÉNÉRALE DES COULEURS PRÉCONISÉES

1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007
1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018
1019	1020	1021	1023	1024	1027	1028	1032
1033	1034	2000	2001	2002	2003	2004	2005
2009	2010	2011	2012	3000	3001	3002	3003
3004	3005	3007	3009	3011	3012	3013	3014
3015	3016	3017	3018	3020	3022	3027	3031
4001	4002	4003	4004	4005	4006	4007	4008
4009	5000	5001	5002	5003	5004	5005	5007
5008	5009	5010	5011	5012	5013	5014	5015
5017	5018	5019	5020	5021	5022	5023	5024
6000	6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007
6008	6009	6010	6011	6012	6013	6014	6015
6016	6017	6018	6019	6020	6021	6022	6024
6025	6026	6027	6028	6029	6032	6033	6034
7000	7001	7001	7002	7003	7004	7005	7006
7008	7009	7010	7011	7012	7013	7015	7016
7021	7022	7023	7024	7026	7030	7031	7032
7033	7034	7035	7036	7037	7038	7039	7040
7042	7043	7044	8000	8001	8002	8003	8004
8007	8008	8011	8012	8014	8015	8016	8017
8019	8022	8023	8024	8025	8028	9001	9002
9003	2004	9005	9010	9011	9016	9017	9018

Exemples de composition des teintes



L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10% de la façade principale du bâtiment

1.7 – La traduction règlementaire du projet

La traduction de l'étude réalisée en titre de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme concerne :

- le zonage et le règlement
- les orientations d'aménagement

♦ Le zonage et le règlement

La zone AUi est subdivisée en :

- une zone AUai avec un règlement spécifique, la zone AUai porte sur une surface de 8,04 hectares
- une zone A dont le règlement existe déjà dans le PLU pour une surface de 1,16 hectares environ.

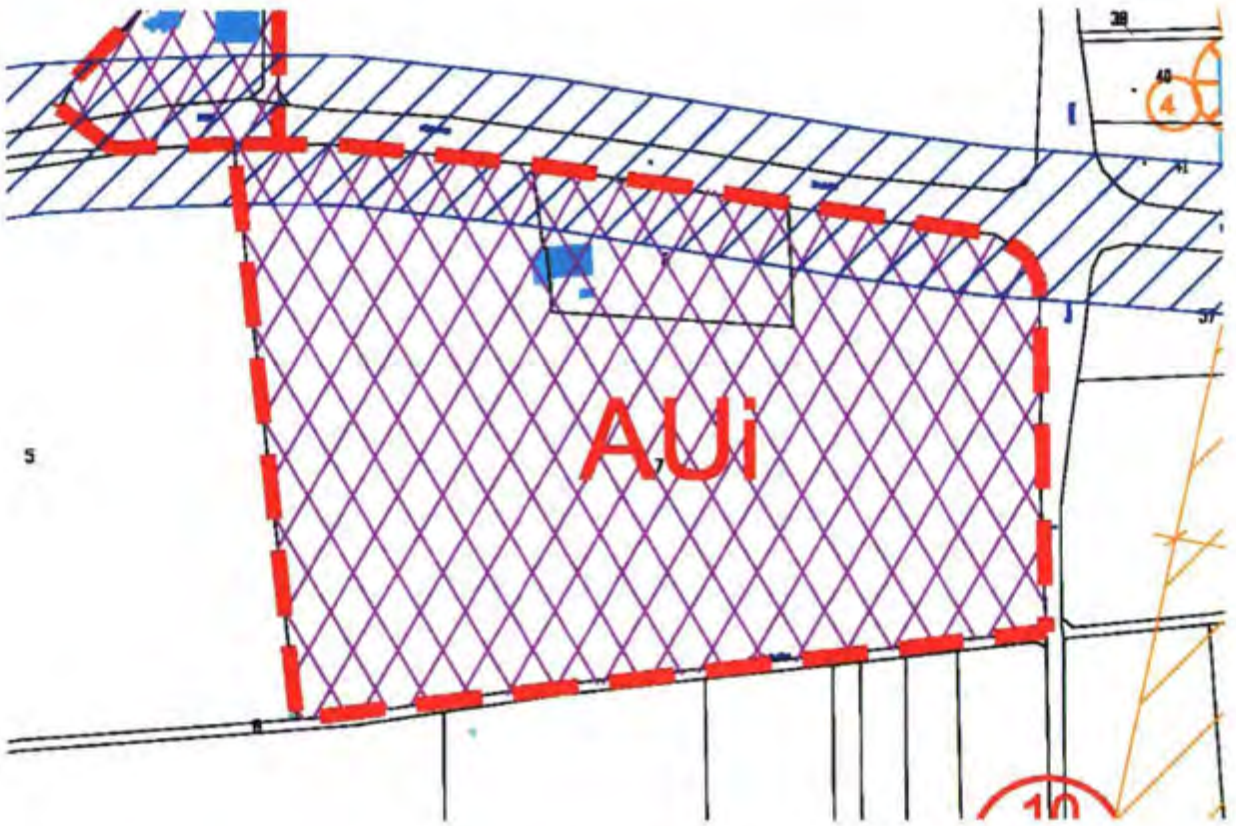
• Le recul des constructions

Deux « lignes de constructions » sont crées en recul par rapport aux RD 540 et RD 126 afin de créer un alignement bâti homogène le long de ces axes de transit important (rappel : la RD 540 supporte 6 000 véhicules par jour).
L'implantation d'une façade sur ces « lignes de constructions » ou alignements du bâti sera obligatoire :

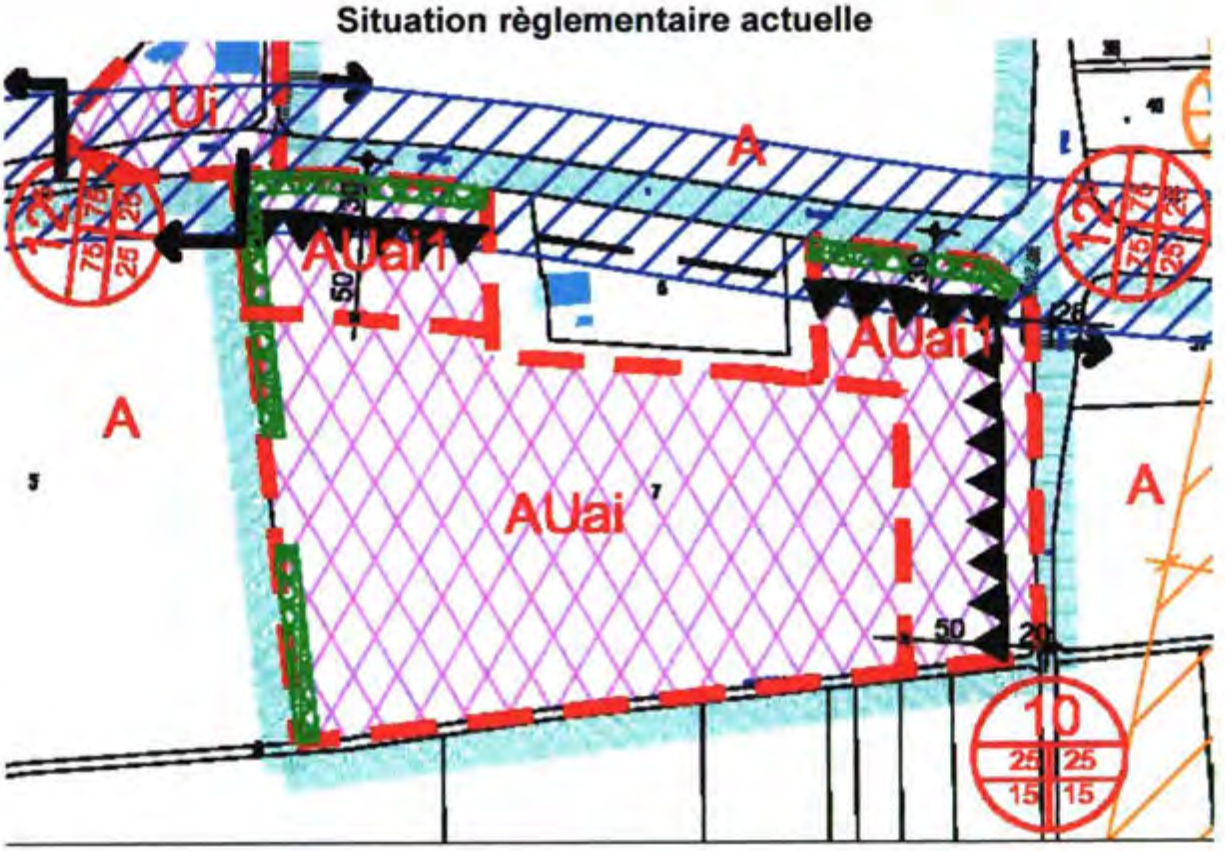
- la ligne de construction est fixée à 30 mètres de l'axe de la RD 540. Elle est implantée à une distance variable de la RD 126 afin de dégager de touts construction le cône de vision vers le château de Puygiron.
- Entre les voies (RD 540 et RD 126) et les façades implantées à l'alignement du bâti aucun parking et aucun stockage ne sont autorisés.

Seule une voie pompier « échelle » sera autorisée si elle est rendue nécessaire par la nature du bâtiment ou des activités qui s'y déroulent.

Une clôture devra être aussi transparente que possible et constituée d'un grillage rigide à l'exclusion de tout mur ou muret.



Situation règlementaire actuelle



Situation règlementaire future

- **Le traitement des espaces libres**

Les espaces tampons entre les façades construites le long de la « ligne de construction » et la voie (RD540 et RD126) seront constitués d'espaces verts engazonnés ou plantés de plantes tapissantes .
Un alignement d'arbres sera réalisé le long de la RD 540. Cet alignement sera traduit par un espace boisé à créer (EBC) au titre de l'article L130.1du Code de l'Urbanisme.
Par contre aucun arbre de haute tige ne sera toléré le long de la RD 126 afin de conserver l'intégrité du cône de vision vers le château de Puygiron

Un alignement d'arbres de haute tige sera crée le long de la limite Ouest de la zone AUai particulièrement sensible sur le plan paysager notamment pour les voitures qui roulent dans le sens Montélimar – Dieulefit.
Cet alignement sera marqué au plan de zonage par un espace boisé à créer au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

- **La sécurité**

Aucun accès direct des constructions ne sera autorisé ni sur la RD 540 ni sur la RD 126.
Les accès seront obligatoirement réalisés depuis des voies de desserte intérieures à la zone AUai réalisées dans le cadre d'une ou des opérations d'aménagement d'ensemble destinée à rendre la zone AUai urbanisable.

- **La nature des constructions** (Articles AUa1 et AUa2 du règlement)

La zone AUai est destinée a accueillir principalement des activités industrielles, artisanales et les activités commerciales ainsi que les activités de services
Les locaux à usage d'habitation sont exclus ; seuls sont autorisés les locaux nécessaires au gardiennage à conditions qu'ils soient intégrés au bâtiment principal et que leur superficie soit au plus égale à 30 m² de SHON.

- **L'aspect des constructions**

Les prescriptions concernant la volumétrie et l'aspect des constructions autorisées sont issues de l'étude L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
Elles concernent :
La hauteur maximale des constructions (Articles AUai10 du règlement) est fixée à 7mètres à l'acrotère le long des RD540 et 126 dans le sous secteur AUai1 et 10 mètres dans le reste de la zone.
En ce qui concerne l'aspect des bâtiments (Article AUai 11 du règlement)
seront rendus obligatoires :

- la réalisation de bâtiments avec acrotères faible
- le faîtage des toitures éventuelles à faible pente ne devront en aucun cas dépasser le niveau haut de cet acrotère

Les toitures plates et végétalisées seront autorisées dans un soucis de qualité environnementale (rétention d'eau).
Aucun balcon ou escalier extérieur ne sera autorisé.

♦ Les orientations d'aménagement

S'agissant d'une zone urbanisable, dès lors qu'elle sera équipée à cet effet, la zone AUai fait l'objet d'orientations d'aménagement sous forme d'un schéma qui reprend les orientations définies par l'étude réalisée au titre de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement comprennent :

- **Un schéma fonctionnel** qui met en évidence les principes de desserte de la zone AUai ; le positionnement du carrefour de sortie sur la RD 540 à l'Ouest du rond point existant et le carrefour d'entrée depuis le Nord sur la RD 126.
- **Un schéma d'aménagement** de principe qui indique les orientations préférentielles du bâti, le principe de desserte intérieure de la zone et la vocation des différents sous secteurs.

♦ L'assainissement

Montélimar-SESAME envisage prochainement le raccordement des eaux usées de la commune de la Bâtie Rolland sur la station d'épuration de Montélimar via le réseau de Montboucher.

Les eaux usées de la Bâtie seront alors traitées sur la station d'épuration de Montélimar dimensionnée récemment pour 95 000 EH. La station de la Bâtie sera alors abandonnées.

Pour la réalisation de ce projet, il est nécessaire de créer un réseau de transfert entre la Bâtie Rolland et Montboucher. Ce réseau partira depuis la station d'épuration existante et empruntera notamment la RD 540. Il sera positionné essentiellement sur le coté Sud de cette route départementale (au niveau de la bande multifonctionnelle). Le raccordement sur le réseau existant s'effectuera au niveau de la « Minoterie » sur la commune de Montboucher.

Ainsi, au droit du passage de la future ZA, le réseau se trouvera à proximité avec une profondeur suffisante pour permettre gravitairement le raccordement de la ZA. A l'intérieur de la ZA, il est nécessaire de créer un réseau pour desservir tous les lots.

Les caractéristiques du réseau public projeté sous la RD 540 sont les suivantes :

- Réseau gravitaire au droit de la parcelle de la ZA
- Nature du réseau : PVC
- Diamètre : 200 mm

Calendrier :

- L'avant projet a été validé au conseil communautaire de Juin 2010
- La consultation pour les travaux (choix du ou des entreprises) est prévue à l'automne 2010
- Le démarrage des travaux est prévu début 2011 (1er trimestre 2011) pour une durée de 5 à 6 mois

Maîtrise d'ouvrage de cette opération :
Communauté d'Agglomération MONTELIMAR-SESAME.

Maître d'œuvre : bureau d'études SEDic de Grâne

2 . Une zone agricole protégée (ZAP) a fait l'objet d'une mise à jour du PLU

Le diagnostic agricole réalisé sur le territoire de la comme de LA BATIE ROLLAND a mis en évidence le fort potentiel qui existe actuellement et peut encore être développé (voir étude DDAF de la Drôme – Juillet 2009) :

- taille moyenne des exploitations élevée
- irrigation
- remembrement en 1980 et 1997
- zone de production des semences de tournesols hybrides

Il apparaît nécessaire de préserver les terres actuellement exploitées, et en particulier celles de bonne valeur agronomique, afin de permettre l'installation de jeunes agriculteurs et la confortation des exploitations existantes.

La future zone AUai est localisée dans un secteur agricole homogène à fort potentiel agronomique ne comportant que quelques constructions.
Afin de conforter la vocation agricole des terrains entourant ce projet la commune de LA BATIE ROLLAND par délibération du 13 Novembre 2008 a sollicité de Monsieur Le Préfet de la Drôme la mise en place d'une Zone Agricole Protégée sur la partie Ouest de la commune.

A ce jour l'enquête publique préalable à l'arrêté préfectoral et instituant la ZAP a eu lieu et la commune, en date du 11 Février 2010 a délibéré pour accepter cette ZAP.
Par arrêté préfectoral n° 10.1269 du 1er Avril 2010 la ZAP a été créée et par arrêté municipal n° 2010/53 du 22 Juillet 2010, la mise à jour du document est devenu effective.

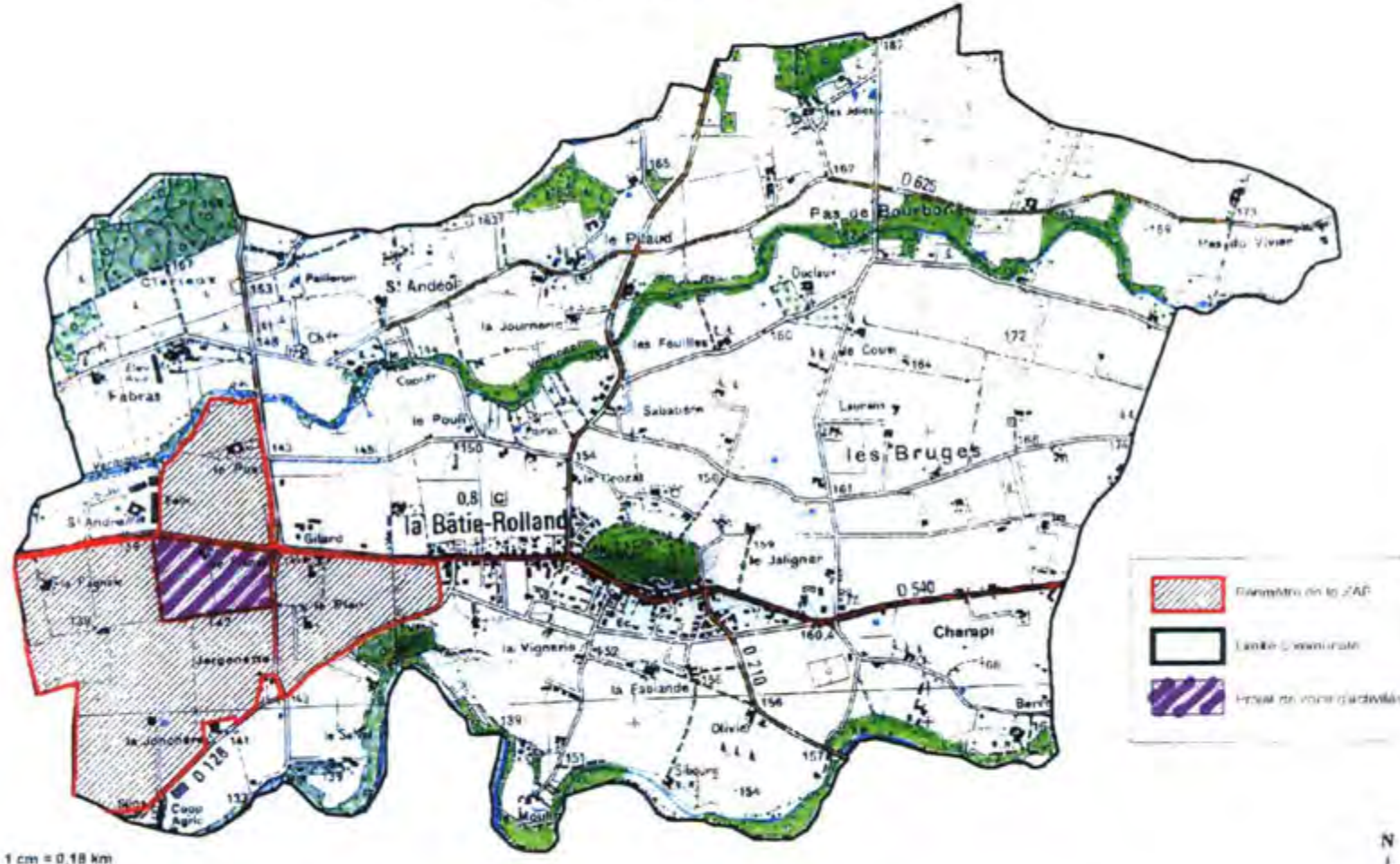
La ZAP étant une servitude, sa prise en compte relève d'une mise à jour du PLU. De plus, le périmètre de la ZAP sera tracé sur le plan de zonage du PLU. Il recouvre tous les terrains à forte valeur agricole qui pourraient être concernés par une éventuelle extension de la zone d'activités.

La superficie de la ZAP est de 80 hectares. L'ensemble est classée en zone agricole A, zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le règlement de la zone A s'applique à l'intérieure de la ZAP.

LA BATIE ROLLAND

Zone agricole protégée (ZAP)



Echelle : 1 cm = 0,18 km

Sources : IGN - Scan 25® mise à jour 2005,
IGN - BD CARTO® mise à jour 2004,
Réalisation : D.D.A.F. de la Drôme - C.L.I.C.N. - Juin 2009

3. Modifications portant sur la zone UB

3.1 Modification de Uh en UB d'un secteur construit au lieu dit le Silo

Situé en limite de la comme de Puygiron et non loin des bâtiments de la coopérative TOP Semence , cet ensemble d'habitation avait été classé en Uh Le PLU n'autorisant pas de construction nouvelle mais seulement des extensions mesurées des constructions existantes et des annexes.
En fait les relevés de bruit effectués montrent qu'il n'y a pas de forte nuisance due à la présence de la coopérative.

De plus le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif géré par la Communauté d'agglomération de Montélimar – Sesame en direction de la commune de Puygiron.

Le secteur étant déjà largement construit, il n'y a par conséquent pas de raison objective pour ne pas autoriser la construction de quelques logements supplémentaires.

Ce secteur sera donc classé en UB dans le cadre de la présente modification.

La surface concernée est de 1ha environ.

3.2 Extension de la zone UB au lieu de Aua1

(localisé en 3.2 sur le plan de situation)

Situé à l'entrée du village, le lotissement étant réalisé, ce secteur peut passer en UB. Un secteur UB1 est créé le long de la RD540 pour la réalisation de logements locatifs et de commerces.
Le COS de ce secteur UB1 a été différencié de celui de UB et passé à 0.40.

Ce secteur UB1 fait l'objet d'une servitude S2 pour la construction de logements locatifs et de commerces.

4 . Repérage d'un ancien bâtiment agricole susceptible de changer de destination

4.1 Bâtiment n° 17

La dispersion des bâtiments sur le territoire est une tradition de LA BATIE ROLLAND, issue de l'économie agricole.

Les anciens bâtiments agricoles (16) avaient été repérés comme étant susceptibles de changer de destination selon les critères définis par l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

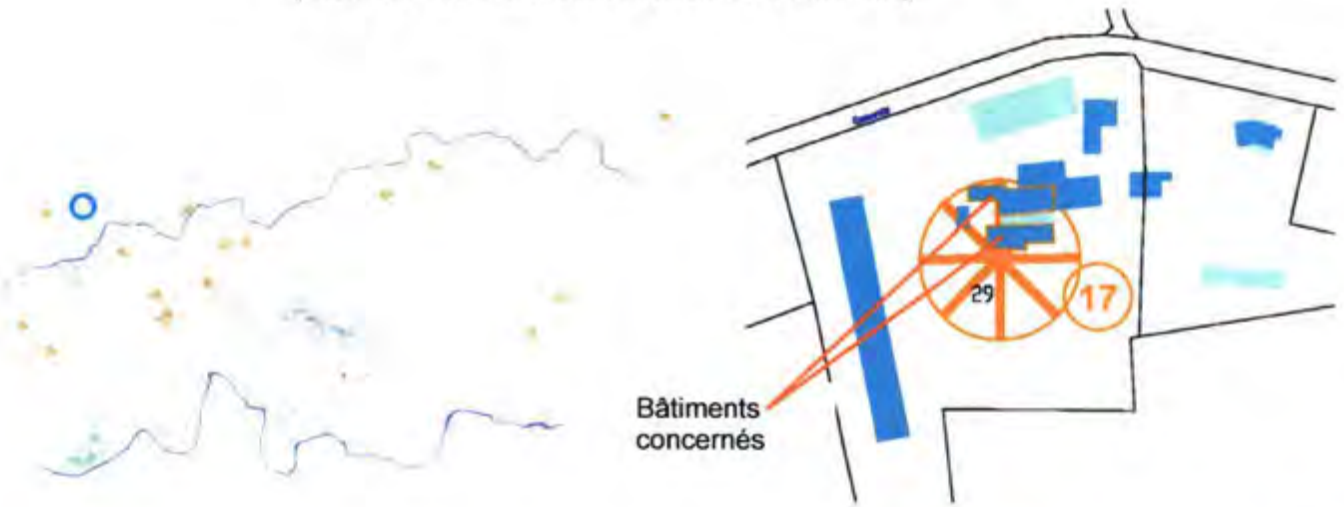
Depuis l'approbation du PLU un ensemble architectural de grande qualité a été repéré comme pouvant changer de destination dans la mesure où il n'a plus de fonction agricole, afin de conserver un élément majeur du patrimoine architectural de LA BATIE ROLLAND.

Cet ensemble d'ancien bâtiment agricoles dont une partie est déjà transformée en logements est situé au lieu dit Fabras.

Constitué de plusieurs corps de bâtiments, il s'agit d'un très bel ensemble architectural, typique de l'architecture rurale provençale.
Un hangar a été ajouté à cet ensemble, celui-ci devrait sinon être démoli, du moins être exclu de toute possibilité de changement de destination à titre d'habitation.

Un fiche signalétique a été réalisée sur le modèle de celles qui figurent déjà dans le rapport de présentation (cf fiches ci-après).
Le bâtiment sera repéré sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 17

IMPLANTATION : Au lieu dit Fabras, dans la zone agricole.

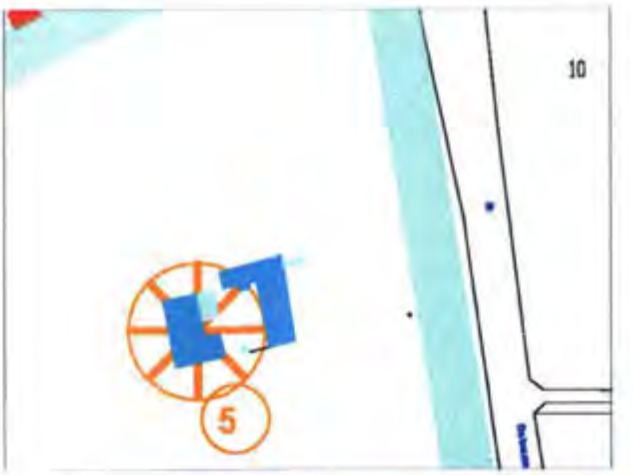
IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Ancien siège d'exploitation agricole.
Une partie des bâtiments est déjà utilisée en logements locatifs.
Un vaste hangar n'est plus utilisé.
Un ancien poulailler à proximité (présence d'amiante).

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Très bel ensemble architectural comportant une maison principale et plusieurs dépendances en pierre.
Une grande partie est déjà aménagée en logements.
Un grand hangar est situé au nord et ne pourra pas être aménagé.
Un bassin au sud.

EQUIPEMENT :
Accès par chemin communal n°6
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

4.2 Modification de la fiche descriptive n° 5

Une erreur s'étant introduite dans la fiche descriptive n° 5 concernant un ancien bâtiment agricole situé au lieu dit Saint André, cette erreur est rectifiée. Il s'agit de l'emplacement du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



N° d'ordre : 5

IMPLANTATION : En retrait par rapport à la RD 126

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Un bâtiment à l'ouest du bâtiment principal est utilisé par un agriculteur fermier (dépôt matériel)

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Ensemble remarquable comportant une magnanerie et un pigeonnier autour d'une cour intérieure
En pierre – Toiture tuiles terre cuite
Déjà en grande partie aménagé et occupé

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

5 – Modifications dans le quartier des Ecoles

Le quartier des Ecoles a été considéré comme stratégique dans le cadre de la politique d'aménagement du bourg.

A ce titre il a fait l'objet d'une attention particulière dans le PADD, dans le zonage, et dans les orientions d'aménagement qui figurent dans le PLU.

Depuis l'approbation de celui-ci le contexte a évolué, notamment en ce qui concerne le foncier et le projet s'est précisé. Il convient par conséquent de modifier les dispositions retenues dans le PLU pour rendre possible les projets de restructuration du quartier et de diversification de l'offre immobilière.

5.1 Le projet

Le PLU actuel prévoit :

- une servitude S1 pour la construction de logements locatifs et de logements adaptés pour personnes âgées ;
- un emplacement réservé R2 pour l'aménagement d'une place publique et d'un parking ;
- une servitude S3 pour la construction d'un espace médical et de logements locatifs sociaux.

Le projet d'aménagement aux abords de l'école comporte plusieurs volets :

- la création d'une placette avec un parking en continuité directe de l'école (sans voie à traverser) ;
- l'aménagement et la sécurisation de l'entrée de l'école avec la déviation du Chemin du Moulin à l'ouest du parking ;
- la création d'un bâtiment pour recevoir un espace médical ;
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, du programme de logements suivants :
    - o logements locatifs sociaux au nombre de 3/4 ;
    - o logements locatifs adaptés pour personnes âgées : au au nombre de 5/6

La présente modification simplifiée du PLU a pour effets :

1°) la servitude S1 sera dévolue, en application de l'article 123.2.b du Code de l'Urbanisme, à la construction de logements locatifs sociaux et de logements adaptés pour personnes âgées ;
2°) la servitude S3 sera utilisée pour la construction d'un espace médical regroupant des professions médicales et paramédicales et pour la construction de logements locatifs sociaux sur un espace d'environ 3 000 m2.

L'emplacement réservé R2 était prévu pour la création d'une place publique et d'un parking pour la desserte de l'école.
Cette desserte étant assurée dans le cadre du projet développé au paragraphe précédent cet emplacement réservé va changer de vocation dans le cadre de la présente modification.

Création d'un nouvel emplacement réservé R2

En contact direct avec l'école puisque le Chemin du Moulin sera déplacé vers l'Ouest, le nouvel emplacement réservé R2 d'une surface de 1 600 m² environ au profit de la commune est destiné à la réalisation d'une place publique et d'un parking pour la desserte de l'école.

Création d'un emplacement réservé R12

Cet emplacement réservé au profit de la commune est destiné à déplacer le chemin du Moulin qui longe actuellement l'école de façon à sécuriser l'accès à l'école et à assurer un lien direct entre la place publique et le parking (R2) et l'entrée de l'école.

La surface concernée est d'environ 900 m².

Modification de l'emplacement réservé R4

Cet emplacement réservé destiné au prolongement du chemin de Trimonde est modifié de façon à amener le chemin en face de l'accès de secours de l'école. L'emprise est réduite à 10m.

Modification de l'emplacement réservé R6

L'emprise est réduite à 10m en accord avec la largeur de voirie en R4. Le cheminement doux se fera sur le fossé existant.

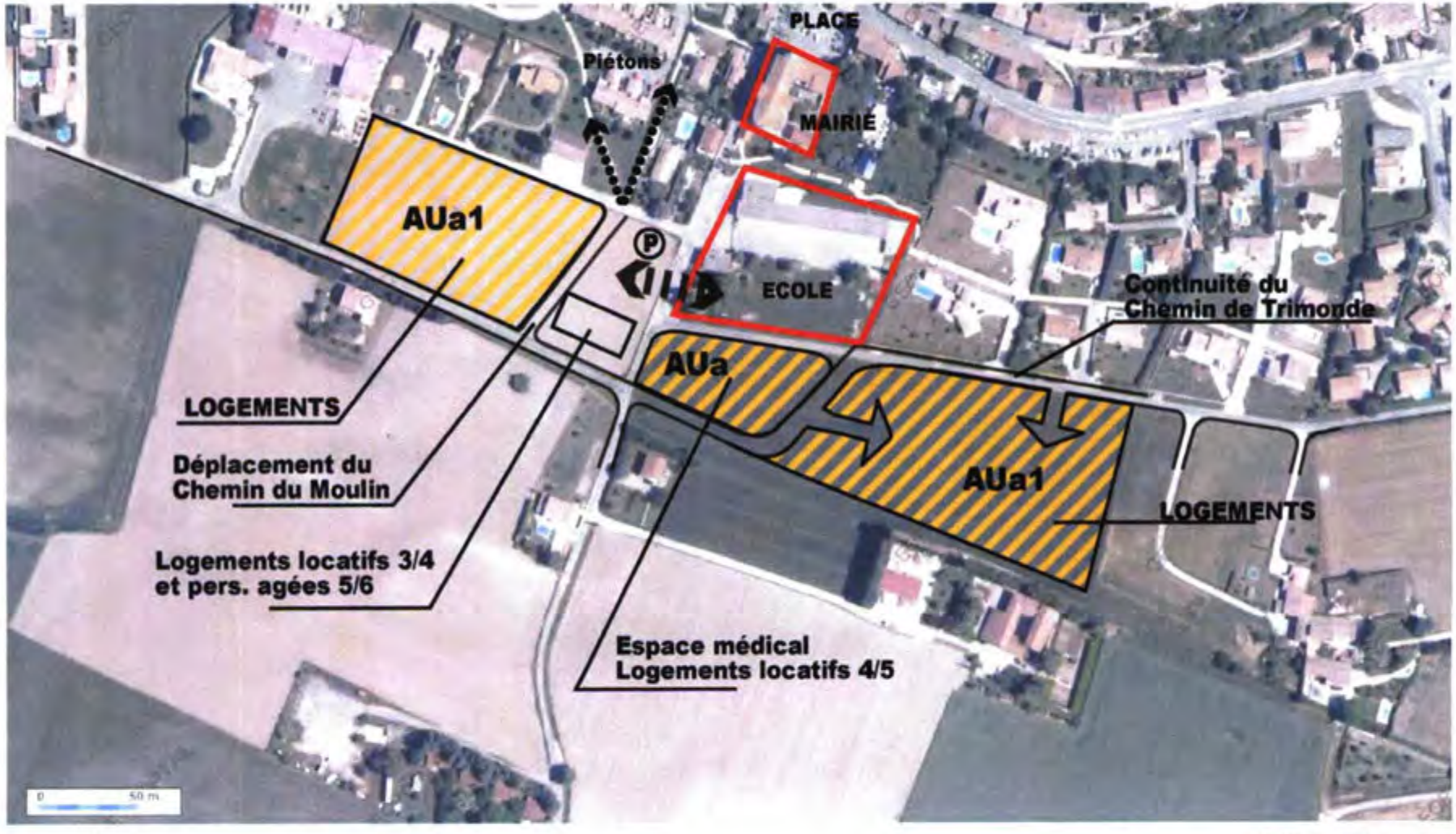
L'extension de la zone AUa

Afin de rendre constructible à court terme le quartier situé juste au Sud de l'école la zone AUa est étendue à une partie de l'actuelle zone AU.

La surface concernée par cette extension de la zone AUa est de 18 000 m² environ.

Une partie est concernée par l'emplacement réservé R4 destiné au dévoiement du chemin de Trimonde et une partie par la servitude S3 destinée à la construction de logements locatifs sociaux et de l'espace médical.

Aménagement du quartier de l'Ecole



Juillet 2010

5.2 Les modifications

♦ Le zonage

- Passage d'une partie de la zone AU en AUa
  surface concernée 1,8 ha
  Dans l'ensemble du dossier la servitude S3 est remplacée par la création d'un secteur AUa1
- Passage d'une partie de la zone Aua en UB (lotissement existant).

♦ Le règlement

- Modification du règlement de AUa2 adapté au nouvel article L123.1.16 du Code de l'Urbanisme

- Création d'un secteur UB1 assorti d'une servitude S2. Dans ce secteur le COS est passé à 0.40

♦ Les emplacements réservés

- Création d'un emplacement réservé S1 pour la création de 4 ou 5 logements locatifs sociaux et de 5 ou 6 logements spécifiques pour personnes âgées ;

- Création d'un emplacement réservé S3 pour la création de logements locatifs sociaux et d'un espace médical ;

- Création d'un emplacement réservé R2 pour l'aménagement à l'entrée de l'école d'une place publique et d'un parking

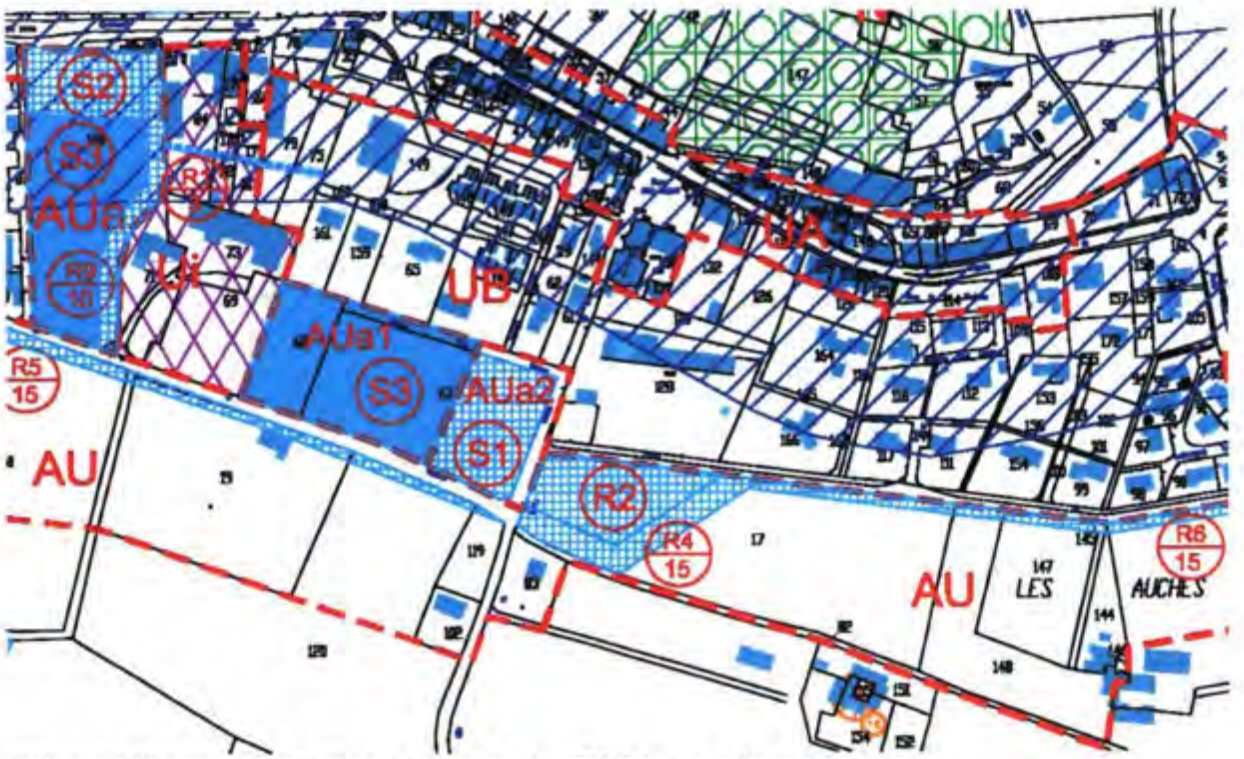
- Création d'une emplacement réservé R12 pour le déplacement du chemin du Moulin

- Suppression de l'emplacement réservé R3 prévu pour la réalisation d'une station d'épuration. Ce projet étant abandonné.

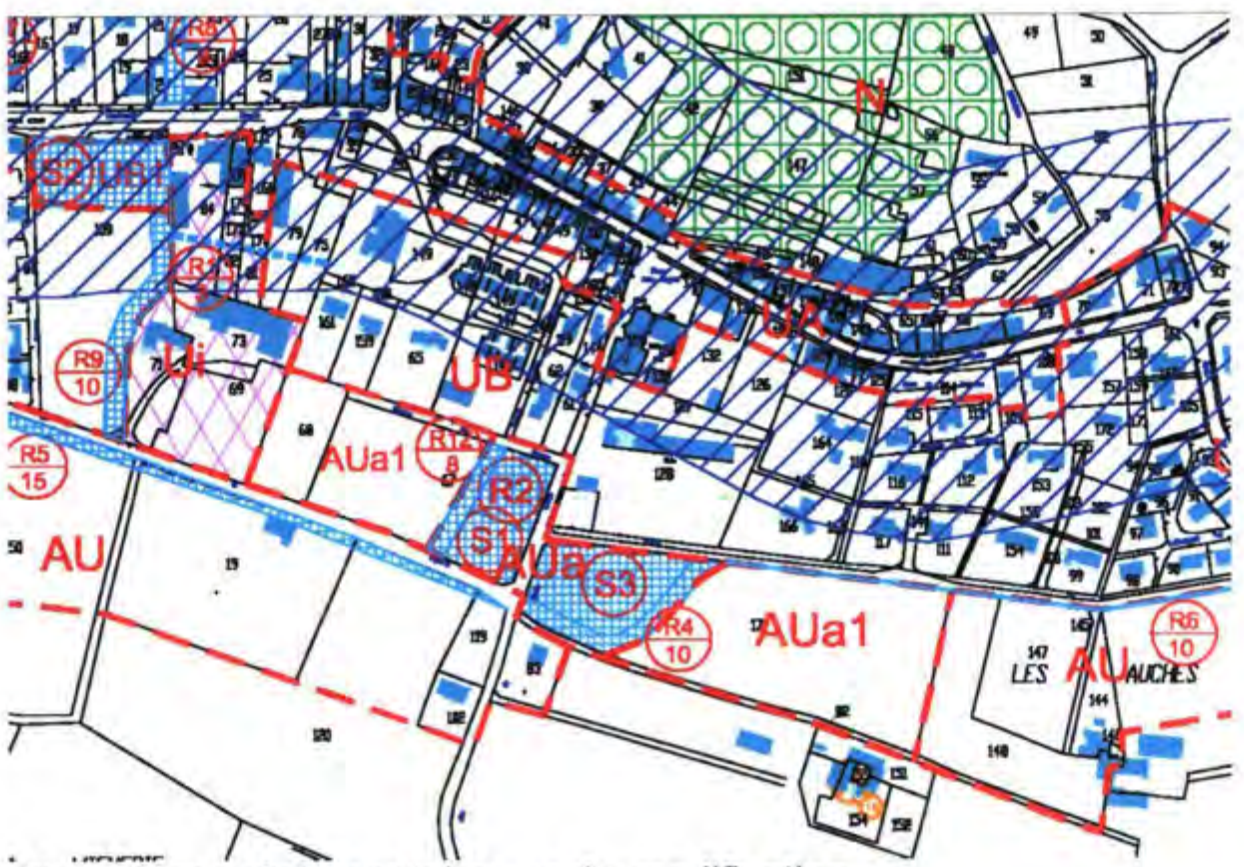
♦ Les orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement portant sur le quartier de l'école (zone AUa) sont adjointes au dossier de PLU.
Les orientations d'aménagement existantes sont supprimées.

Le quartier des écoles



Dispositions règlementaires du PLU en vigueur



Dispositions réglementaires après modification

6 – Les documents modifiés

Les documents du PLU modifiés dans le cadre de la présente procédure sont les suivants :

- Rapport de présentation complémentaire
- Plans de zonage
  . commune 1 / 5 000ème
  . le bourg 1 / 2 500ème
- Règlement
- Liste des emplacements réservés
- Orientations d'aménagement

Les autres pièces du dossier ne sont pas modifiées

7. Superficies des zones du PLU après modification n° 1

ZONES	SURFACES EN HECTARES PLU	SURFACES EN HECTARES MODIFICATION N°1
Zones urbaines		
- UA	7,30	7,30
- UB	15,40	17,14
- UB1	0	0,33
- Uh	5,30	4,30
- Ui	8,40	8,40
	36,40	**37,14**
Zones à urbaniser		
- AU	9,90	8,00
- AUi	8 ,00	0
- AUa	1,30	1,06
- AUa1	0,72	1,60
- AUa2	0,48	0
- AUai	0	8,00
	20,40	**18,66**
Zone agricole		
- A	584,90	585,90
	584,90	**585,90**
Zones naturelles		
- N	188,50	188,50
- NL	2,80	2,80
	191,30	**191,30**
TOTAL COMMUNE DE LA BATIE ROLLAND	**833,00**	**833,00**
Dont Espaces Boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme	**69,50**	**69,50**

département de la Drome

urbanisme, architecture, paysage...

LA BATIE ROLLAND

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1
Rapport de présentation

SOUS-PRÉFECTURE
26 FEV. 2009
DE NYONS

agence
hubert
thiébault

74 Ch. de l'indiennerie
69540 St Cyr au mont d'or
04 37 24 01 26
F. 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr

Janvier 2009

Sommaire

SOUS-PREFECTURE
26 FEV. 2009
DE NYONS

PREAMBULE

Chapitre 1 - Le diagnostic 2

1 - Situation générale 3
2 - Etat initial de l'environnement 4
3 - Les paysages 11
4 - L'évolution démographique et le contexte socio-économique 18
5 - le logement 21
6 - L'économie 25
7 - Les équipements 33
8 - La gestion du POS 37

Chapitre 2 - Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 38

1 - Maîtriser la croissance démographique 39
2 - La politique du logement 40
3 - Etendre le village en direction du Sud 40
4 - Développer la vie économique 44

Chapitre 3 - La traduction réglementaire 63

1 - Le zonage et le règlement 64

Chapitre 4 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement 69

1 - Un parti d'aménagement économe du territoire 70
2 - L'assainissement 70
3 - La protection du réseau hydrographique 72
4 - Les zones de risques naturels 73
5 - Les abords de la coopérative 73
6 - L'oléoduc ODC1 73
7 - La carrière des Bruges 74
8 - La mise en valeur de voies pour des modes de transport doux 75
9 - Les éoliennes 75

Chapitre 5 - Surfaces des zones 78

Préambule

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de LA BATIE ROLLAND a pour objectif de mettre en évidence le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et les grandes orientations de l'aménagement de la commune.

Il précise les besoins répertoriés en matière de développement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols qui permettait de gérer le territoire communal.
Ce POS a été approuvé le 4 janvier 1991.

Par délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2003, la commune de LA BATIE ROLLAND a décidé de réviser ce document et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le processus de concertation prévu par la loi a été lancé lors de cette même délibération.
Il a été marqué notamment par une réunion publique qui a eu lieu le 15 octobre 2006 au cours de laquelle le projet communal (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a fait l'objet d'un débat et d'un large consensus.

Chapitre 1

Le diagnostic

1. SITUATION GENERALE

La commune de LA BATIE ROLLAND, d'une superficie de 822 hectares, est située au Sud de la Drôme dans le canton de Marsanne.
Son territoire est situé en grande partie entre la rivière du Jabron au Sud et la rivière du Vermenon au Nord.

La commune est traversée par deux voies importantes :

- La RD540 d'Est en Ouest, axe de pénétration reliant Montélimar à Dieulefit
- La RD126 du Nord au Sud

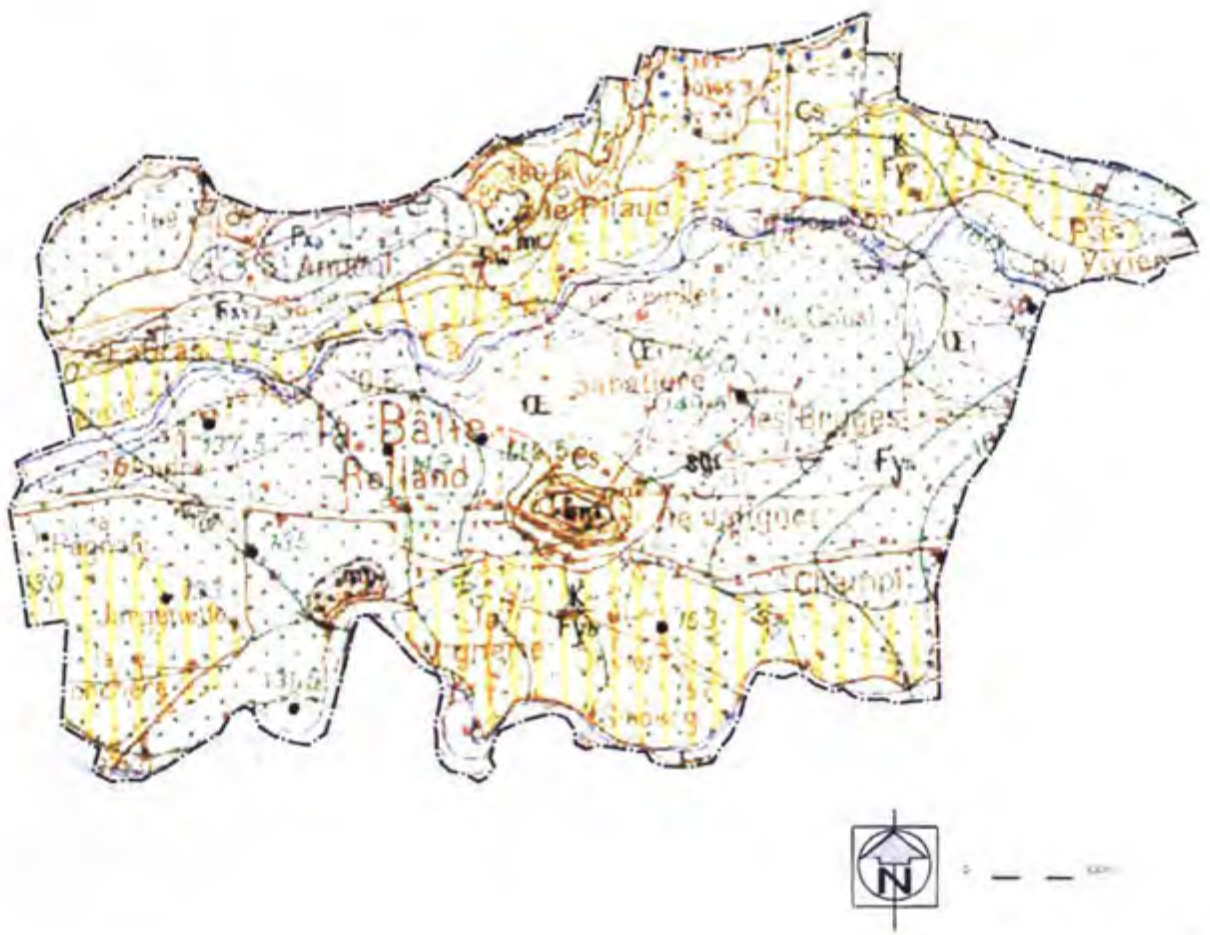
La commune de LA BATIE ROLLAND est située à 10 kilomètres à l'Est de Montélimar.

Les communes limitrophes sont :
- La Bégude de Mazenc
- Saint Gervais sur Roubion
- Sauzet
- Bonlieu sur Roubion
- Montboucher sur Jabron
- Puygiron
- La Touche

La commune de LA BATIE ROLLAND fait partie de la Communauté de Communes de MONTELIMAR - SESAME (Structure d'Equipement et de Service de l'Agglomération de Montélimar et Environs).

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 La géologie



Le territoire communal est constitué principalement d'une plaine alluviale souvent caillouteuse avec des sols peu profonds d'où émerge un piton de molasse, le Chatelas sur lequel s'est développé le village d'origine.

Ce piton marque fortement le paysage. Il est contourné par la RD540 maintenant principal support de l'urbanisation.

La présence de graviers à faible profondeur explique la présence d'une importante carrière au lieudit les Bruges.

2.2 La topographie

LA BATIE ROLLAND s'étend dans la plaine alluviale dont l'altitude moyenne est de 150 mètres.

Cette plaine est cultivée dont une partie importante est irriguée (244 hectares) par l'eau du Rhône.

La plaine est traversée d'Est en Ouest par le Jabron (en limite Sud de la commune) et par le Vermenon.

Ces deux rivières sont soulignées par une ripisylve abondante.

Le Jabron est l'objet de débordements périodiques. La zone inondable d'une centaine de mètre s'élargit au droit de la zone de loisirs communale.

Le piton du Chatelas culmine à 211 mètres offrant une vue panoramique à 360° sur les plaines de Marsanne, de la Valdaine, de Montélimar, du Tricastin et plus loin sur les montagnes de l'Ardèche à l'Ouest et du Vercors à l'Est.

Deux autres petits reliefs émergent de la plaine alluviale : la colline de Jargenette au Sud-Ouest et le Bois de Clérieux au Nord-Ouest.

2.3 La climatologie

Le climat de cette région de transition se caractérise par :

- Des précipitations de type pluvio-orageux réparties au printemps et à l'automne. Elles sont principalement d'origine méditerranéenne.
- Des étés plutôt chauds et souvent secs.
- Des hivers froids. Le Mistral prédomine comme dans toute la moyenne vallée du Rhône.

Ce climat détermine le régime torrentiel des cours d'eau, notamment du Jabron qui fait l'objet de débordements soudains.

2.4 Les risques naturels et les nuisances

Le risque d'inondation

La commune de LA BATIE ROLLAND est soumise au risque d'inondation du Jabron.
Il s'agit de crues de type torrentiel avec montée des eaux rapide et durée de submersion assez courte.
Le Jabron a connu en 1988 une crue de fréquence quasi-centennale.

Le risque sismique

La commune de LA BATIE ROLLAND a été classée dans le zonage sismique national (décret n°91.461 du 14 mai 1991) en zone 1 de sismicité faible.
La prise en compte de ce risque passe par la mise en œuvre des règles de construction parasismiques dites règles PS92 qui sont définies dans deux documents techniques unifiés (DTU).

Le risque de feu de forêt

La commune de LA BATIE ROLLAND est concernée par les dispositions relatives à la forêt méditerranéenne dont une protection stricte est demandée, notamment pour mieux circonscrire le risque potentiel d'incendies de forêt.
Les règles suivantes doivent être respectées :

- Les parcelles sont situées en zones constructibles (U, AU) du PLU : le propriétaire ou l'ayant droit de la parcelle doit la débroussailler en totalité même s'il n'existe pas de bâtiment.
- Les parcelles sont situées en zones agricoles (A ou naturelle N) : le propriétaire ou l'ayant droit de l'installation en débroussaille les abords sur une profondeur de 50 mètres.

Le risque technologique

La commune est soumise à un risque technologique du fait de la présence de l'oléoduc TRAPIL. Cet oléoduc traverse la plaine du Nord au Sud parallèlement à la RD126 et approximativement à 250 mètres de celle-ci. Il fait l'objet d'une servitude d'intérêt public I1 bis (cf carte des servitudes).

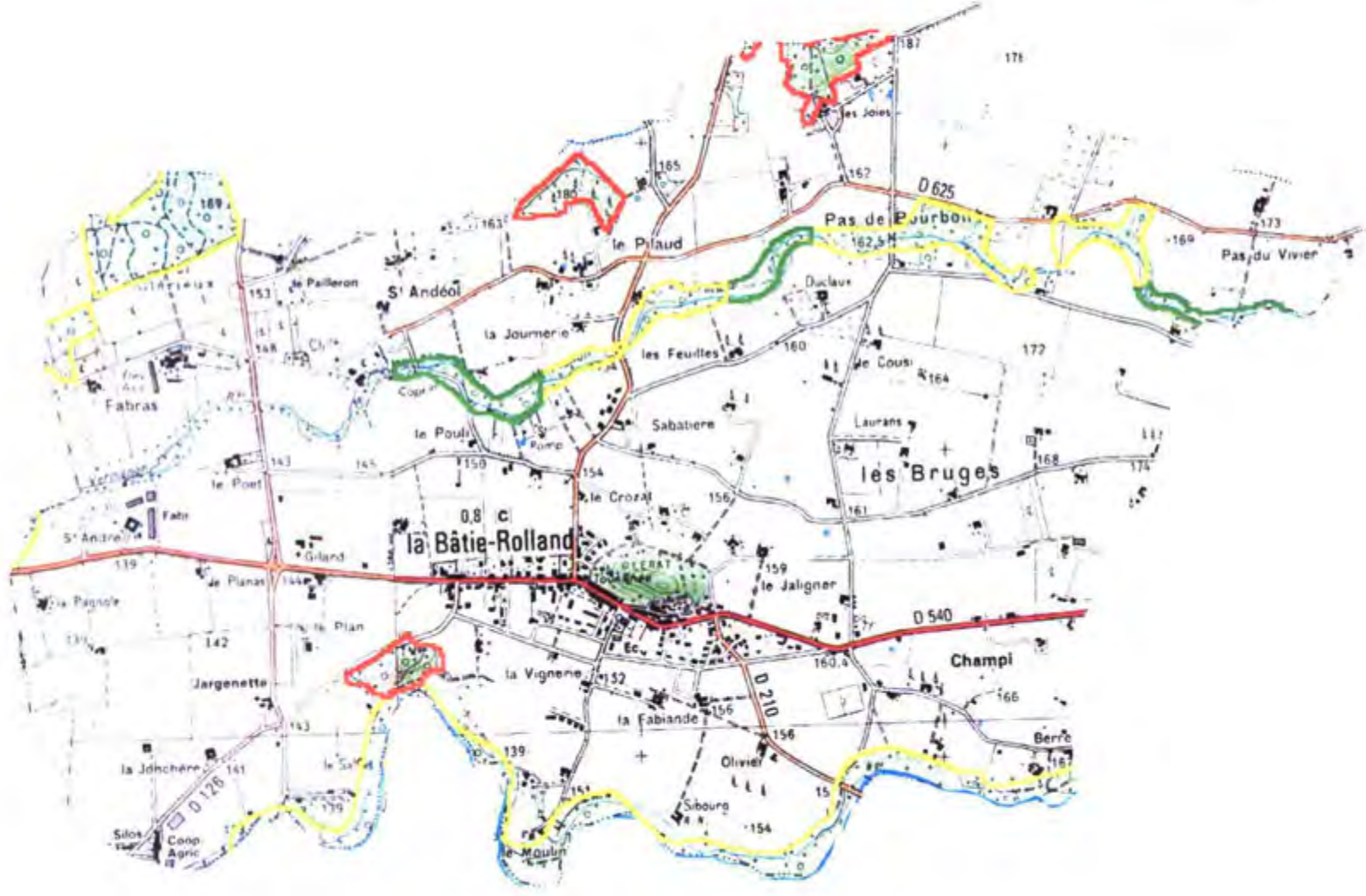
Le bruit

La commune est traversée par la RD540 classée bruyante par arrêté préfectoral.

- En tissu ouvert, elle est classée en catégorie 4 ; la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 mètres.
- En tissu en U, elle est classée en catégorie 3 ; la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres.
  Ce secteur concerne particulièrement la traverse du bourg.

Dans ces secteurs, des normes d'isolation acoustique devront être respectées pour les constructions d'habitations, équipements, etc...

COMMUNE DE LA BATIE ROLLAND
CARTOGRAPHIE DE L'ALEA FEU DE FORET



2.5 Le zonage environnemental

La commune de LA BATIE ROLLAND comporte plusieurs sites naturels répertoriés :

- Un espace naturel sensible (ENS) n° 63
  Ripisylve du Jabron
  Cet ENS correspond par ailleurs à une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

- Une ZNIEFF de type 1 n° 2688.0000
  Ripisylve du Jabron
  Cette ZNIEFF s'étend sur les communes de Espeluche, LA BATIE ROLLAND, la Bégude de Mazenc, Montboucher sur Jabron, Montélimar, Portes en Valdaine, Puygiron
  Typologie : cours d'eau rapide
  Surface : 180 ha
  Altitude supérieure : 180
  Altitude inférieure : 100

La ripisylve du Jabron est un des rares milieux naturels du Tricastin. Elle a un intérêt ornithologique pour les mammifères, reptiles et amphibiens.

Bien que peu développée, la végétation de bord des eaux reste très favorable pour l'avifaune, en particulier les passereaux insectivores.

On signale la présence du castor.

2.6 La faune et la flore

A l'exception des ripisylves du Jabron et dans une moindre mesure du Vermenon, le territoire de LA BATIE ROLLAND est entièrement artificialisé.

Les modifications des cultures qui s'orientent de plus en plus vers les céréales contribuent largement à cette artificialisation.

Le territoire de la commune de LA BATIE ROLLAND a été modelé par l'activité agricole dans le contexte initial d'un habitat rural associé à cette activité et d'un centre-bourg à vocation initiale de commerce et de service, d'abord sur le site du Chatelas, puis le long de la route de Dieulefit au pied du Chatelas.

Plusieurs facteurs concomitants, d'amplitude toutefois différente, ont modifié le mode d'occupation du sol vers une très nette augmentation de l'espace artificiel aux dépens de l'espace agricole de type ouvert entraînant la raréfaction, puis la disparition d'habitats tels que les prairies et les haies.

Seules ont subsisté les deux rivières du Jabron et du Vermenon qui conservent une fonctionnalité écologique et leur biodiversité.

Ces facteurs majeurs sont :

- L'urbanisation résidentielle du village
- Le mitage du territoire communal avant l'intervention du POS
- Le développement du réseau viaire

Dans ce dispositif, le maintien des haies et bois rivulaires qui ont une fonction de connectivité biologique donc de maintien de la biodiversité du territoire est important.

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

2.7 Le patrimoine archéologique

La commune de LA BATIE ROLLAND possède un patrimoine important.

Les éléments du patrimoine sont les suivants :

- Eglise Saint Roch (XIII^{ème})
- Colonne à l'Est de l'église Saint Roch
- Vestiges du Château du Chatelas (Moyen âge : propriété communale)
- Chapelle Saint Andéol (XII^{ème}) MHC 1967 sur RD126
- Stèle gallo-romaine dans une base de calvaire le long de la RD625
- Croix (1912) sur RD625

Les Sites archéologiques

3. LES PAYSAGES

Le territoire de la commune de LA BATIE ROLLAND s'inscrit à la jonction de la moyenne vallée du Rhône et de la vallée du Jabron.

3.1 Les grandes entités paysagères

La commune de LA BATIE ROLLAND est caractérisée par :

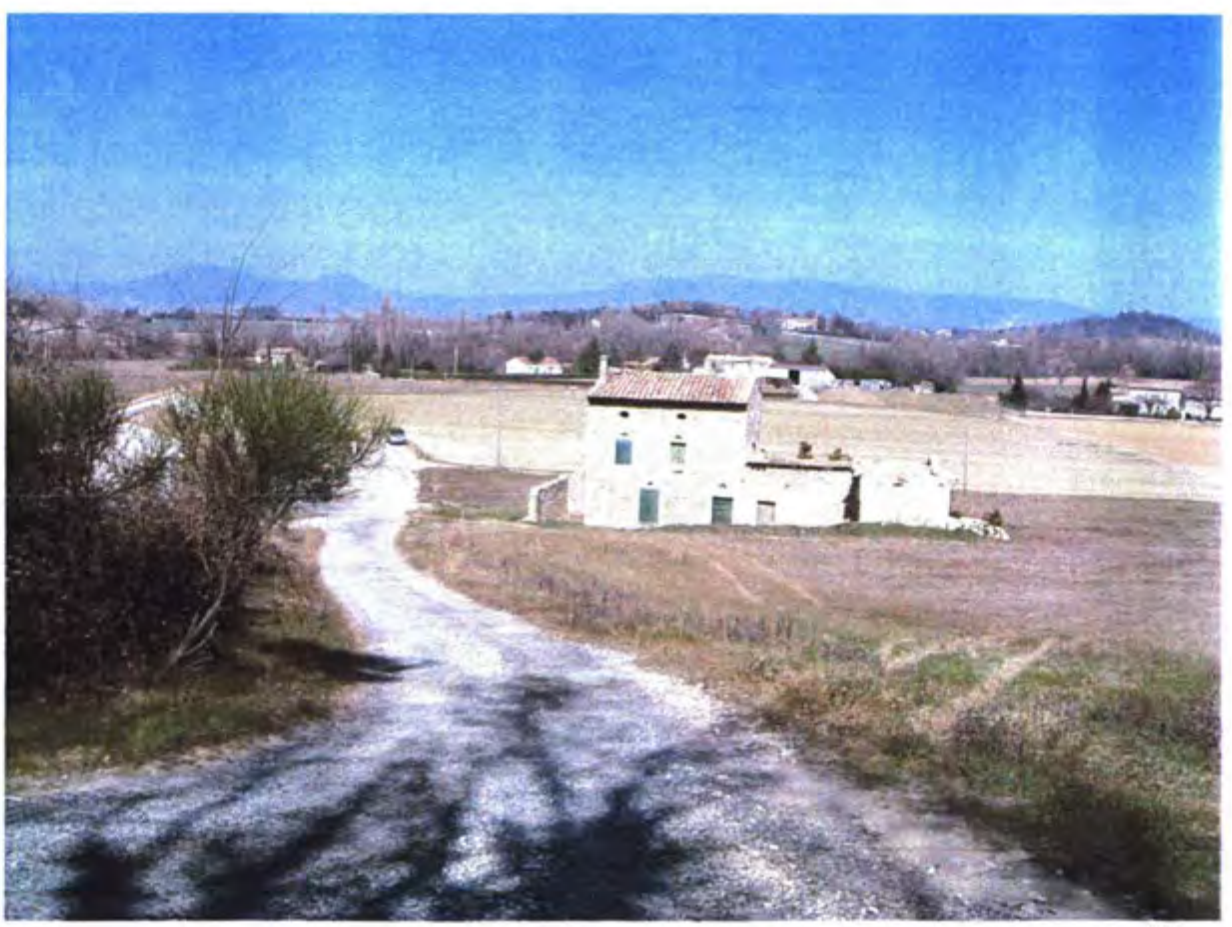
- **Une vaste plaine agricole horizontale avec un paysage très ouvert, parsemé au Nord de quelques petites masses boisées**.
  Cette plaine est parsemée de constructions. D'une part, de constructions issues de l'économie agricole traditionnelle, anciens mas souvent d'une qualité architecturale exceptionnelle, mais d'autre part, de constructions plus récentes qui s'apparentent à un mitage du territoire.

- **L'émergence du Chatelas à 60 mètres environ au-dessus de la plaine**.
  Ce piton de molasses sur lequel s'est construit le premier village, maintenant en grande partie détruit, est vu de toutes parts et constitue un point d'appel visuel.

  Caractéristique : il est vu notamment depuis la Bégude de Mazenc, mais également de toute la plaine (RD540 et RD126).
  On peut dire que le Chatelas est l'image de marque de LA BATIE ROLLAND.

- **Les deux rivières, le Jabron au Sud et le Vermenon au Nord**, sont marquées dans le paysage de la plaine agricole par une ripisylve abondante.

Un paysage très ouvert



Un village linéaire qui s'est développé le long de la voie de transit, Route de Dieulefit (RD540) au pied du Chatelas sur une distance d'environ 1.200 mètres aujourd'hui.

Il ne reste pas grand chose de l'ancien village sur le Chatelas.

Une tour au sommet, des vestiges de l'église Saint Roch (XVI^{ème} siècle), quelques pans de murs, des sentiers réaménagés par les habitants et des chantiers de jeunes, des maisons restaurées dans la partie basse.
Du château de La Bâtie édifié au début du XVI^{ème} siècle, il ne reste que les vieux remparts à peine plus hauts que le village actuel ; la façade comporte aujourd'hui un porche d'entrée renaissance. Elle est rattachée à l'Est à un bastion plus ancien, sans doute du XIV^{ème} siècle et à l'Ouest à la tour carrée dont l'arche donne accès au vieux village.
Un petit amphithéâtre a été aménagé pour les fêtes, des sentiers, une aire de pique-nique dégagée au sommet qui offre une vue sur la plaine La Bégude de Mazenc et les montagnes de l'Ardèche.

Le village

Le nouveau village s'est développé au XIX^{ème} siècle, de part et d'autre de la Route de Dieulefit (RD540) sous une forme linéaire.

Le premier noyau urbain est constitué par un bâti dense, continu, avec des constructions à l'alignement de l'espace public, la route de Dieulefit et un espace public constituant une place devant l'église.

La volumétrie est très homogène (R + 2). Les façades d'architecture extrêmement simple confèrent à l'ensemble un aspect relativement sévère.

Un développement plus récent s'est fait toujours d'une façon linéaire côté Ouest et côté Est de part et d'autre de la RD540, mais sous une forme beaucoup plus distendue.

Certains bâtiments restent implantés à l'alignement de la rue, mais les plus récents sont construits en retrait.
Ce tissu urbain est discontinu et beaucoup moins dense que le noyau initial.

Enfin, quelques opérations récentes contribuent à donner un peu d'épaisseur au village, notamment :

- Une opération conduite à l'initiative de la commune comprenant une salle des fêtes et 14 logements locatifs HLM, en maisons individuelles groupées.

- Quelques lotissements : les Auches (10 logements), la Fablande (4 logements), les Seringats (12 logements), les Genets (7 logements), les Vignes (6 logements).

Ces lotissements de maisons individuelles rompent radicalement avec les formes d'urbanisation traditionnelles du bâti villageois, mais restent cependant relativement regroupés autour du centre-bourg.

Ces développements correspondent strictement aux dispositions du POS qui a contribué à limiter l'expansion du village en longueur au profit d'un épaississement du tissu urbain, notamment sur le flanc Sud du village.

Les formes de l'agglomération

Le paysage urbain

<u>On doit distinguer dans le PLU</u> :

- **Un bâti dense, continu, à l'alignement de l'espace public avec un épannelage à R + 2**

- **Un bâti discontinu, implanté en recul par rapport à l'alignement avec une volumétrie à R + 1 ou R + 2**

- **Des bâtiments traditionnels, anciens bâtiments agricoles dispersés sur le territoire souvent d'excellente qualité architecturale**

- **Un semi de maisons individuelles récentes dispersées dans l'espace agricole**

<u>Le patrimoine archéologique</u>

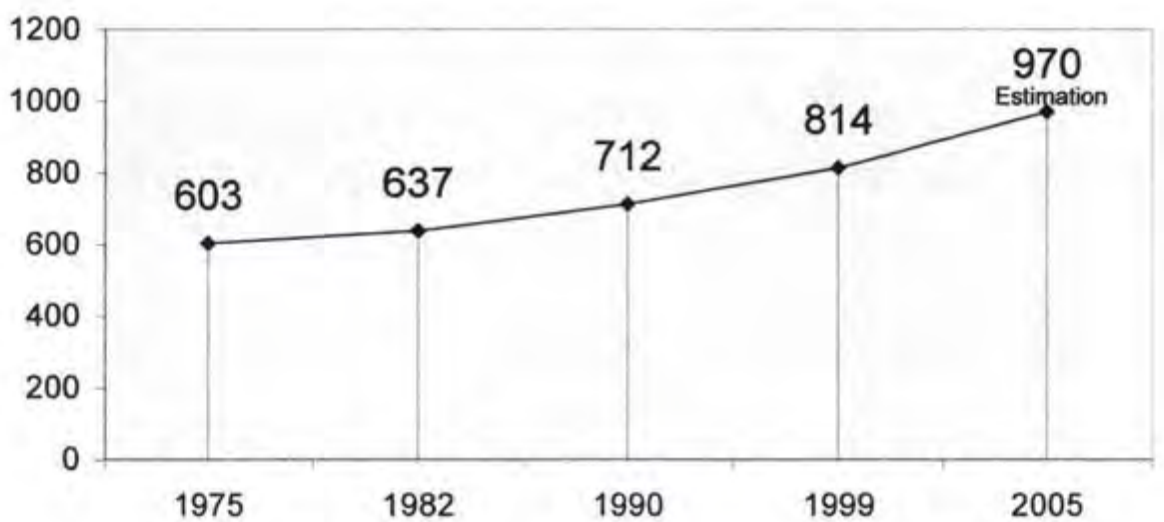
- La chapelle Saint Andéol située au milieu du cimetière est classée Monument Historique.
  Construite entre le XII^{ème} et le XIII^{ème} siècle, époque dont il reste le portail et une fenêtre, elle fut détruite au XIV^{ème} siècle et reconstruite en style ogival.
  Elle fait l'objet d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon.

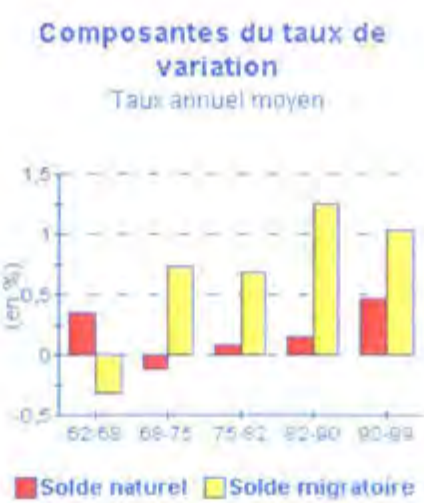
- Le Chatelas est repéré comme site archéologique.

4. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

4.1 Une démographie dynamique

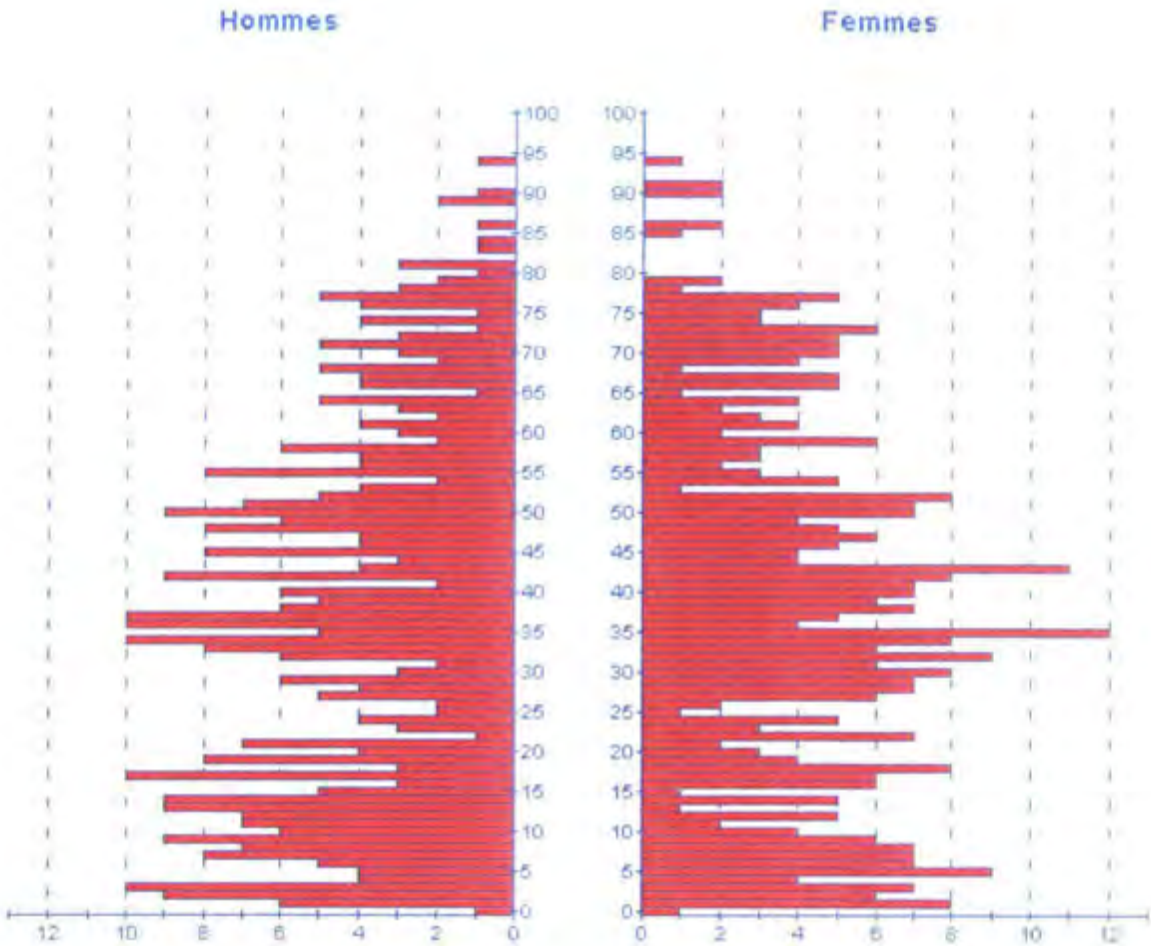
Avec 970 habitants en 2005, la commune de LA BATIE ROLLAND connaît depuis 1982 une croissance régulière de l'ordre de 1,5 % par an. Cette croissance s'est accélérée depuis 1999. Elle est passée à environ 3 % par an sous l'influence d'un rythme de construction important (81 logements construits en 5 ans).





Cette croissance a été maintenue grâce à un solde migratoire largement positif et par conséquent à une expansion régulière de l'urbanisation.

Le solde naturel est équilibré.



Une population jeune

29 % de la population a moins de 19 ans (25,4 % dans le département) et 18,8 % a plus de 60 ans (pour 22,5 % dans le département).

Il y a donc là un facteur important d'équilibre et de dynamisme pour la commune.

Les enjeux

Après une période de forte croissance, définir le rythme qui permettra de conserver un équilibre entre l'accueil de nouveaux habitants, le niveau d'équipements de la commune et une progression contrôlée de la croissance urbaine.

Les catégories socioprofessionnelles

L'évolution entre les deux recensements est très significative.
On voit notamment progresser très nettement les catégories cadres, professions libérales et intellectuelles supérieures, ainsi que les professions intermédiaires et les retraités.

Par contre, les agriculteurs, les artisans et commerçants diminuent en proportion.

Cette évolution est à lier notamment à la progression des prix immobiliers et du foncier.

Population de 15 ans ou plus par sexe et catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	1999	Evolution 90-99	Part des femmes en 1999	Part des femmes en 1990
Ensemble	**628**	**10,6 %**	**51,6 %**	**52,1 %**
Agriculteurs exploitants	16	33,3 %	25,0 %	0,0 %
Artisans, commerçants, Chefs d'entreprises	36	0,0 %	11,1 %	44,4 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	36	125,0 %	55,6 %	25,0 %
Professions intermédiaires	76	18,8 %	47,4 %	25,0 %
Employés	116	61,3 %	86,2 %	87,5 %
Ouvriers	104	13,0 %	19,2 %	17,4 %
Retraités	128	18,5 %	40,6 %	33,3 %
Autres sans activité professionnelle	116	-34,1 %	75,9 %	86,4 %

Evolution des 15 ans ou plus
entre 1990 et 1999 - en %
Par sexe et catégorie socioprofessionnelle

SOUS-PRÉFECTURE
26 FEV. 2009
DE NYONS

5. LE LOGEMENT

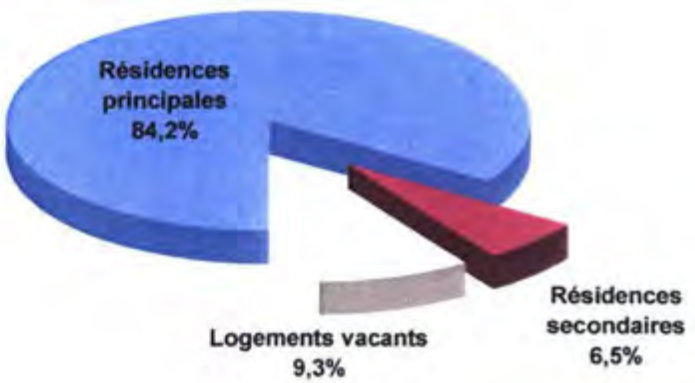
LA BATIE ROLLAND compte 354 logements lors du recensement de 1999 et 434 logements en 2005.

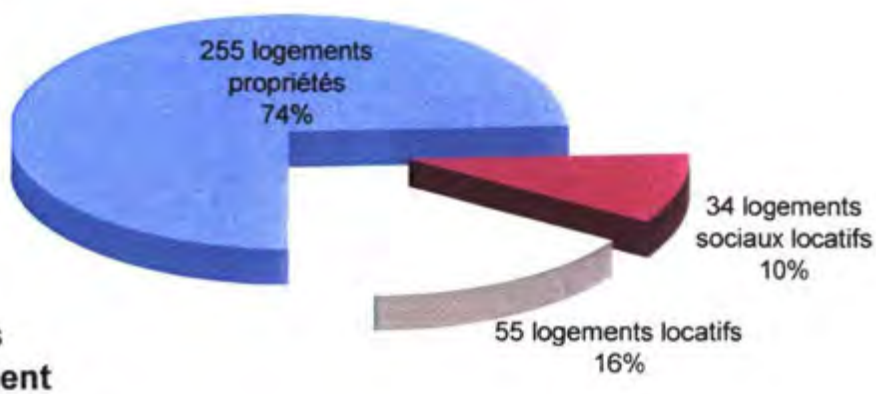
Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	**230**	**219**	**248**	**305**	**354**
Résidences principales	203	178	210	254	297
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,8	3,0	3,0	2,8	2,7
Résidences secondaires*	16	16	26	22	24
Logements vacants	11	25	12	29	33

* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels
Source : Recensements de la population (dénombrements)

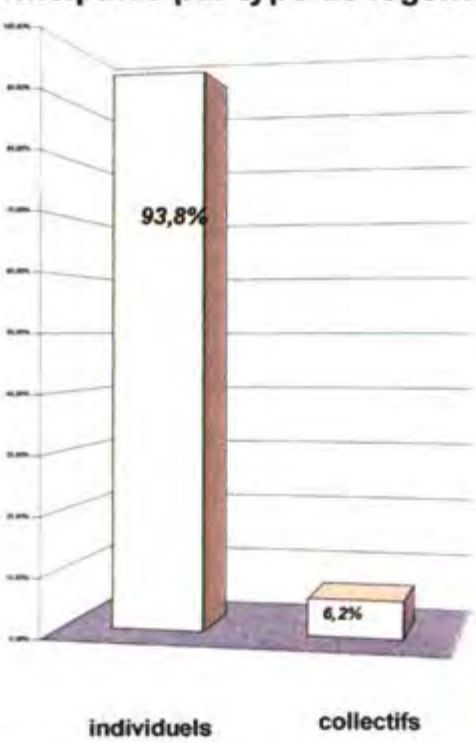
Le parc immobilier

En 2005 : 434 logements





Répartition des résidences principales par type de logement



Le parc de résidences principales est en forte augmentation depuis 1975 (progression de 23 % entre 1982 et 1990 et de 16,5 % entre 1990 et 1999).

Il progresse encore plus vite depuis 1999 (22 % en 8 ans), suivant en cela l'évolution démographique récente.

La structure du parc met en évidence un taux de résidences secondaires de plus en plus faible et un taux de logements vacants qui est certainement en régression depuis 1999 (plusieurs bâtiments anciens ont été réaménagés en logements dans le village).

Le taux d'occupation des logements diminue légèrement dans le temps. Il est de 2,7 en 1999.

Le parc locatif social

La commune dispose de 41 logements conventionnés, soit un taux de 13,9 % par rapport aux résidences principales.

Le parc locatif social se répartit entre :

▪ ANAH	10 logements
▪ PALULOS.COM	3 logements
▪ PLA.I	4 logements
▪ PLAL.M	2 logements
▪ Logements conventionnés	22 logements
TOTAL	41 logements

La commune conduit une politique de diversification de l'offre qui s'est traduite par plusieurs opérations dans le centre.

- 14 logements HLM individuels groupés à côté de la salle des fêtes.
- Plusieurs opérations de réhabilitation dans des bâtiments existants acquis par la commune.
  - 6 logements HLM
  - 4 logements HLM
  - 3 logements HLM
  - ainsi que 7 logements communaux et 2 locaux commerciaux le long de la Grande Rue

On constate que le turn-over dans le logement social est faible.

Un Plan Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé en 1999 par la SESAME, mais n'a pas été suivi de réalisation. Aussi, en 2007, sont lancées les réflexions d'un nouveau PLH qui devrait voir le jour en 2008.

Ce PLH met en évidence les besoins en logements locatifs à l'échelle de la Communauté de Communes.

Les enjeux

La montée des prix immobiliers et fonciers conduit la commune à poursuivre son effort de diversification de l'offre immobilière en créant des logements locatifs qui correspondent à une forte demande ainsi que des logements spécifiques (personnes âgées) dans le village au plus près des équipements.

6. L'ECONOMIE

6.1 La structure socio-économique de la population

En 1999, la population active est en augmentation en proportion de l'augmentation de la démographie.

La progression de la population active ayant un emploi est de 28,6 % entre 1990 et 1999.

Population active totale

	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	**376**	**88,6 %**	**11,2 %**	**31,5 %**	**28,6 %**	**68,0 %**
de 15 à 24 ans	37	73,0 %	24,3 %	37,0 %	42,1 %	50,0 %
de 25 à 49 ans	258	90,3 %	9,7 %	28,4 %	26,6 %	47,1 %
de 50 ans ou plus	81	90,1 %	9,9 %	39,7 %	30,4 %	300,0 %
Hommes	205	91,7 %	7,8 %	13,3 %	10,6 %	77,8 %
Femmes	171	84,8 %	15,2 %	62,9 %	62,9 %	62,5 %

Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive

INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle

Ensemble	**352**	**100,0 %**	**31,3 %**	**47,7 %**
Agriculteurs exploitants	16	4,5 %	33,3 %	23,8 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	36	10,2 %	12,5 %	11,1 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	28	8,0 %	75,0 %	42,9 %
Professions intermédiaires	72	20,5 %	12,5 %	44,4 %
Employés	104	29,5 %	73,3 %	92,3 %
Ouvriers	96	27,3 %	14,3 %	20,8 %

Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1999 - exploitation complémentaire - lieu de résidence

INSEE, Recensement de la population de 1990 - exploitation au quart - lieu de résidence

L'évolution concerne essentiellement les cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 75 %) et les employés (+ 73 %).

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	**333**	**28,6 %**
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	99	-13,2 %
%	29,7 %	-14,3 points
* dans 2 communes différentes :	234	61,4 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	206	62,2 %
- de départements différents	28	55,6 %

La commune de LA BATIE ROLLAND dispose d'un ensemble d'emplois diversifiés, cependant la proportion d'actifs qui travaillent dans la commune a tendance à diminuer.

La plupart des déplacements domicile-travail se font vers l'agglomération de Montélimar très proche et Valence.

Les enjeux

La commune de LA BATIE ROLLAND est dans l'orbite de Montélimar et de la SESAME qui a la compétence économique. Elle veut en s'inscrivant dans la stratégie du SESAME conserver des emplois sur place, notamment dans le domaine des services et limiter les déplacements domicile-travail.

6.2 L'agriculture

Pédologie

(D'après la carte départementale des terres agricoles, feuille de Montélimar au 1/50.000ème).
La commune de LA BATIE ROLLAND comporte plusieurs catégories :

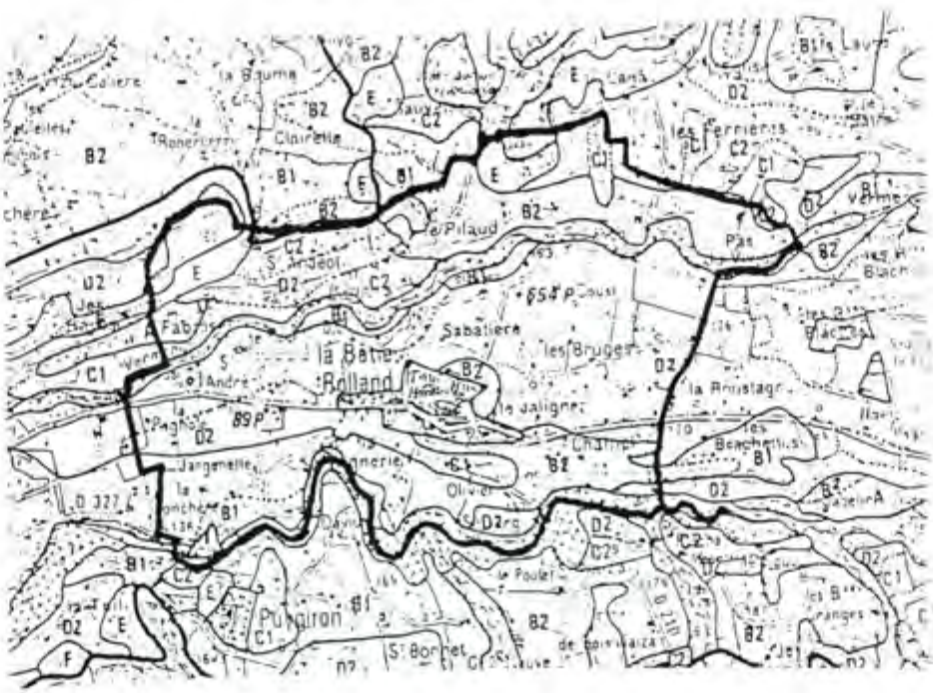
- Sols classés B1 : profondeur voisine du centre, avantageux pour les cultures d'été, au Nord du Jabron et entre la coopérative et la STEP.

- Sols classés B2 : caillouteux, aptes aux cultures sèches ou aux cultures irriguées dans la frange Est-Ouest.

- Sols classés C1 : caractérisés par un excès d'eau à partir de 0,60 m de profondeur.

- Sols classés C2 : moyennement profonds, de texture assez favorable que l'on trouve sur les glacis colluviaux du Vermenon.

- Sols classés D2 : peu profonds avec un volume de cailloux élevé. Leur aptitude est limitée mais les potentialités sont améliorées par l'irrigation. C'est la plus forte proportion des terres en culture de la commune.



La commune de LA BATIE ROLLAND a connu deux remembrements successifs en 1980 et 1997-1998 qui ont permis l'agrandissement des parcelles exploitées et leur restructuration.
244 hectares sont irrigués par l'eau du Rhône sur les 601 de surface agricole utilisée.
L'ensemble de la commune est reconnu îlot protégé de protection de semences : tournesol et maïs

Bilan de l'activité agricole

- 6 exploitations à plein temps
- 10 exploitations à temps partiel

Contre 18 à plein temps et 21 à temps partiel lors du recensement de 1979.

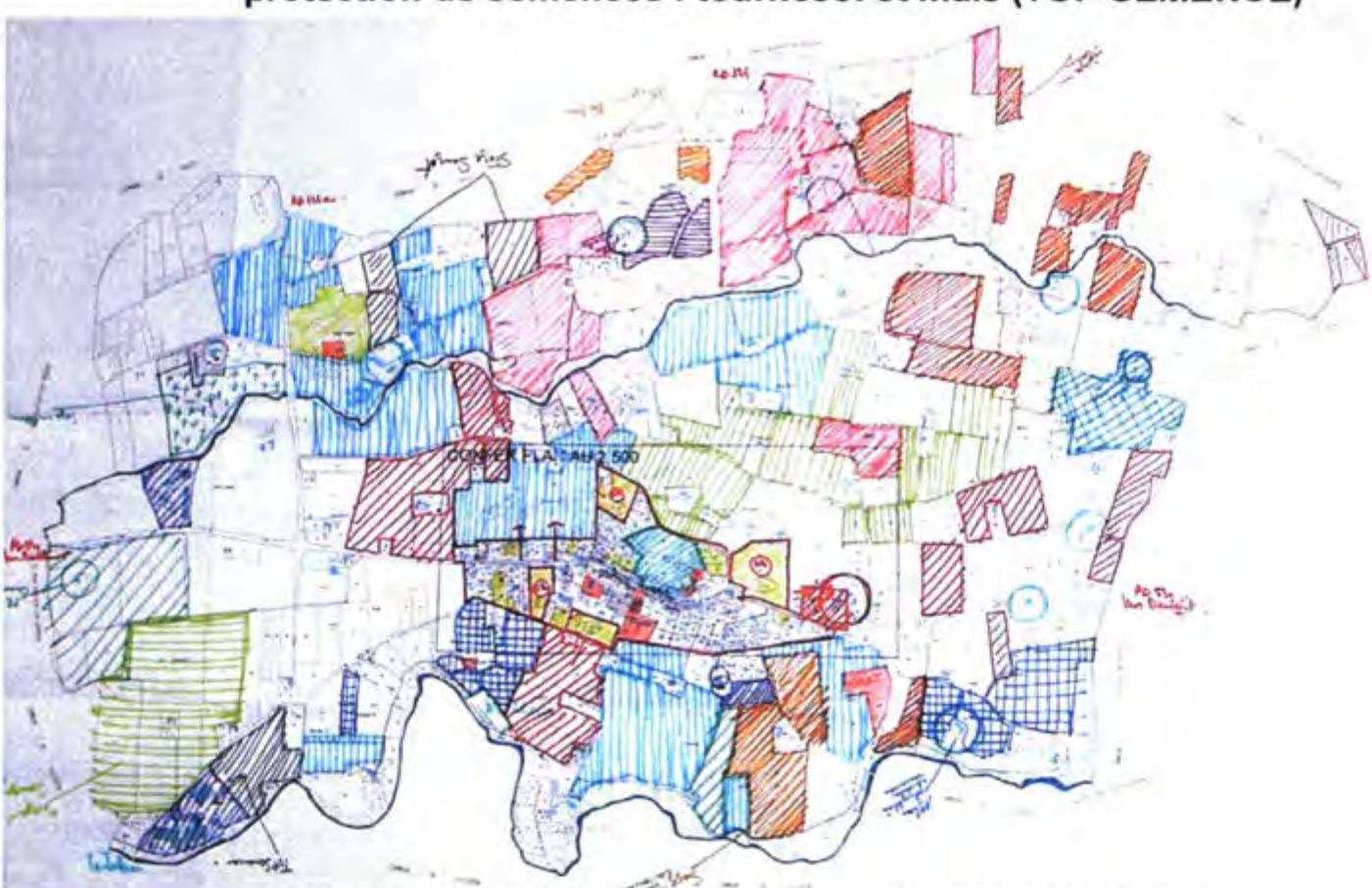
La production : 392 hectares de terres labourées

- 200 hectares de céréales
- 72 hectares d'oléagineux
- 15 hectares de légumes
- 47 hectares de vignes

•6 exploitations à temps plein
•10 à temps partiel
➢200 ha de céréales
➢74 ha d'oléagineux
➢15 ha de légumes
➢47 ha de vignes

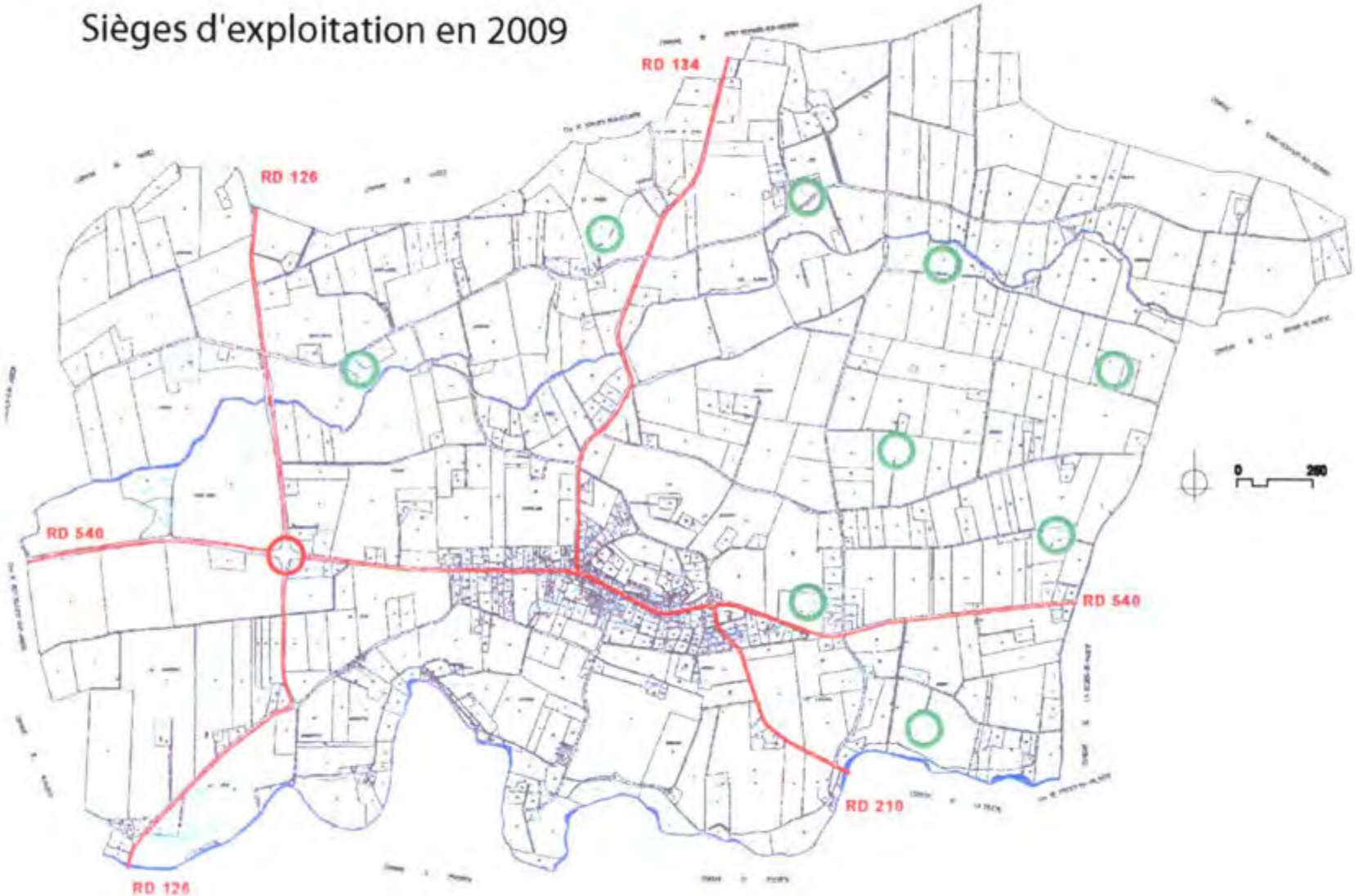
❑ 2 remembrements successifs

L'ensemble de la commune est reconnu îlot protégé de protection de semences : tournesol et maïs (TOP SEMENCE)



Carte des îlots d'exploitations et de localisation des sièges en 2005

Sièges d'exploitation en 2009



Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 82 - RHONE-ALPES
Département : 26 - DROME
Canton : 15 - MARSANNE
Commune : 031 BATIE-ROLLAND

Région agricole : 240 - PLAINES RHODANIENNES
Zone défavorisée : 0 - Hors zone
Massif : 0 - Hors zone

1. Généralités

Population totale en 1990*	777	Superficie totale*	833 ha
en 1999*	822	Superficie agricole utilisée communale (1)	601 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	450 ha

* Source : INSEE, DGI

15 007 2001

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	12	14	8	24	31	52
Autres exploitations	21	15	10	8	7	3
Toutes exploitations	33	29	18	15	19	29
Exploitations de 20 ha et plus	14	13	7	28	32	59

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	39	29	18	598	538	450
Terres labourables	35	27	12	573	508	392
dont céréales	34	24	10	418	322	200
Superficie fourragère principale (3)	23	10	5	33	29	15
dont superficie toujours en herbe	c	c	c	c	0	c
Vignobles	5	16	7	13	95	72
Fruitiers (pépinières, vergers, cultures fruitières)	10	0	0	31	0	0
Légumes frais et pommes de terre	28	6	3	19	36	15
Vignes	31	16	4	20	27	47
Vergers à espèces fruitières	c	c	0	c	0	0
Jachères	3	c	8	4	c	46

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	4	c	0	84	c	0
dont vaches laitières	3	0	0	19	0	0
Total volailles	23	15	7	31 981	19 620	76
Poules pondeuses	3	0	0	15	0	0
Total ovins	c	c	3	c	c	47
Chèvres	0	0	0	14	0	0
Porcins vendus	0	c	0	72	c	0
Total gallins	11	4	0	25	4	0
Poules pondeuses		14	7		323	61
Chèvres de chair et lait	15	7	0	10 101	3 733	0
Ovins lait et viande	3	c	0	110	c	0

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	23	13	8	293	240	248
Vaccines	32	20	13	41	54	23
Gros tracteurs de 80 ch DIN et plus	4	5	4	4	7	5
Superficie irriguée	28	22	14	246	197	326
Superficie irrigable	21	19	12	165	156	245
dont équipements de pression localisée	20	13	8	115	61	68
dont irrigué gravitaire			c			c

6. Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	8	8	3
40 à moins de 55 ans	14	6	9
55 ans et plus	19	19	7
Total	39	33	19

7. Population - Main d'œuvre

	Effectif en UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	25	20	4
Pop. familiale active sur les expl. (5)	68	49	33
UTA familiales (4)	44	30	13
UTA salariés (4) (6)	10	5	2
UTA totales (y.c. ETA CUMA) (4)	53	35	15
UTA dues à travail occasionnel	6	c	1

8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	35	25	16

9. Divers

S1 : superficie (ha) S2 : superficie (m2) C : capacité (places)	S1 ou S2 ou C		
	1979	1988	2000
Abreuvoir (S1)	0	0	0
Pêcher et nettoyeur (S1)	0	0	0
Fosyer (S1)			0
Bâtiments volailles de chair (S2)		1 620	0
Capacité en poules pondeuses (C)			0

Précisions méthodologiques

(1) Les superficies renseignées ci-dessus (celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles) ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris conjoint), travaillant sur l'exploitation.

(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.

(7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont déclarées sur la commune.

Signes conventionnels

- Résultat non disponible
- c : Résultat confidentiel non publié (un exploitant ou un groupe d'exploitants domine)

AGRESTE

- Population agricole :
  Moyenne d'âge actuel des exploitants : environ 50 ans et plus
  Peu de jeunes agriculteurs sur notre commune
  Perte du nombre d'exploitations bâtisiennes d'ici 5 à 10 ans
  Certaines seront reprises par des exploitants de communes voisines

- Evolution de la production :

  La présence de Top Semence sur le territoire communal incite les agriculteurs locaux à produire des céréales et des semences
  Il semble qu'il y ait peu de successions assurées pour les exploitations existantes sur la commune.
  Par contre, des agriculteurs de communes voisines continuent (et continueront) à exploiter les terres de la commune accroissant ainsi la surface de leur exploitation personnelle.

- Les bâtiments :
  Il s'agit des constructions traditionnelles
  Il y a peu de nouveaux bâtiments

6.3 Les activités industrielles, artisanales et commerciales

La commune de LA BATIE ROLLAND constitue un pôle d'emplois significatif.

- Dans l'industrie :
  - 172 emplois dans le BTP
  - 52 dans l'agroalimentaire + 25 saisonniers
  - 20 dans une entreprise de matériaux
  - 8 dans la métallurgie

- Dans l'artisanat :
  - 31 entreprises

SOUS-PREFECTURE
26 FEV. 2009
DE NYONS

Plusieurs entreprises sont implantées dans le village au Sud de la RD540 où elles constituent une enclave.

Une carrière est implantée dans le secteur des Bruges, proche de la Bégude de Mazenc.

Cette carrière extrait du gravier et comporte une station de concassage.

Les camions traversent le village et accèdent à la carrière par le chemin des Bruges, chemin communal qui est entretenu par convention par le carrier.

L'appareil commercial de proximité se situe le long de la RD540 où il bénéficie du trafic de transit.

- Une épicerie, tabac-presse
- Une boulangerie-pâtisserie
- Un cabinet d'infirmières
- Un coiffeur
- Un restaurant
- Une auto-école

Les enjeux

L'accroissement de la population permanente est un phénomène favorable à un développement de cet appareil commercial.
En même temps, la commune souhaite, non seulement, conserver les services et commerces existants, mais également les développer.
C'est pour elle, une condition pour ne pas devenir un « village dortoir ».

7. LES EQUIPEMENTS

Les transports et les déplacements

La commune de LA BATIE ROLLAND est desservie par plusieurs voies départementales importantes :

- **La RD540 traverse la commune d'Est en Ouest**.
  Elle sert de support et d'axe au village. Une requalification de la traverse qui constitue, de fait, l'espace public majeur du village devra être envisagée.
  Cet aménagement devra être repensé en liaison avec la question du stationnement de façon à éliminer le stationnement dans la Grande Rue.
  Une déviation a été envisagée mais ce projet n'est plus à l'ordre du jour.

- **La RD126 traverse la commune dans le sens Nord-Sud**.
  Il existe sur cette voie, un projet d'élargissement. La jonction entre les deux RD est actuellement particulièrement dangereuse, mais un rond-point est en cours de construction qui sera opérationnel à l'été 2007.

Les trafics 2002, exprimés en M.J.A. (moyenne journalière annuelle) sont les suivants :

N° de route	PR	Localisation	Trafic 2002
D126	13+000	Espeluche	731
	17+000	Sauzet	1.383
D134	8+000	La Bâtie Rolland	696
D210	1+000	La Bâtie Rolland	279
D540	9+999	Montboucher	4.840
	14+000	La Bégude de Mazenc	4.951
D625	11+000	Montboucher	141

Un aménagement du carrefour devra être envisagé.
Un giratoire serait ici particulièrement nécessaire.

La RD134 effectue la liaison avec Saint Gervais sur Roubion et aboutit en plein centre du village.

La RD210 et RD625 ont une moindre importance.

L'accidentologie

	Pour la période étudiée
Nombre d'accidents corporels	6
Nombre de victimes	19
dont tués	3
dont blessés graves	6
dont blessés légers	10

	Nombre d'accidents	Nombre de tués
En intersection	2	0
Hors intersection	4	3
En agglomération	1	1
Hors agglomération	5	2
De jour	4	1
De nuit	2	2

Sur 6 accidents, pour la période étudiée, 1 s'est produit en agglomération avec un tué.

La voirie communale

L'un des points importants en ce qui concerne la desserte du village concerne le déficit de voies transversales qui devront être développées dans le cadre du schéma d'aménagement futur.

De même, l'épine dorsale que constitue la Grande Rue (RD540) devra être doublée par une voie de desserte parallèle capable de drainer et de desservir les quartiers Sud surtout s'ils doivent se développer.

Le chemin de la Vignerie peut jouer ce rôle.

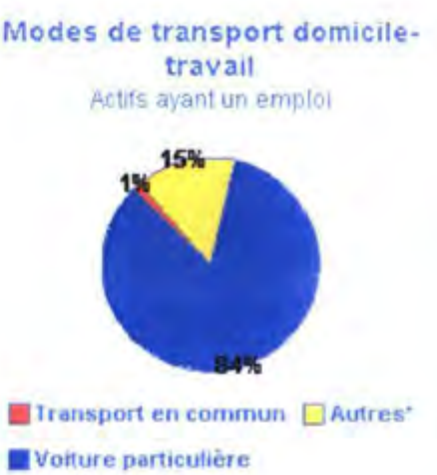
Les déplacements domicile-travail

Modes de transport		
Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	**333**	**100,0 %**
Pas de transport	20	6,0 %
Marche à pied	19	5,7 %
Un seul mode de transport :	278	83,5 %
- deux roues	13	3,9 %
- voiture particulière	262	78,7 %
- transport en commun	3	0,9 %
Plusieurs modes de transport	16	4,8 %

Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive

INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale



** Autres : marche à pied, deux roues, plusieurs modes de transport*

La grande majorité des déplacements domicile-travail se fait en voiture, notamment en direction de Montélimar.

Ce développement de modes alternatifs reste donc important, de même que le développement des emplois sur place.

Les transports collectifs concernent surtout la population scolaire. Le flux des scolaires vers Montélimar est compris dans une fourchette de 50 à 200 élèves par jour.
(source : étude amélioration de l'offre de service de transports collectifs et la multimodalité - Conseil Général - Mars 2003).

LA BATIE ROLLAND est desservie par la ligne régulière n° 35 - Montélimar – Dieulefit – Valréas.

Les équipements de superstructure

La commune dispose de nombreux équipements :

- La mairie récemment rénovée
- Une poste
- L'école avec : 3 classes élémentaires
  2 classes maternelles
  une cantine
  en phase d'extension
- Une salle des fêtes pour 330 personnes
- Une aire de loisirs le long du Jabron avec un local, club de tennis
- Une petite salle (Picodon ancienne gare)
- L'église
- Un garage communal
- Un stade de foot avec éclairage, 2 terrains et un vestiaire

8. LA GESTION DU POS

Deux remarques doivent être faites :

- D'une part, le POS a permis d'arrêter l'urbanisation linéaire le long de la RD540 et de la limiter au bâti existant tout en commençant à donner un peu d'épaisseur au tissu urbain, notamment en direction du Sud.
  Une excroissance malheureuse en direction du Nord sur le flanc Ouest du Chatelas reste limitée.

- D'autre part, on constate aujourd'hui, une capacité résiduelle non négligeable des zones urbaines et d'urbanisation future.
  Le recensement effectué montre qu'il reste environ 8 hectares constructibles dans le périmètre de l'agglomération tel que prévu au POS dont :

	2,7 hectares en zone U
	1,0 hectare en zone NAa
	4,5 hectares en zone NA
Total	8,2 hectares

Ce phénomène est dû en partie à la rétention foncière, mais également à une tendance à la récupération du bâti existant pour créer des logements.

Il semble qu'il se soit très peu vendu de terrain dans les 5 dernières années, alors que le nombre de permis de construire augmente (cf chapitre sur le logement).

Il est clair, cependant, que plusieurs zones NA qui ne répondent pas au projet communal traduit dans le PADD seront supprimées.

Il faut noter, comme point favorable, que le POS de LA BATIE ROLLAND ne comporte pas de zone NB.

L'un des enjeux du PLU est de mieux utiliser les espaces libres dans le tissu urbain en incitant à une densification des secteurs proches du centre et globalement à un recentrage des zones à urbaniser selon un projet volontaire d'épaississement du tissu urbain, éliminant de ce fait toute excroissance du bâti.
Le phénomène de reconquête du bâti existant ne peut qu'être encouragé, mais il a une limite quantitative qui est pratiquement atteinte.

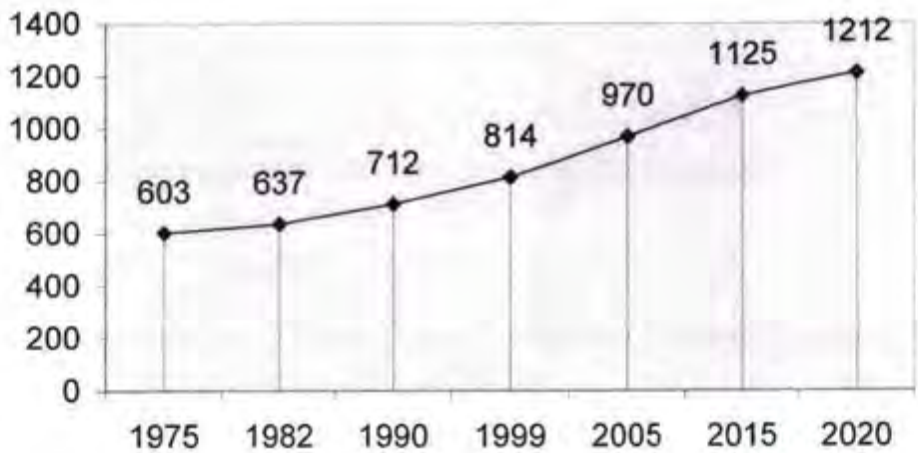
Chapitre 2

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

1. MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Après une période de forte croissance due essentiellement aux apports extérieurs, la commune souhaite maîtriser et ralentir la croissance démographique, afin de tenir compte de la capacité résiduelle des équipements et des problèmes d'intégration de la population nouvelle.

Parmi plusieurs hypothèses, un taux de croissance réduit à 1,5 % par an a été choisi et permettrait d'atteindre 1.125 habitants en 2016 et 1.212 habitants en 2020.



Les besoins en logements

Compte-tenu de ces objectifs et d'un taux d'occupation de 2,6 personnes par logement, les besoins sont estimés pour 150 habitants supplémentaires à 60 logements sur 10 ans.

Ces logements seront répartis entre :

- Des logements récupérés dans le bâti existant, soit dans des logements vacants, mais on a vu que cette source serait prochainement tarie, soit surtout dans d'anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. On peut estimer que 15 logements environ seront quasi récupérés.

- Des logements nouveaux sous une forme diversifiée :
  - Petits collectifs
  - Maisons individuelles groupées
  - Maisons individuelles

Environ 45 logements seront ainsi créés en 10 ans.

2. LA POLITIQUE DU LOGEMENT

La diversification de l'offre et la préservation de la mixité sociale avec des logements nouveaux dans le village et autour du village se réaliseront avec des statuts diversifiés :

Accession à la propriété

Locatif pour répondre à une demande de jeunes ménages ou de personnes âgées
La création de réserves foncières publiques et de servitudes pour assurer la mixité sociale sera recherchée dans chaque quartier nouveau, notamment par la réservation de lots dans les lotissements aux fins de logement locatif social. Ainsi, 10 % au moins des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Logements spécifiques pour des personnes âgées
Un programme de 6 logements environ accompagné de services devra être réalisé.

3. ETENDRE LE VILLAGE EN DIRECTION DU SUD

On a vu que la tendance naturelle de l'extension du village, compte-tenu de la topographie (présence du Chatelas), était de s'étendre en direction du Sud.

Le parti d'aménagement retenu confirme et organise cette tendance.

La conséquence de ce parti d'aménagement est la suppression des développements envisagés dans le POS sous la forme de zones NA (donc non constructibles à moyen terme) au Nord et à l'Est du Chatelas.

L'extension en direction du Sud se fera en liaison avec les équipements et les espaces publics existants.

La structure sera assurée dans le sens Est-Ouest par le chemin de la Vignerie et le chemin de Trimonde qui se trouve dans son prolongement. Cette voie parallèle à la RD540 devra être réaménagée pour assurer cette fonction d'épine dorsale à la charnière entre le village actuel et les quartiers nouveaux au Sud.

Le déficit de transversales Nord-Sud devra être résorbé en utilisant toutes les opportunités pour les voitures, pour les piétons et pour les cyclistes, notamment les terrains libres entre la RD540 et le chemin de la Vignerie.

Repenser la traversée du village par la RD540 avec les objectifs de :

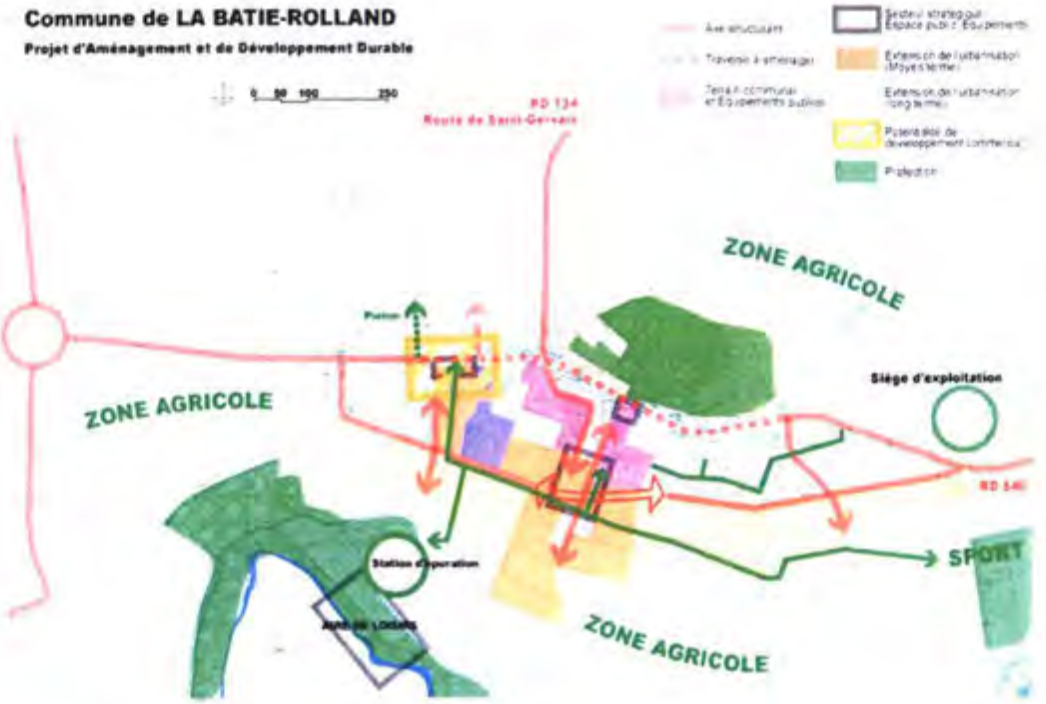
- Sécuriser la traverse
- Trouver du stationnement en prise directe sur la Grand Rue pour la desserte des logements, afin de supprimer le stationnement dans la Grand Rue
- Remodeler l'accès sur la place de la Mairie

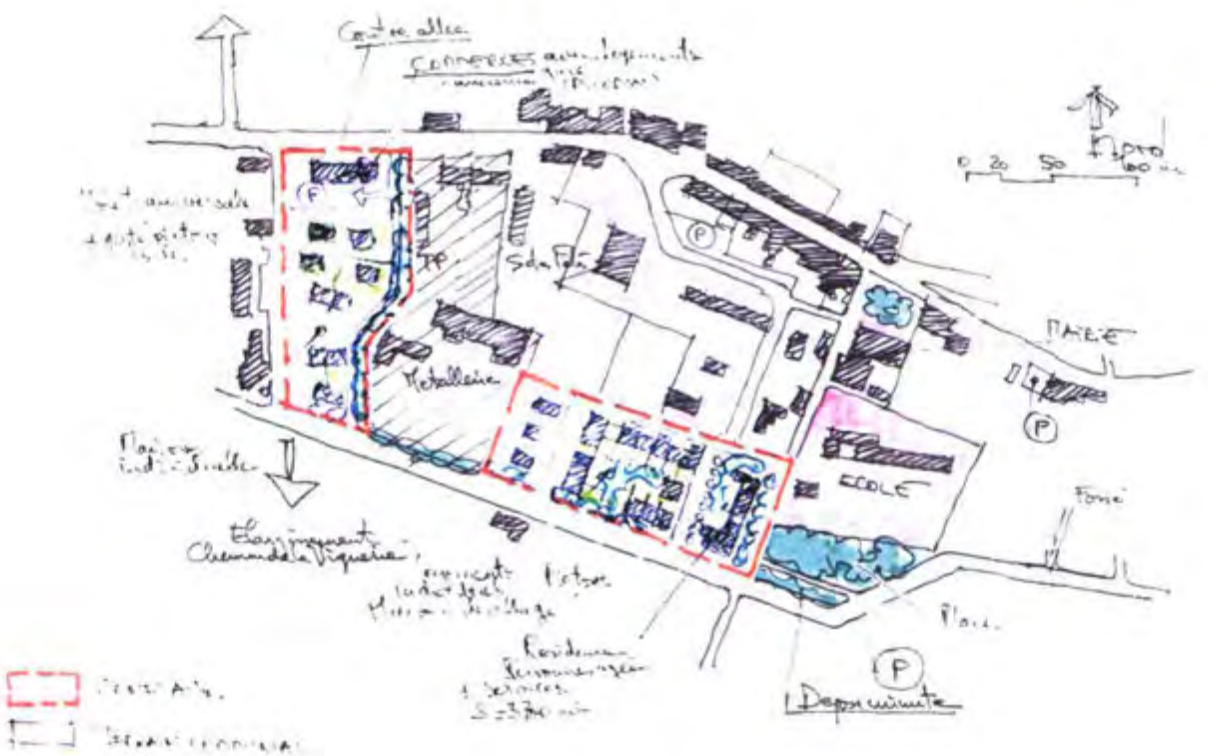
La forme de l'urbanisation

☞ *Un secteur stratégique à l'articulation entre les quartiers anciens et nouveaux*

Ce secteur sera utilisé pour créer un point fort comprenant :

- L'extension du stationnement de l'école en continuité avec cet équipement (sécurité).
- La création de plusieurs logements pour personnes âgées avec un espace de vie commun, l'ensemble devant être évolutif.
- La création d'un espace santé regroupant médecin, kinésithérapeute, pédicure-podologue, cabinet d'infirmières, orthophoniste, etc...
- L'ensemble sera organisé autour d'un espace public important : une zone verte.


Commune de LA BATIE-ROLLAND
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
RD 124
Route de Saint-Gervais
ZONE AGRICOLE
ZONE AGRICOLE
Siège d'exploitation
SPORT
ZONE AGRICOLE


Centre aéré
Métallerie
ECOLE
Parking
Dépannage

Des quartiers d'habitation mixtes de maisons individuelles sur des parcelles de tailles diverses et comprenant une proportion de logements locatifs de l'ordre de 10 à 15 % (réservation de lots pour du logement locatif social)
Afin d'économiser le foncier, des habitations collectives limitées à R+1 pourront être construites.

- *Des liaisons avec la zone de loisirs au Sud : dans tous les cas, on favorisera les modes de déplacement doux piétons / cycles.*

Les voies de circulation

Les chemins existants (de Trimonde et de la Vignerie) seront élargis et configurés en prolongement l'un de l'autre afin :

- de faciliter la circulation
- de créer une zone de stationnement sécurisé pour l'école

Les nouveaux quartiers feront cohabiter accès traditionnels et chemin piétonnier et/ou cycliste

Corollaire de ce parti de développement au Sud, la partie Nord sera figée dans l'état actuel.

Aménager en priorité les terrains les plus proches du centre

Il existe des réserves foncières formant des enclaves dans le tissu urbain. Ce sont ces terrains qui doivent être aménagés prioritairement avec une densité suffisante et une forme urbaine compatible avec le tissu urbain continu du centre-village.

De toute façon, pour échelonner l'urbanisation dans le temps et face à une pression foncière continue, la commune veut minimiser la superficie des zones immédiatement constructibles tout en initiant la forme future du bourg conformément au PADD.

4. DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE

L'activité artisanale et industrielle

La Communauté de Communes de MONTELIMAR-SESAME a la responsabilité du développement économique. Dans le cadre de la recherche de sites pour la création de zones d'activités, le secteur du carrefour RD540 / RD126 à l'entrée Ouest du bourg a été repéré comme favorable, notamment par sa situation par rapport aux infrastructures existantes (voies d'accès ; carrefour élargi) et son positionnement à l'ouest de la commune ce qui n'induira pas de trafic routier supplémentaire dans le village.

De 2003 à 2006, a été étudié par le Service des Routes du Conseil Général de la Drôme, un contournement routier de la commune avec des variantes tant au Nord qu'au Sud.
Au final, aucun fuseau foncier relatif au projet n'a été inscrit au PLU et par délibération en date du 16 février 2006, le Conseil Municipal a décidé de n'inscrire au PLU, que des possibilités de construction (logements, espace commercial, logements pour personnes âgées, logements sociaux, zone d'activités) au Sud de la RD540. Ce choix implique de fait, si la réalisation d'une déviation devient inéluctable, une seule solution : son passage sur les terrains situés au Nord de la RD540 qui sont donc laissés non constructibles au PLU.

C'est pourquoi a été repérée au Sud de la RD540, à l'intersection de la RD540 et de la Route de Puygiron, une parcelle de 8 hectares qui sera aménagée pour l'accueil d'activités artisanales et sera dévolue prioritairement aux entreprises locales qui souhaiteraient une délocalisation pour rejoindre un espace plus favorable à leur développement.

Par ailleurs, si la RD540 était, par décret, classée à grande circulation avant la création de la zone d'activités, il serait alors demandé au Maître d'Ouvrage (Montélimar-Sésame) de procéder aux études de sécurité, environnementales, architecturales et de respect des paysages qui s'imposent.

Enfin, la connexion avec la station d'épuration communale n'est pas réalisable (présence d'un oléoduc entre la ZA et la STEP), c'est pourquoi, le Maître d'Ouvrage devra pourvoir à l'assainissement de la zone d'activités par une station d'épuration autonome.

Si les 8 hectares prélevés sur l'outil de production agricole sont admis comme des terres d'excellente qualité, l'impact quantitatif reste très limité puisqu'il ne représente que 1,6 % de la Surface Agricole Utile (SAU) et ne saurait mettre en péril l'activité de Top Semence, producteur national de semences, que nous considérons comme l'un des fleurons du secteur économique de notre commune.

Plusieurs entreprises, actuellement situées au cœur du bourg seront, après la phase d'urbanisation fixée au PLU, « asphyxiées » par les constructions de maisons individuelles et par l'édification de logements locatifs : la délocalisation de ces entreprises sur la zone d'activités projetée s'impose, tant pour elles que pour les riverains actuels et futurs.

La RD540 n'est pas actuellement classée à grande circulation, c'est pourquoi, les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas à cette voie.

Si la RD540 devait être classée à grande circulation, une étude serait réalisée afin de s'affranchir de la bande de 75 mètres qui deviendrait dès lors inconstructible. Cette étude devrait porter sur la sécurité aux abords de la voie, les nuisances éventuelles, la qualité de l'urbanisme et de l'environnement de la voie, notamment de l'espace compris entre les façades et la voie et de la qualité de l'architecture.

Elle serait traduite sur le plan réglementaire dans le document d'urbanisme par une modification du PLU.

L'activité commerciale

Le renforcement du bourg est de nature à permettre le développement de la fonction commerciale qui devra être recherchée en centre-bourg en liaison avec l'appareil commercial existant.

Le secteur de l'ancienne gare du Picodon est favorable à condition d'organiser le stationnement à proximité (contre-allée par exemple) et de créer des possibilités d'accés dans les deux sens. Ces commerces pourront être implantés en façade sur la RD540 avec des logements au-dessus.

Carrières

La surface susceptible d'être exploitée en carrière aux Bruges reste significative (environ 20 ha) et ne sera pas modifiée.

L'activité agricole

Avec moins de 10 exploitations à plein temps, l'agriculture reste néanmoins un secteur économique majeur de LA BATIE ROLLAND.

Aussi, les terrains agricoles seront protégés et le mitage du territoire refusé : il n'y aura donc pas de nouvelles constructions non agricoles dans la zone agricole.
Cependant, il existe actuellement de nombreuses constructions dans le territoire agricole (une vingtaine) dont l'usage agricole n'est plus d'actualité ou ne le sera plus sous quelques années.

Un inventaire a été réalisé sur la base des critères définis par l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

Il tient compte des points suivants :

- La qualité architecturale ou patrimoniale des bâtiments.
- L'absence de gêne par rapport à l'activité agricole et notamment par rapport à des sièges d'exploitation en activité.
- L'équipement en infrastructures notamment et l'accessibilité et la possibilité d'assainissement autonome.

18 bâtiments ont fait l'objet d'une fiche et sont susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.233.3.1 du Code de l'Urbanisme.
La plupart de ces anciens bâtiments agricoles sont déjà partiellement transformés en habitations.
Il ont également été repérés sur les cartes graphiques par un cercle rouge étoilé doté d'un numéro qui ramène aux fiches, ci-jointes.

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)

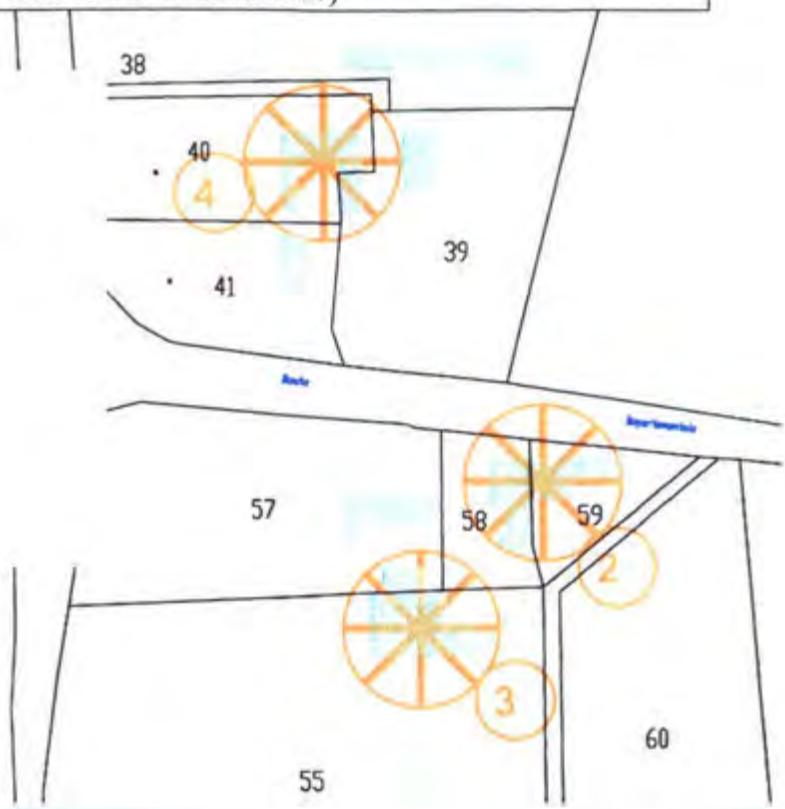
N° d'ordre : 1

IMPLANTATION : Proche de la RD 540

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant
Une partie est déjà transformée en habitat

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Ensemble architectural typique organisé autour d'une cour
Murs pierre
Toiture tuiles terre cuite
Déjà occupé par 3 logements – dépendances non occupées aménageables

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome



N° d'ordre : 2

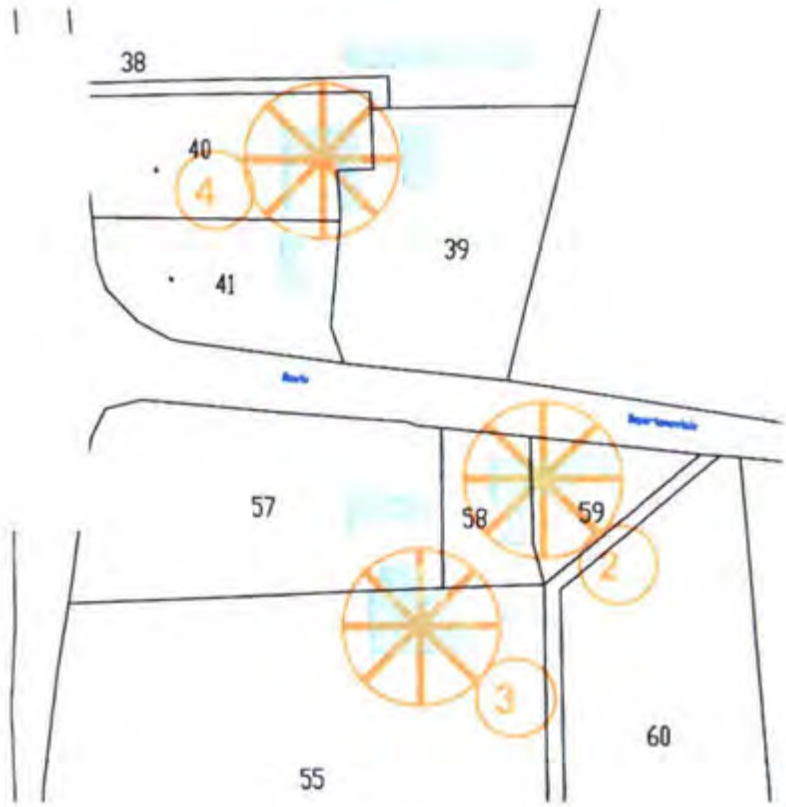
IMPLANTATION : Au bord de la RD 540

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Gros bâtiment déjà très et mal restauré
Murs pierre dont une partie est enduite
Toiture tuiles terre cuite
Un hangar situé à proximité le long de la RD 540 n'est pas aménageable et ne peut pas être considéré comme pouvant changer de destination

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 3

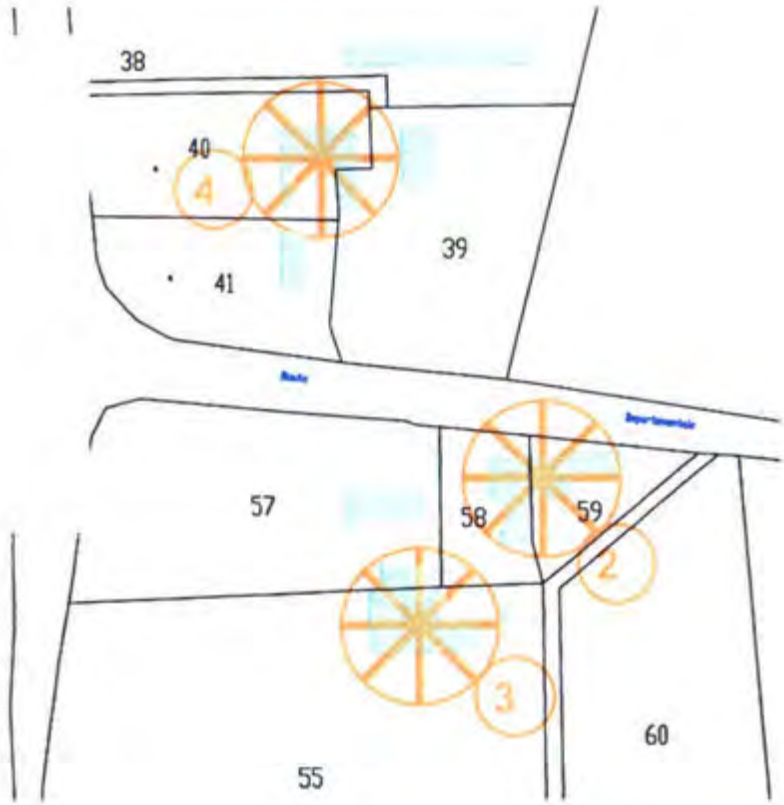
IMPLANTATION : Proche de la RD 540
A proximité du bâtiment n° 2

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant
Déjà aménagée avec 2 logements

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Ancienne ferme qui a perdu son caractère avec des aménagements parasites très mal intégrés (verrière)
Il existe déjà 2 logements
Seule la partie sud peut changer de destination au titre de l'article L.123.3.1. du C.U.

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 4

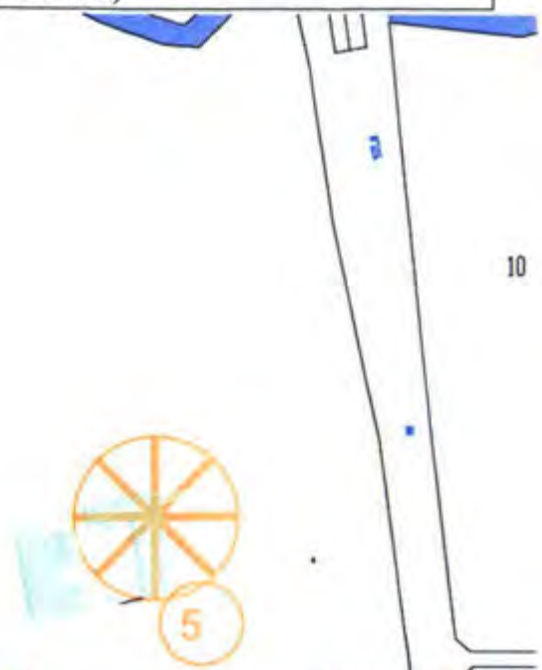
IMPLANTATION : Au carrefour RD 540/RD 126
A proximité d'un poulailler à démolir (amiante) occupé partiellement par un petit atelier, un hangar non aménageable à démolir et une maison moderne

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Bâtiments organisés autour d'une cour – Bel ensemble
Murs pierre
Toiture tuiles terre cuite
Une grande partie du bâtiment peut être aménagée en logements
En aucun cas, le poulailler et le hangar situé derrière le bâtiment principal ne pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123.3.1. du C.U.

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 5

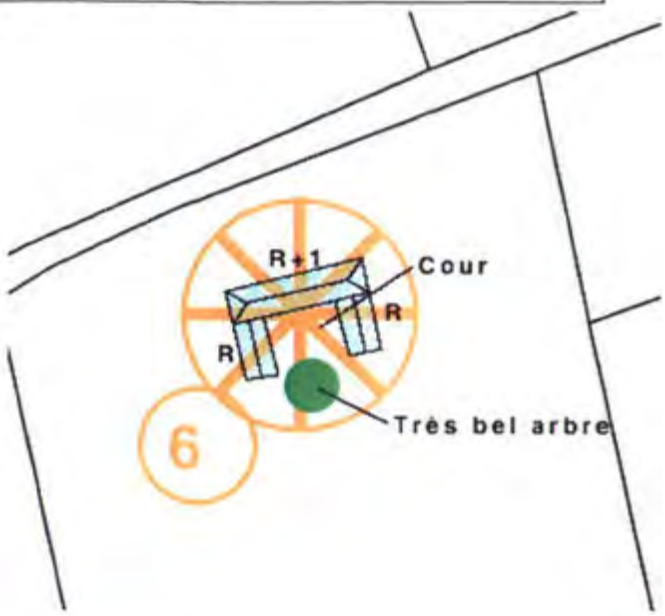
IMPLANTATION : En retrait par rapport à la RD 126

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Un bâtiment à l'ouest du bâtiment principal est utilisé par un agriculteur fermier (dépôt matériel)

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Ensemble remarquable comportant une magnanerie et un pigeonnier autour d'une cour intérieure
En pierre – Toiture tuiles terre cuite
Déjà en grande partie aménagé et occupé

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 6

IMPLANTATION :
Bâtiment isolé en limite de Montboucher sur Jabron

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant
Il reste une habitation

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Gros bâtiment en "U" autour d'une cour intérieure
Très bonne qualité architecturale : "bâtiments dans son jus"
Murs pierre – Toiture tuiles terre cuite
L'ensemble est à aménager (volume important)

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)

N° d'ordre : 7

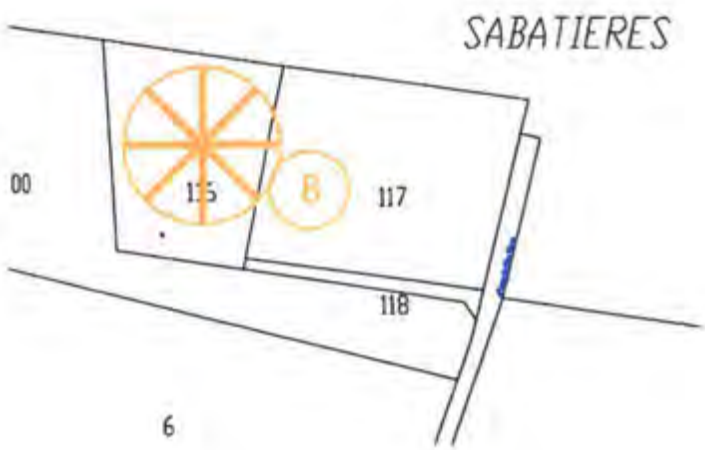
IMPLANTATION :
Dans la zone agricole.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant.
Il existe déjà un logement dans le bâtiment.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Bâtiments simple et massif.
Murs pierre.
Toiture tuiles terre cuite plate.
Des appentis situés côté Est devront être démolis pour restituer le volume initial.
Le volume côté Ouest est déjà occupé en logement.
Le volume côté est en prolongement peut faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 8

IMPLANTATION :
Zone agricole, Bâtiment partiellement occupé par un logement

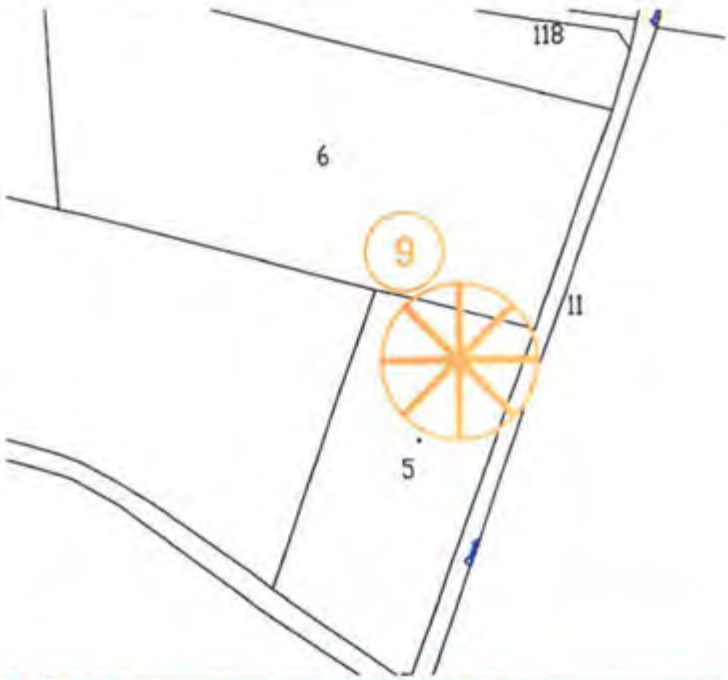
IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Pas de siège d'exploitation à proximité.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Bâtiment en pierre avec plusieurs corps de bâtiments et des communs pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

SOUS-PREFECTURE
26 FEV. 2009
DE NYONS

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 9

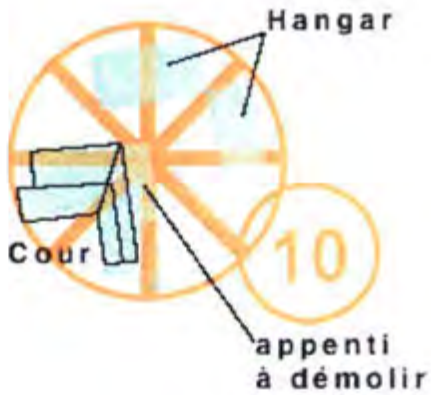
IMPLANTATION :
Zone agricole, bâtiment déjà presque entièrement occupé par un logement

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Pas de siège d'exploitation à proximité.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Bâtiment compact à R+1 en pierre déjà rénové en grande partie et occupé

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 10

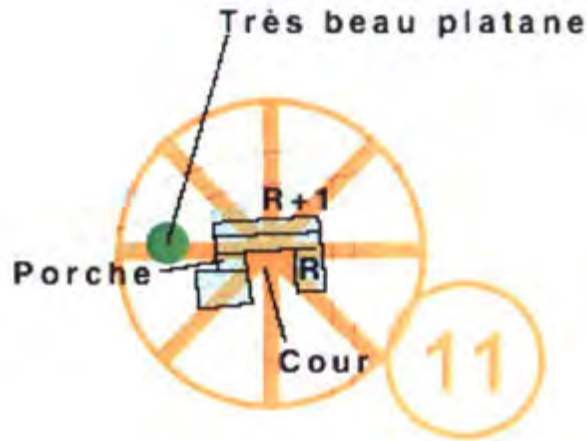
IMPLANTATION :
Dans la zone agricole proche de la RD 540 en limite de Montboucher sur Jabron

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Ancien bâtiment d'exploitation. Celle-ci est arrêtée

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Très beau bâtiment aux formes simples et proportions harmonieuses
Murs pierre et toiture tuiles terre cuite
Une partie est déjà occupée par un logement, les dépendances (très importantes en volume) peuvent faire l'objet d'un changement de destination
Appentis à démolir sur le flanc du bâtiment
Le hangar situé derrière ne doit pas faire l'objet d'un changement de destination

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 11

IMPLANTATION :
En pleine zone agricole au sud de la RD 540

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Pas de bâtiment agricole à proximité

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Bâtiment en ruine. La couverture a disparu sur la plus grande partie mais très bel ensemble architectural organisé autour d'une cour intérieure accessible par un porche.
Il serait évidemment dommage de laisser cet ensemble disparaître.

EQUIPEMENT :
Eau à raccorder
Electricité
Accès facile à réaliser
Assainissement autonome possible

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)

12

N° d'ordre : 12

IMPLANTATION :
En pleine zone agricole au sud du Vermenon

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant
Déjà plusieurs habitations

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Très gros et magnifique ensemble architectural composé de plusieurs volumes juxtaposés.
Il s'agit presque d'un hameau
Une partie importante a déjà été aménagée. Il reste de nombreuses dépendances qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)

N° d'ordre : 13

IMPLANTATION :
En pleine zone agricole au sud du Vermenon

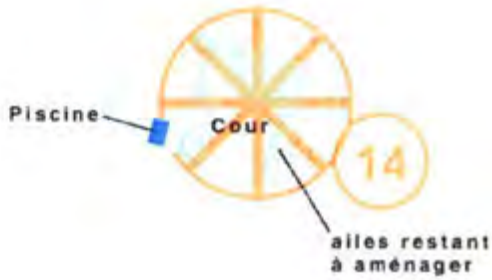
IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant
Bâtiment déjà transformé en logement
Résidence secondaire – présence d'une piscine extérieure

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Magnifique ensemble architectural.
Assemblage de volumes simples et beau jeu de toitures

Organisation autour d'une cour fermée accessible par un proche
L'ensemble n'est pas totalement aménagé. Des volumes peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 14

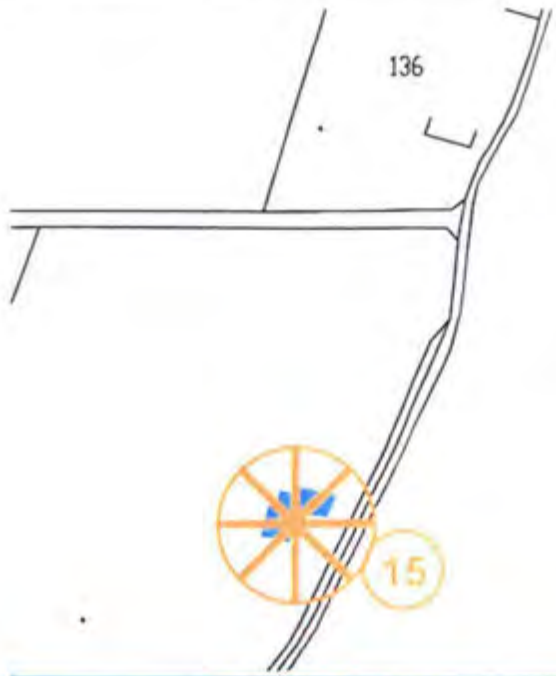
IMPLANTATION :
Au nord-est de la commune dans la zone agricole

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant
Bâtiment presque entièrement aménagé en résidence
Présence d'une piscine extérieure
Proximité d'un hangar agricole au nord

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Beau et gros bâtiment qui vient d'être rénové.
Il ne reste qu'une petite partie à rénover (aile Est)

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 15

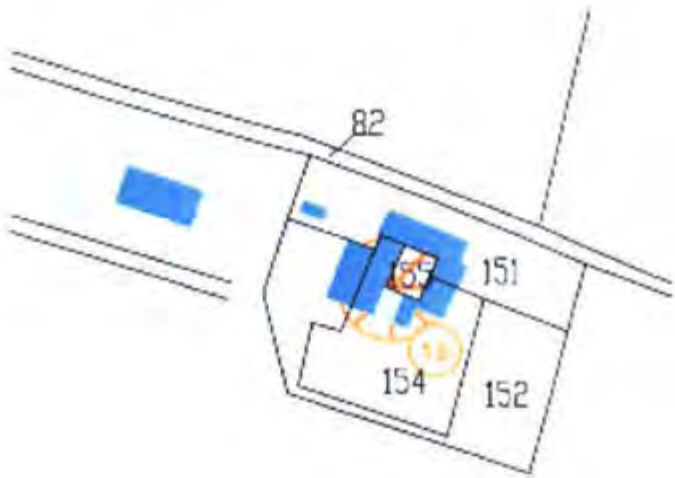
IMPLANTATION :
En limite de la commune, dans la zone agricole.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Pas de siège d'exploitation à proximité.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Bâtiment partiellement occupé autour d'une cour intérieure.
Les communs peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 16

IMPLANTATION :
A proximité du village au sud et à proximité d'une zone d'urbanisation future

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
Néant
Bâtiment déjà très aménagé (3 logements)
Cabinet d'infirmerie
Hangar occupé par une serrurerie

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :
Bâtiments d'exploitation agricole modernes sans intérêt architectural particulier
Ensemble de bâtiments presque entièrement occupés

EQUIPEMENT :
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome

La protection du patrimoine environnemental

Cet objectif passe par plusieurs actions :

- **La protection de la butte du Chatelas**
  - ✓ Interdiction de toute construction nouvelle
  - ✓ Extension limitée des habitations existantes
  - ✓ Aménagement d'un espace vert public (emplacement réservé)

- **Le traitement de la traverse du village**
  - ✓ Sécurisation : ralentissement des voitures, sécurisation des 2 roues et des piétons
  - ✓ Traitement urbain
  - ✓ Stationnement à développer hors RD540

- **La création d'axes de circulation doux privilégiant les piétons et les cycles**
  - ✓ Accès au stade, à l'aire de loisirs, à l'école
  - ✓ Création d'une trame piétonne indépendante des circulations voitures pour irriguer les quartiers nouveaux et accéder aux équipements : Mairie, Ecole, Terrains de sport.

- **La création d'une nouvelle station d'épuration dimensionnée sur une base de 1.000 équivalents habitants.**
  Un emplacement sera réservé, à cet effet, en-dehors de la zone inondable du Jabron

Chapitre 3

La traduction réglementaire

1. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

1.1 La zone urbaine

Trois types de tissus urbains font l'objet de trois zones et de règlements différents.

La zone UA

Le village de LA BATIE ROLLAND est constitué d'un bâti dense, continu et à l'alignement des espaces publics.
Les équipements, notamment le réseau d'assainissement collectif, desservent cet ensemble bâti où ne reste que très peu de possibilités de construire de bâtiments nouveaux, mais où par contre, le bâti peut être rénové, renouvelé ou reconstruit.

Compte-tenu de cette absence de flexibilité d'un tissu urbain par définition fini, le règlement est calqué sur la typologie actuelle :
- Construction en continu avec une façade à l'alignement de l'espace public.

L'implantation des bâtiments en limite des propriétés voisines est obligatoire dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement.
Au-delà de cette bande, les règles d'implantation d'éventuels bâtiments sont différentes. Ces dernières doivent respecter un prospect minimum.
Les règles de hauteur (article 10) permettent de respecter la volumétrie du village sans changer sa silhouette.
Les règles d'aspect des constructions fixent les règles à observer pour une intégration optimale des constructions ou des modifications apportées au bâti existant.
Les règles concernant la densité (article 9 – emprise au sol ou article 14 – coefficient d'occupation du sol) n'ont pas été utilisées, considérant que les règles de volumétrie, d'alignement et de prospect étaient suffisantes dans le cadre de ce tissu urbain dense et très typé pour définir les enveloppes constructibles.
La zone UA recouvre approximativement la zone UA du POS.

La zone UB

Les extensions récentes de l'urbanisation qui ont pris une forme radicalement différente.
L'essentiel est constitué de constructions discontinues, la plupart du temps isolées sur des parcelles de tailles différentes.
Ce tissu urbain desservi par le réseau d'assainissement collectif a été classé en UB (il est classé en UC dans le POS).
Il s'agit de secteurs déjà largement urbanisés dans lesquels subsistent des vides qui peuvent être construits sans changer le caractère de la zone.

La zone UB est, par nature, pluri-fonctionnelle. Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, ce tissu urbain est mixte et peut conformément à la tradition comporter à la fois des logements, des activités compatibles avec ce caractère résidentiel, des services et des équipements publics.
Le règlement de la zone UB concerne donc un tissu urbain discontinu, les constructions sont isolées les unes des autres et en retrait par rapport à l'alignement.
Le périmètre de la zone UB est pratiquement identique à celui de la zone UC du POS.
Du point de vue de la volumétrie, cependant, au nom de la mixité des fonctions et des formes du tissu urbain, sont autorisées des constructions groupées à usage de logements, les petits collectifs et des constructions à caractère artisanal ou de service.

La zone Uh

La zone Uh correspond à des secteurs faiblement urbanisés.
Les constructions discontinues sont implantées dans la zone agricole et en retrait par rapport aux voies.
Il s'agit de groupements souvent assez lâches de constructions existantes où la collectivité ne souhaite pas investir en équipements publics, mais qui existent et à ce titre doivent pouvoir être gérés.
Seules sont autorisées les extensions du bâti existant dans une limite fixée par l'article 2 du règlement et les constructions à usage d'annexe également dans une limite de surface fixée par le règlement.
Il faut noter que dans le POS, ces bâtiments existants étaient gérés dans le cadre du règlement de la zone agricole NC.

1.2 Les zones d'urbanisation future

La zone AU

L'extension Sud du village est classée en zone à urbaniser AU. Conformément au PADD, il s'agit d'une phase d'extension à moyen ou long terme du tissu urbain villageois.
Cette extension sera irriguée par un axe Est-Ouest à réaménager (chemin de la Vignerie) et des voiries perpendiculaires en direction du Sud.
Compte-tenu des besoins en équipements publics engendrés par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU, celle-ci ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.
Actuellement, les surfaces concernées sont classées en zone agricole NC dans le POS.
Par contre, deux zones d'urbanisation future NA sont restituées à la zone agricole puisqu'elles ne répondent pas au schéma d'aménagement du PADD.

- La zone NA située au Nord-Ouest du Chatelas, le long de la route de Saint-Gervais pour une surface d'environ 1,7 ha.

- La zone NA située à l'extrémité Est du village qui ne correspond pas au parti d'aménagement traduit dans le PADD. Cette surface d'environ 2,3 ha est restituée pour partie à la zone agricole et pour partie à la zone naturelle de protection du Chatelas.

La zone AUa

La zone à urbaniser AUa concerne une surface de 1,2 ha enclavée dans le tissu urbain à proximité de la zone d'activités ainsi qu'une surface de 1,3 ha près de l'école.
Ces deux secteurs sont considérés comme stratégiques dans le projet communal.
Dans cette mesure, ils font l'objet d'orientations d'aménagement destinées à donner les grandes lignes du schéma d'aménagement à mettre en œuvre et des programmes à réaliser.

- Le premier qui était déjà classé en NAa au POS n'a, par conséquent, pas changé de nature. Il jouxte sur une face la RD540 à un endroit favorable pour créer une surface commerciale (au droit de la petite gare du Picodon) et il permet de créer une voirie transversale entre la RD540 et le chemin de la Vignerie (on sait que le village de LA BATIE ROLLAND souffre pour se développer en épaisseur d'un déficit de voies transversales). Le programme à mettre en œuvre devra comporter 10 % de logements sociaux au minimum (article L.123.2 – alinéa a du Code de l'Urbanisme).

- Le deuxième est situé à proximité de l'école et des équipements publics majeurs de la commune. La commune souhaite réaliser sur une partie de ce site des logements locatifs pour personnes âgées (environ 6 logements), ainsi que des services médicaux et paramédicaux. Un emplacement a donc été réservé à l'angle du chemin du Moulin et du chemin de la Vignerie au titre de l'article L.123.2 – alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Les zones d'urbanisation future NAb, 1NAb, 2NAb qui figuraient dans le POS sur le site du Chatelas sont supprimées au profit de la zone naturelle N inconstructible par définition et qui n'autorise que des aménagements ou des extensions limitées du bâti existant.

Les zones d'activités

La Communauté de Communes qui a en charge le développement économique recherche des sites bien placés par rapport aux grandes infrastructures pour implanter des activités diverses.
Le site situé au carrefour des RD540 et RD126 est stratégique au regard de ces critères.

L'aménagement et la sécurisation du carrefour sont également de nature à permettre un accès de bonne qualité à une future plate-forme économique.
Le terrain est parfaitement horizontal et la surface d'environ 8 hectares permet d'envisager une opération de taille significative.
Compte tenu de la situation, en rase campagne, on peut prévoir que l'impact paysager sera très important. Le schéma d'aménagement devra prendre en compte cet aspect qualitatif.
En l'absence des équipements d'infrastructure qui restent à réaliser pour la desserte de cette zone d'environ 8 hectares, elle a été classée en Aui, ce qui lui donne une vocation industrielle et artisanale mais nécessite pour l'ouvrir à l'urbanisation une modification ou une révision du PLU.
Les sites déjà urbanisés et équipés dans le village et au droit de la coopérative sont classés en UI.

1.3 La zone agricole

La zone agricole A

La délimitation de la zone agricole A tient compte de la carte des îlots d'exploitation.
Le règlement conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 n'autorise dans la zone A que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y compris les logements des agriculteurs lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation.
Le règlement de la zone A est donc nettement plus restrictif que celui de la zone NC du POS.
La question des anciens bâtiments agricoles situés dans la zone A et susceptibles de changer de destination a été réglée dans le cadre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme par un repérage et une analyse selon les critères définis par cet article : qualité architecturale ou patrimoniale, gêne éventuelle pour l'activité agricole, équipements du secteur. 18 bâtiments ont ainsi été retenus au titre de cet article. Il faut noter que la plupart ont déjà été partiellement transformés en logement et que la majorité sont d'une excellente qualité architecturale.
L'adjonction d'annexes ou les constructions nouvelles restent interdites.
Des fiches ont été intégrées au rapport de présentation afin de mettre en évidence l'implantation des bâtiments, la typologie architecturale, l'impact sur l'agriculture et les équipements d'infrastructure.

La zone naturelle N

La zone naturelle recouvre des secteurs différents :

- La ZNIEFF de type 1 le long du Jabron et d'une façon plus générale la zone inondable du Jabron et sa ripisylve
- La ripisylve du Vermenon
- La zone de protection du captage d'eau potable au Sud du Vermenon
- Le site du Chatelas élargi à son environnement immédiat pour des raisons paysagères, pour la conservation écologique des lieux (boisement au cœur du village) et pour le respect de la structure très fragile des sols (écoulement des eaux de pluie, terrain drainé depuis des siècles, forte pente, etc...
- La zone de loisirs communale le long du Jabron
- Les terrains de sports communaux classés en N_L de façon à autoriser les équipements liés aux sports et aux loisirs

La carrière des Bruges a été classée en zone naturelle N avec au plan de zonage une trame spécifique qui concerne le secteur où les carrières sont autorisées.

La surface totale n'a pas été modifiée par rapport à ce qui était autorisé dans le POS. Il est rappelé que la carrière fait l'objet d'une réhabilitation progressive au fur et à mesure de l'exploitation.

Chapitre 4

Incidences des orientations du plan sur l'environnement

1. UN PARTI D'AMENAGEMENT ECONOME DU TERRITOIRE

Ce parti traduit des objectifs mesurés en matière de croissance démographique (1,5 % par an).

Les besoins en terrains constructibles pour le moyen terme sont par conséquent extrêmement limités : 7 à 8 hectares pour les 10 ans à venir.

La commune nourrit le double objectif :

- de recentrer l'urbanisation autour du village,
- de faire diminuer la consommation d'espace par logement en privilégiant des formes urbaines plus concentrées et plus proches de la forme traditionnelle du village.

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il n'est pas demandé de superficie minimum pour construire sur les parcelles dotées d'un réseau d'assainissement collectif, ce qui devrait contribuer à faire baisser la surface moyenne des parcelles construites.

2. L'ASSAINISSEMENT

Le schéma d'assainissement a été réalisé concomitamment avec le PLU.

Les zones urbaines sont entièrement équipées par un réseau collectif. Les zones à urbaniser (AUa) devront être équipées dans le cadre de la mise en œuvre des opérations successives.

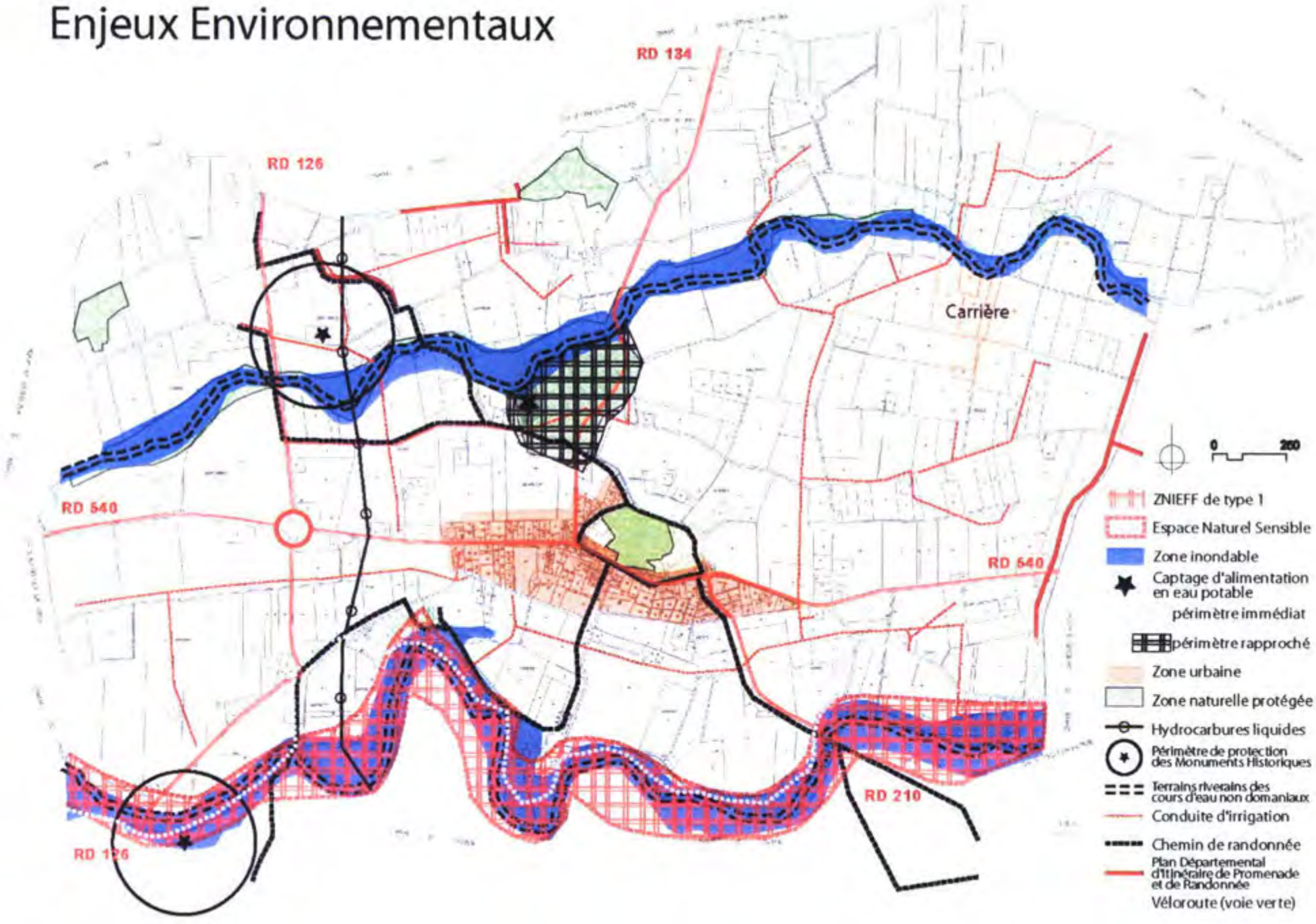
La construction d'une nouvelle station d'épuration, dont le terrain d'assiette a été réservé, est un gage de qualité des rejets dans le milieu naturel.

La filière de traitement retenue comporte :

- 1er étage de filtre planté de roseaux vertical
- 2ème étage de filtre planté de roseaux horizontal

La parcelle qui fait l'objet d'un emplacement réservé est située en-dehors de la zone inondable du Jabron, les premières habitations sont situées à plus de 100 mètres.

Enjeux Environnementaux



Le milieu récepteur est la rivière le Jabron dont l'objectif de qualité est 1B.

En ce qui concerne l'assainissement autonome, il est rappelé qu'il concerne des bâtiments existants déjà aménagés partiellement en logements et qu'il n'est pas prévu de nouvelle construction en-dehors des zones U et AU, toutes localisées aux abords du village.

Une étude comparative est en cours pour l'assainissement de la ZA. Elle porte sur 3 scénari :
- La ZA est connectée à la future STEP
- La ZA est connectée au réseau d'assainissement de Montélimar via un branchement sur le réseau de Montboucher
- La ZA seule est connectée sur la STEP de Montélimar, les eaux usées domestiques restant branchées sur la future STE à FPR.

Au vue des aspects techniques, de coûts (d'investissement et de fonctionnement) et d'incidences sur la redevance d'assainissement, une décision sera prise prochainement par le conseil municipal. Ainsi, quelque soit le scénario retenu, la ZA sera branchée au réseau d'assainissement collectif.

3. LA PROTECTION DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- **Le Vermenon**
  Le Vermenon est de bonne qualité jusqu'à la hauteur de la commune, puis se dégrade, pour devenir médiocre en aval. Le PLU est de nature à protéger ce milieu par un classement en zone naturelle de l'ensemble de la rivière et en espace boisé classé au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme des ripisylves.

- **Le Jabron**
  La qualité de l'eau se dégrade de la source jusqu'à la hauteur de la commune de LA BATIE ROLLAND pour devenir bonne avec absence de pollution significative.
  Le classement en zone naturelle le long du Jabron a été largement dimensionné pour englober :
    - La zone inondable
    - La ripisylve
    - La ZNIEFF de type 1

  Il faut noter que l'aire de loisirs de la commune se trouve dans la zone naturelle sur la rive droite du Jabron. La fréquentation induite par cette zone de sports et de détente n'est pas négligeable, mais n'est pas non plus de nature à influer sur la qualité globale du site.
  On sait que la qualité du Jabron est mauvaise concernant le paramètre microorganisme pour les usages liés à l'alimentation en eau potable et pour les loisirs.
  L'objectif général de qualité à atteindre est de 1B : qualité bonne des eaux.

4. LES ZONES DE RISQUES NATURELS

Le risque d'inondation est issu de deux sources : la constatation des crues entre autres celles de 1988 pour le Vermenon et l'étude des zones inondables du Jabron par le bureau d'étude SOGREAH en 1990.

L'enveloppe de ces zones a été reportée sur le document graphique ; de plus, au regard des dispositions de l'article R.123.11 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions applicables aux secteurs à risques naturels tels qu'inondations font l'objet d'un paragraphe spécifique des dispositions générales du règlement.

Le PLU ne prévoit aucun développement urbain dans le secteur concerné par la zone inondable du Jabron, à la seule exception de la présence de la zone de sports et de loisirs de la commune de LA BATIE ROLLAND.

La majeure partie du centre équestre n'est pas située dans la zone inondable.

5. LES ABORDS DE LA COOPERATIVE

Il existe des maisons d'habitation à proximité des bâtiments de la coopérative TOP SEMENCE en limite de la commune de Puygiron.

Le PLU n'autorise dans ce secteur aucune construction nouvelle qui pourrait pâtir des nuisances inévitables générées par cet établissement, notamment émissions sonores et envols de poussières.

Seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes.

6. L'OLEODUC ODC1

La présence de cet oléoduc et des risques technologiques qui en découlent ont été pris en compte. Son tracé a été figuré sur le plan de zonage, ainsi que la zone de risques de 165 mètres indiquée par le gestionnaire TRAPIL pour les établissements recevant du public de catégories 1 et 3.

A noter que les informations concernant cet oléoduc sont couvertes par le secret défense.

Au regard des risques technologiques induits par cette canalisation, toute nouvelle construction ou extension de construction existante devra respecter les distances d'éloignement de la canalisation telles qu'elles sont définies par le règlement de sécurité des pipelines à hydrocarbures liquides (Arrêté Ministériel du 21 avril 1989 (JO du 25 mai 1989)) dans l'attente de la parution des guides professionnels reconnus par l'administration et notamment de celui des études de sécurité.

Le document graphique fait donc apparaître la zone de danger communiquée par le gestionnaire TRAPIL.

Il n'est pas prévu de développement urbain à proximité de cette canalisation qui ne concerne que quelques constructions existantes.

La future zone d'activités intercommunale (AUai) est située à plus de 250 mètres de l'oléoduc.

7. LA CARRIERE DES BRUGES

Cette carrière est exploitée par la SARL RIVASI Frères.

La surface initiale de 30.840 m² a été étendue par arrêté préfectoral du 17 mars 1995 sur une surface de 47.500 m².

L'exploitation de cette extension est autorisée pour une durée de 15 ans.

L'arrêté préfectoral n° 3068 du 11 juin 1999 complète celui du 17 mars 1995 en mettant en place la garantie financière portant sur la remise en état de la carrière.

Il prévoit également la production maximale annuelle de la carrière limitée à 45.000 T (matériaux extraits de la carrière et ceux recyclés provenant de l'extérieur).

Par arrêté préfectoral du 6 juillet 2001, la SARL RIVASI Frères est autorisée à exploiter une unité de criblage concassage de matériaux, activité répertoriée sous le n° 2515 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

La réhabilitation de la carrière, une fois l'exploitation terminée, est donc prévue réglementairement, les parties réhabilitées pouvant être rendues à la zone agricole.

L'impact de cette exploitation concerne également le trafic de camions qui transitent par le village et empruntent le chemin des Bruges.

Ce dernier est remis en état annuellement par convention entre la commune et la société exploitante.

B. LA MISE EN PLACE DE VOIES POUR DES MODES DE TRANSPORT DOUX

L'aménagement du village de LA BATIE ROLLAND a été conçu de façon à favoriser les modes doux de déplacement.

Une trame de passages piétons et cycles a été superposée à la trame de desserte en utilisant les passages lorsqu'ils existent ou en en créant par des emplacements réservés lorsqu'ils n'existaient pas.

Cette trame permet en particulier de relier entre eux des quartiers auparavant fermés sur eux-mêmes (lotissements en impasses) et de les relier aux principaux équipements de la commune.

Les zones à urbaniser devront comporter un réseau de passages piétons et cycles dans la continuité de la trame mise en place dans la zone urbaine existante.

Les aménagements de voiries, par exemple l'aménagement du chemin de la Vignerie comportera une piste cyclable indépendante de la voie automobile, un élargissement de l'espace a été prévu à cet effet.

Des liaisons piétonnes et cycles sont également prévues vers les équipements extérieurs, les terrains de sports et la zone de loisirs et de sports du Jabron.

L'aménagement de la voie verte le long du Jabron reste un projet essentiel au niveau intercommunal. Le tracé est implanté en rive droite mais n'est pas assez finalisé pour figurer à titre d'emplacement réservé dans le PLU. L'intention de création de cette voie verte qui doit se raccorder sur la piste cyclable Leman-Méditerranée restant d'actualité. Sa création éventuelle passera le cas échéant par un dossier de mise en compatibilité du PLU.

- Commune de La Bâtie-Rolland -

LEGENDE :

- Voie carrossable
- Voie à créer
- Photos terrain
- Enrochements
- Limite communale
- Voie empierrée
- Passerelle
- Variante
- Passage busé

① La passerelle entre Puygiron et La Bâtie Rolland, à reconstruire...

② Voie communale de la passerelle vers la bute

③ Vue sur la bute, véloroute qui la contourne

④ Voie communale devant la bute, création devant les genêts en bordure du champs

⑤ bordure du champs

⑥ chemin communal de la STEP à Jabron loisir

⑦ Variante contournement de la bute prés du jabron (manège)

⑧ Chemin communal qui va à la STEP

⑨ Jabron loisir ; tennis, coin picnic...

⑩ Création de la piste en lisière de champs, débouché sur la RD 210

- Véloroute voie verte de la vallée du Jabron -

Le PDIPR

Les chemins ruraux suivants ont été inscrits au PDIPR par délibération du Conseil Municipal du 29 mai 1998 dans le cadre de la mise en œuvre du PDIPR (cf carte, ci-jointe).

- Chemin d'exploitation (secteur Saint-Andéol – section ZB)
- Chemin rural (secteur Saint-Andéol – section ZB)
- Chemin des Genêts (section AB)

9. LES EOLIENNES

La disposition géographique de la commune ne justifie pas la construction d'éoliennes dont la production serait destinée à la revente aux opérateurs du marché.

La construction de ce type d'ouvrage est donc interdite sur l'ensemble du territoire communal.

Chapitre 5
Surfaces des zones

Superficies des zones du POS

ZONES	SURFACES EN HECTARES
Zones urbaines	
UA	7,50
UC	6,00
	13,50
Zones naturelles	
NA	5,00
NAa	11,00
NAb, 1NAb, 2NAb, NAbi	7,00
NC + NCL	694,00
ND	102,50
	819,50
TOTAL COMMUNE DE LA BATIE ROLLAND	**833,00**

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

3- PIECES MODIFIEES

Sommaire des *pièces modifiées*

DESIGNATION	N° page
SOMMAIRE	1
3-1 Modifications du rapport de présentation	1
3-2 Modifications des Orientations d'aménagement	2
3-3 Modifications du PADD	8
3-4 Modifications du règlement graphique	10

3-1- Modifications du Rapport de présentation.

-**La notice de présentation du dossier de modification sera insérée en préambule du rapport de présentation** afin de justifier et d'expliquer la modification.
-La **page 80 Tableau des surfaces** du rapport de présentation est mise à jour.

ZONES	SURFACES EN HECTARES Modification n°1 du PLU	SURFACES EN HECTARES *Modifications n°2 du PLU*
Zones urbaines		
UA	7,30	7,30
UB	17,14	17,14
UB1	0,33	0,33
Uh	4,30	4,30
Ui	8,40	8,40
	37,14	37,14
Zones à Urbaniser		
AU	8,00	6,74
AUi	0	0
AUa	1,06	2,32
AUa1	1,60	1,60
AUa2	0	0
AUai	8,00	8,00
	18,66	18,66
Zone Agricole	585,90	585,90
A		
	585,90	585,90
Zones naturelles		
N	188,50	188,50
NL	2,80	2,80
	191,30	191,30
Total commune de La Bâtie Rolland dont Espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du CU.	833,00 69,50	833,00 69,50

Superficies des zones du PLU

ZONES		SURFACES EN HECTARES
Zones urbaines		
	UA	7,30
	UB	15,40
	Uh	5,30
	Ui	8,40
		36,40
Zones à urbaniser		
	AU	9,90
	AUi	8,00
	AUa	1,30
	AUa1	0,72
	Aua2	0,48
		20,40
Zone agricole		
	A	584,90
		584,90
Zones naturelles		
	N	188,50
	NL	2,80
		191,30
TOTAL COMMUNE DE LA BATIE ROLLAND		**833,00**
dont Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme		**69,50**

SOUS-PREFECTURE
26 FEV. 2009
DE NYONS