

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le

SLOW

ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

DÉPARTEMENT DE LA DROME
MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION

LA BÂTIE ROLLAND



Plan Local d'Urbanisme



II PADD

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*



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_71C-DE

Introduction	P1
Orientations générales	P2
Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme	P4
Les grandes orientations du projet / les principes structurels	P4
L'anticipation des besoins par le projet	P6
Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat	P7
Promouvoir une croissance démographique équilibrée	P7
Instiller une urbanisation dense et diversifiée dans les secteurs qui s'y prêtent	P8
Orientations générales des politiques d'équipement	P9
Les politiques de développement économique et commercial	P10
Accompagner les entreprises présentes historiquement / intensifier l'accueil d'entreprises dans la zone d'activités intercommunale	P10
Développer le tourisme	P12
Promouvoir le commerce local	P14
Orientations générales des politiques de transports et déplacements	P15
La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux	P15
<i>Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales</i>	<i>P15</i>
<i>Les déplacements doux</i>	<i>P15</i>
Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales	
Moyens	P16
Les déplacements doux / moyens	p17
Les politiques de développement des loisirs	P18
Les politiques de protection des paysages	P19
La composition du paysage d'ensemble	P19
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique	P21
Promouvoir une urbanisation intégrée	P22
Les politiques de protection de l'agriculture	P23
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques	P25
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	P27

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le

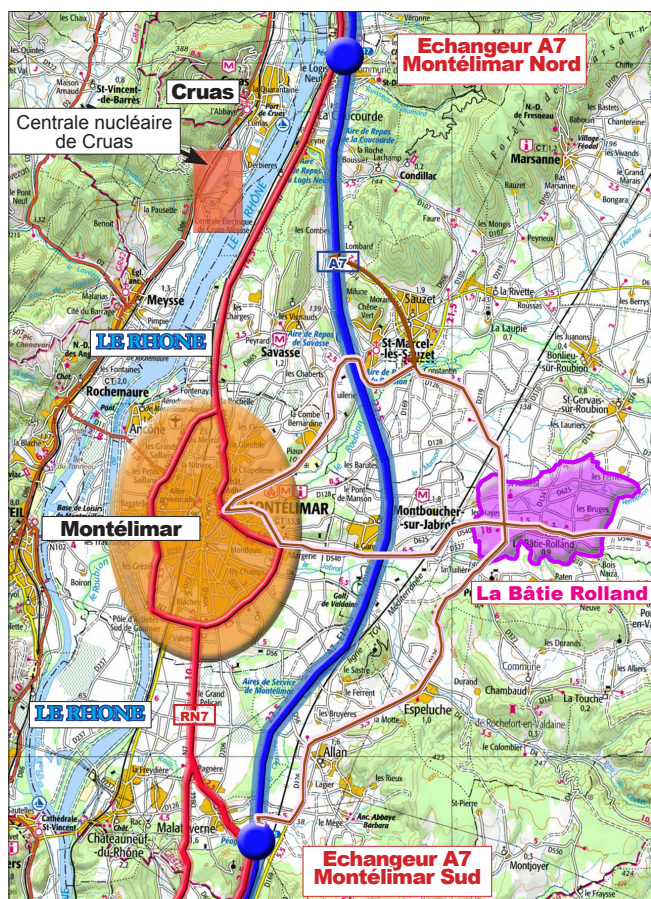


ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

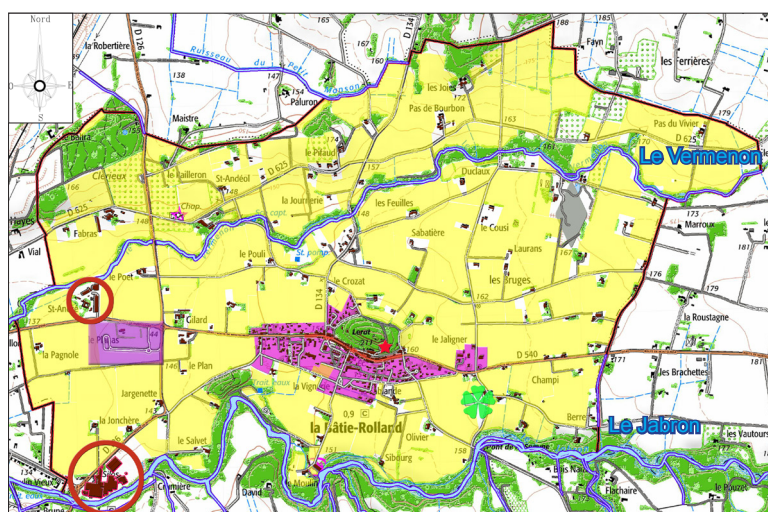
Le P.A.D.D. exprime le projet de développement établi pour La Bâtie Rolland, sur la base du diagnostic territorial et des objectifs de la commune. Ce projet s'appuie sur les composantes géographiques et socio-économiques d'une commune attractive par le cadre de vie rural qu'elle propose, par ses accès faciles et rapides vers l'axe rhodanien et plus particulièrement, vers le pôle montilien.

L'attractivité de La Bâtie Rolland résulte aussi de statut naissant commune intermédiaire, entre l'urbanité de Montélimar et la ruralité des petites communes périphériques, riche d'un espace bâti élaboré, d'un tissu émergent de services et d'activités, où se mêlent enjeux de développement économique, touristique, d'essor et de diversification de l'offre en logements parallèlement aux enjeux de protection des paysages ruraux, des espaces naturels, de son agriculture forte, dans un territoire qui abrite de nombreuses exploitations qui cultivent la très fertile plaine alluviale du Roubion.

Dans ce contexte, au regard de l'état initial de l'environnement et à partir de l'analyse du développement récent, de ses spécificités, le P.L.U. s'est attaché à définir un projet équilibré entre des mesures de développement de l'habitat, de l'activité industrielle, artisanale et touristique d'une part et des mesures de protection d'autre part, qu'il s'agisse de la structure des paysages de l'organisation historique du territoire ou de ses composantes agricoles et naturelles, pour produire un projet qui réponde aux besoins de développement, en cohérence avec le réel potentiel de la commune, tout en recherchant l'intégration environnementale, paysagère, et en limitant les incidences sur l'exploitation agricole.



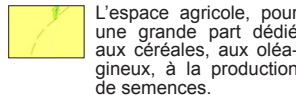
La Bâtie Rolland, dans la plaine du Roubion, à la transition entre le pôle montilien et un espace purement rural. La commune s'est appuyée sur cette situation géographique de transition pour concevoir son projet de développement.



Usine de production de semences



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



L'espace agricole, pour une grande part dédié aux céréales, aux oléagineux, à la production de semences.



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



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.



La carrière et sa zone d'activités associée.



La zone d'activités intercommunale.

Il est rappelé que les orientations générales du P.L.U. en matière d'habitat doivent être compatibles avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de Montélimar Agglomération.

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

L'objectif est de produire une urbanisation qui satisfasse les besoins en logements, assure le développement du tissu économique, du tourisme, des services, renforce la centralité du village, tout en s'inscrivant dans le fonctionnement du territoire, dans le respect des fondements de l'organisation historique de l'urbanisation et des grandes composantes agricoles et naturelles, des spécificités et des sensibilités de La Bâtie Rolland. Il s'agit aussi d'assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels ou projetés à court terme.

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

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Le P.L.U. créera 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, la présence d'une structure de services qu'il est prévu de renforcer et la présence d'un tissu économique.

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'agira 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'agira 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.

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. définira :

- **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 pariera également sur l'économie touristique, au travers d'un développement intégré de l'hôtellerie de plein air, sur un site :

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



Le village historique adossé au serre de Lerat.



Le Bourg et son profil urbain.



Habitat groupé.

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.

Les politiques de développement des loisirs

Le projet encouragera 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'agira 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.

Les politiques de protection des paysages

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

- _ 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.

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. définira des mesures :

- _ de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constitueront 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).

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

Le P.L.U. satisfera les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers d'une densité qui s'inscrira dans celle de l'urbanisation récente et dans le comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, pour ne consommer des espaces agricoles ou naturels que lorsque ce sera nécessaire à la concrétisation du projet.



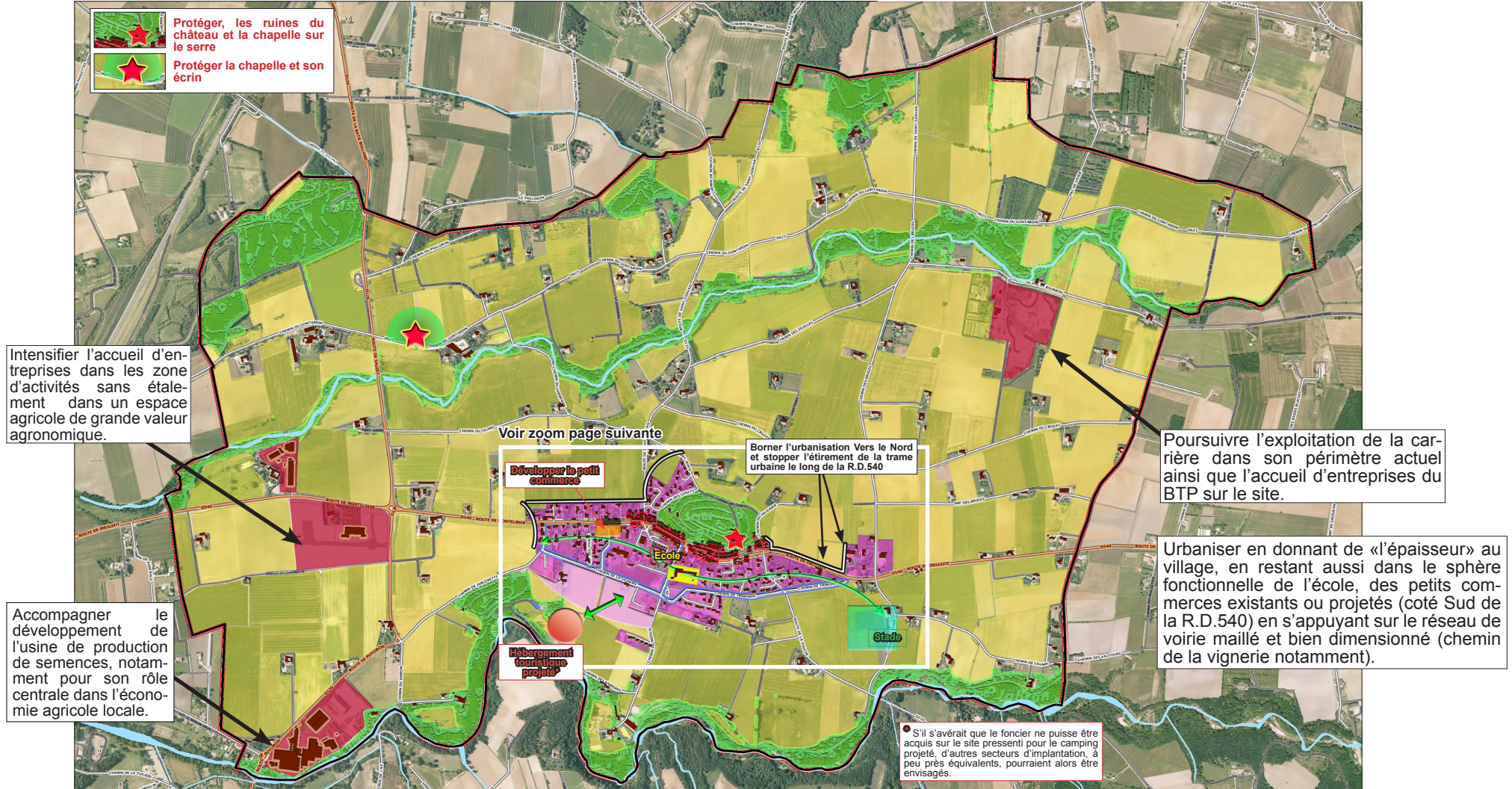
L'espace rural.



L'activité économique.

Les grandes orientations du projet / les principes structurels

Objectifs et moyens



Les grandes mesures de protection des espaces naturels

Les espaces naturels principaux sont protégés et notamment les ripisylves du Jabron et du Vermonon, 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

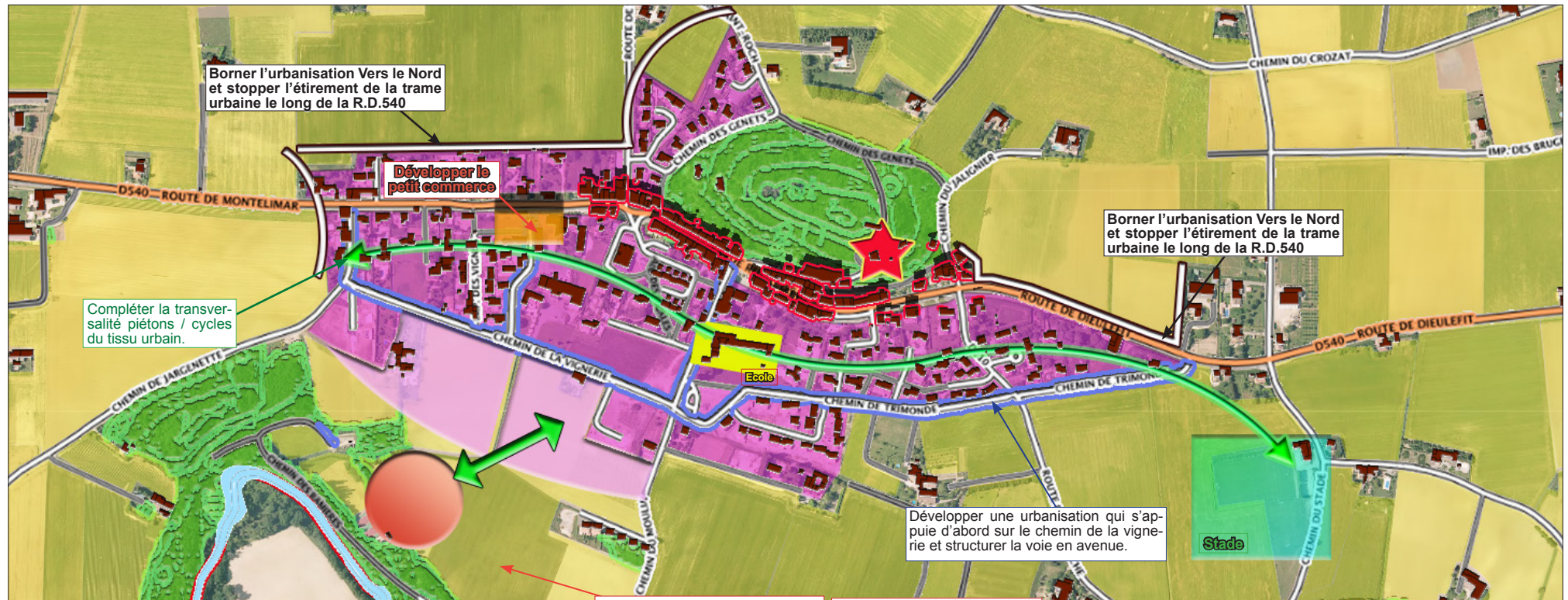
L'essentiel du territoire présente une grande valeur agricole et la préservation des terres cultivées constitue un objectif important. Le projet a concilié cet objectif avec les ambitions de développement économique et urbain : les zones cultivables ou cultivées prélevées pour construire des logements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

Les grandes orientations du projet / les principes structurels

Objectifs et moyens

Le projet intègre les spécificités fonctionnelles du territoire et notamment la coupure forte formée par la R.D.540, en développant préférentiellement l'urbanisation au Sud de la route, là où se trouvent les services et les équipements publics. Il mobilise des surfaces pour bâtir les logements nécessaires au projet démographique en évitant au mieux l'étalement de la tâche urbaine, dans des secteurs équipés sans préjudice important pour l'économie agricole, le paysage d'ensemble, les espaces naturels ou les cônes de vues sur le village historique.

Le P.L.U. fait face aux besoins en logements en limitant l'étalement urbain. Le bâti nouveau demeurera dans la sphère fonctionnelle du village.



Préserver les ruines du château et la chapelle.



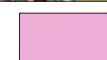
Préserver le serre boisé, élément clé du grand paysage, écrin du village médiéval.



Protéger la structure du bâti historique et son intérêt patrimonial.

Palier à la sous-capacité en hébergement touristique de la commune en créant un camping et en valorisant le potentiel de la véloroute.

S'il s'avérait que le foncier ne puisse être projeté, d'autres secteurs d'implantation, à peu près équivalents, pourraient alors être envisagés.



Donner de l'épaisseur au tissu urbain en préservant la forme oblongue de l'espace bâti, en maintenant des interdistances entre services publics et quartiers d'habitation qui demeurent compatibles avec les déplacements doux.

L'anticipation des besoins par le projet

Sans les actions volontaristes et concrètes définies par le projet, la démographie, l'activité économique déclineront et la cohérence de l'organisation de l'espace bâti pourrait être altérée :

Sur le plan démographique et en termes de logement

Sans la définition d'une capacité à bâtir significative, la commune ne pourra pas prétendre à un rôle socio-économique à l'échelle de son potentiel au sein l'intercommunalité. Sans un nouveau projet, le parc de logements ne pourra prendre en compte suffisamment :

- _ni les besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le maintien 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 est probable aussi que le déphasage entre production d'habitations et croissance démographique se poursuive, voire se creuse : entre 1999 et 2013, la commune a gagné 89 habitants, alors qu'on a construit 78 résidences principales, soit seulement « 1,1 » habitant en plus par construction. La première conséquence de ce phénomène, s'il n'était pas endigué, serait l'extension continue de la tâche urbaine pour faire face aux besoins en logements, au détriment de l'identité rurale de la commune et de l'exploitation agricole.

Sur le plan économique et touristique

Grâce à la zone d'activités économiques intercommunale, aux industries historiquement implantées dans la commune et à la carrière et ses activités du BTP, La Bâtie Rolland dispose d'un gisement d'emplois significatif et durable, qu'il «suffit» d'accompagner. Par contre, les services, le tourisme sont sous représentés. L'exploration, la valorisation de ces gisements de développement permettront d'asseoir un activité économique plus diversifiée, donc plus durable et plus stable, à la hauteur du statut de pôle intermédiaire auquel peut prétendre la commune.

Sans la création d'un équipement moteur, d'hébergements qui diversifient le modèle du gîte ou de la chambre d'hôte (qui plafonnent structurellement en terme de capacité aujourd'hui) le potentiel touristique de la commune sera sous-utilisé et la commune perdra un levier fort de soutien du commerce local, un potentiel de retombées directes (fiscales notamment) et un gisement d'emplois non délocalisable.

Promouvoir une croissance démographique équilibrée

Objectifs

La commune souhaite promouvoir à son échelle, une croissance démographique durable et équilibrée dans la répartition par classes d'âges au travers, parallèlement à l'approche quantitative, d'une diversification (déjà engagée) de l'offre en logements et sur la base d'une densité maîtrisée de l'espace bâti. Ces actions favoriseront l'installation de jeunes ménages et le maintien dans la commune des anciens, au travers de formes de logements plus adaptées.

Ainsi, l'ambition de la commune est de faire progresser la population totale de La Bâtie Rolland, à l'horizon 2030 (projection à 12 ans) d'environ 120 habitants (soit 1130 habitants au total), pour une croissance annuelle moyenne de 1,0 % sur 12 ans, c'est à dire un niveau de croissance cohérent au regard du potentiel du territoire. Si cette croissance est significative, elle résulte :

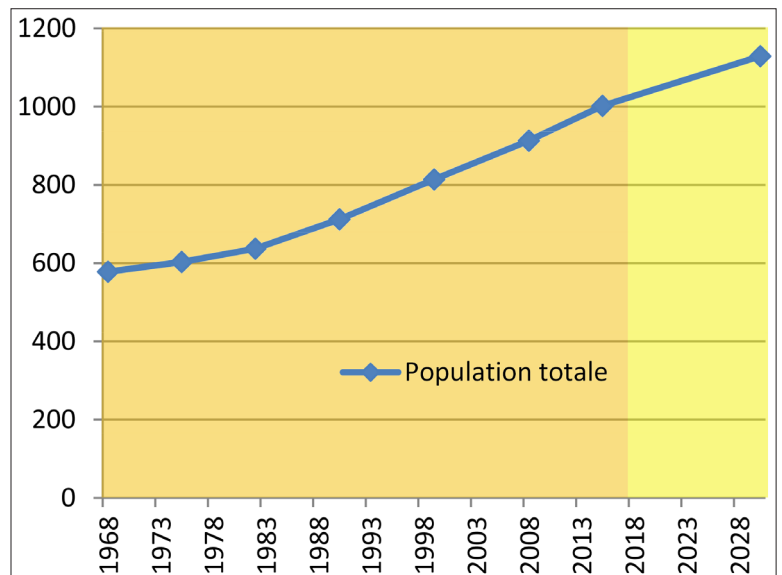
- _d'un rythme de construction annuel qui demeure crédible (une dizaine résidences par an en moyenne),
- _du fait que les efforts de la commune dans la diversification de l'offre en logements vont limiter la décohabitation, avec un effet positif sur le «nombre d'habitants gagné par résidence principale construite».

Moyens

Pour atteindre l'objectif, la prospective démographique a démontré qu'il était nécessaire de produire environ 85 résidences principales.

Ainsi, pour assurer la cohérence avec le projet démographique, la disponibilité foncière déterminée par le P.L.U. regroupe :

- _Les terrains non bâtis situés au sein des secteurs déjà en grande partie construits. L'inventaire de ces terrains a révélé un potentiel d'environ 13 logements.
- _Les terrains qui comprennent les zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones AUh). Elles représentent une surface constructible de 3,8 ha.



Croissances passées et projetées

Ces surfaces permettent de satisfaire les besoins au regard des densités projetées des logements :

- Dans les petits terrains de la trame bâtie qui sont classés en zone urbaine, la capacité d'accueil en logements a été appréciée «à la parcelle». Le potentiel y est d'une quinzaine de logements. Cette estimation ne constitue pas un objectif mais une prévision, le PLU n'ayant pas, à la différence des zones A Urbaniser, les moyens d'imposer sur ces terrains une densité minimale (sauf à appliquer des restrictions qui impliqueraient une forte rétention foncière).
- Dans les zone A Urbaniser, la densité peut être maîtrisée et a été établie à 20* logements par hectare.

**Densité moyenne minimale telle qu'elle est définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

Au total, sur la base des densités projetées selon les zones (urbaines ou A Urbaniser) et en considérant que l'ensemble des terrains constructibles seront bâtis, la capacité d'accueil théorique du projet est de 89 logements, soit un chiffre très proche de l'estimation des besoins. Ces logements permettront de concrétiser les objectifs démographiques.

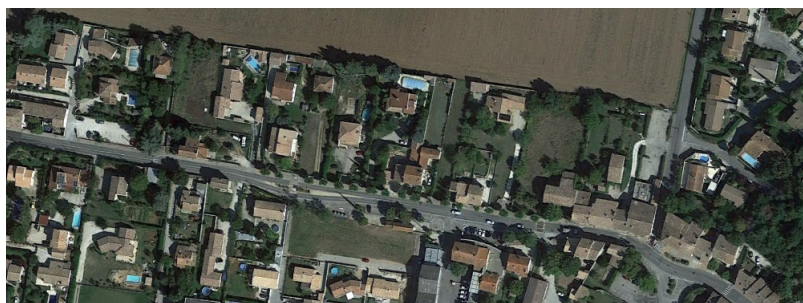
Cette croissance attendue ne reflète pas uniquement la volonté d'accueillir des habitants en plus. Elle exprime aussi et surtout l'objectif d'une évolution démographique «lissée», sans pic ni creux, qui permette de préserver l'équilibre de la pyramide des âges, le renouvellement des générations, et ainsi garantir la pérennité des services publics au bénéfice de tous.

Instiller une urbanisation assez dense et diversifiée dans les secteurs qui s'y prêtent

Objectifs

Dans l'esprit du développement récent de la commune, à l'issue d'une période où l'habitat pavillonnaire a largement dominé, il s'agit de produire une urbanisation organisée, économe en espace, qui respecte le caractère rural de la commune et évite la banalisation des paysages. Il est également nécessaire de proposer un développement urbain qui intègre les principes de mixité, de maillage viaire, de déplacements doux et de diversité.

Au-delà du simple aspect quantitatif, le développement, dans les secteurs qui s'y prêtent d'une offre "intermédiaire" en logements et la création de quelques logements locatifs favoriseront l'équilibre socio économique et l'équilibre de la pyramide des âges. Cette diversification permettra par ailleurs un accès au logement sans discrimination, dans une période où les coûts d'accession à l'habitat individuel en propriété excluent du marché une part croissante de la population.



L'habitat pavillonnaire "banal". S'il peut se poursuivre localement pour compléter l'espace bâti, il ne doit pas constituer l'essentiel de l'urbanisation à l'avenir.

Dans l'esprit d'une partie de l'urbanisation récente, pour encourager l'installation de jeunes ménages, économiser le terrain et favoriser la vie sociale dans la commune, le projet dépasse le modèle pavillonnaire pour tendre vers un habitat plus dense, mieux organisé, moins rigide dans sa structure, plus accessible, qui concilie, au travers de la forme urbaine, qualité de vie et densité relative :



Parallèlement à l'essor d'un habitat peu dense, L'opération des Albizzias avait introduit un modèle d'urbanisation organisé et dense, dont les premiers héritières ont été les zones d'habitats récentes du chemin de la Trimone. L'objectif est de s'appuyer sur cet héritage en lui associant des modalités plus poussées d'intégration urbaine, d'insertion paysagère.



Illustration des principes d'organisation d'un habitat diversifié, de densité intermédiaire.

Le modèle d'habitat intermédiaire répondra aux besoins en intégrant les constructions dans une structure urbaine mais qui promotionne une organisation "intelligente" des logements, en limitant les co-visibilités, en proposant des jardins bien exposés, qui facilite les déplacements doux... pour in fine une qualité de vie préservée et moins d'espace consommé.



Habitat semi groupé dans la commune et comprenant les logements locatifs aidés. Il constitue un exemple intéressant d'urbanisation qui s'inscrit dans les principes de diversité et de mixité de l'habitat.

L'objectif n'est pas de bouleverser la structure de l'espace bâti ou de recomposer les rapports de voisinage mais de développer une forme d'habitat intermédiaire sur les secteurs qui présentent une superficie significative d'un seul tenant, proches du cœur historique (dans un souci de cohérence avec l'objectif de renforcement de la centralité du village), desservie par l'ensemble des réseaux. On pourra amener ainsi le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettra 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, grâce à un parc qui permettra un parcours résidentiel complet :

- _des logements locatifs et en accession pour les jeunes ménages,
- _des logements moins grands, proches des services, pour les anciens,
- _des logements résidentiels «plus classiques» qui répondent à la part la plus importante de la demande.

Assurer la cohérence entre réseaux et développement urbain

Objectifs et moyens

La cohérence entre réseaux et développement urbain se détermine à deux niveaux :

- _d'abord privilégier une urbanisation compatible avec les réseaux existants afin de limiter l'impact financier pour la collectivité,
- _puis, lorsque le projet urbain l'exige, programmer un développement des réseaux qui permette d'assurer la desserte (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, eaux usées) des constructions projetées.

L'assainissement

Logique de définition des zones constructibles :

Dans l'objectif de densifier l'habitat, on a défini les zones constructibles nouvelles dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées. Seuls des terrains constructibles résiduels au sein de secteurs en grande partie déjà urbanisés sont en assainissement autonome.

Capacité de la station d'épuration et croissance démographique

Il est nécessaire que les eaux usées issues de l'urbanisation actuelle et projetée, collectées par le réseau d'égouts soient acheminées vers une station d'épuration capable de traiter en volume comme en charge polluante les effluents produits.

Compte tenu de la croissance démographique projetée dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées, la cohérence entre le projet de développement urbain et la capacité de collecte et de traitement des eaux usées par la station d'épuration intercommunale est assurée.

L'eau potable

Le réseau d'eau potable, qui dessert l'ensemble des zones constructibles du P.L.U. est capable de fournir en eau, y compris à l'étiage, la population totale projetée à l'horizon 2030 additionnée à la population touristique estivale.

Les communications numériques

L'ambition de la commune est de réduire la fracture numérique naissante (par rapport aux villes voisines) en dotant l'ensemble des zones urbaine et A Urbaniser d'un débit Internet qui permette à la fois le télétravail et donne aux habitants de la commune l'accès dans de bonnes conditions à l'ensemble des services offerts par les réseaux numériques (commerce en ligne, jeux, télévision HD...). Cette ambition s'inscrit dans celle du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme : assurer et planifier un développement numérique bénéficiant au plus grand nombre, sur le long terme, selon la stratégie nationale formalisée autour du Plan national Très haut débit, visant à raccorder 70 % des foyers en 2020, puis 80 à 98 % en 2025.

Accompagner les entreprises présentes historiquement / intensifier l'accueil dans la zone d'activités intercommunale

Objectifs



La zone d'activités intercommunale

La Bâtie Rolland est proche de Montélimar. Elle est irriguée par la R.D.540. Cette géographie propice et l'engagement de la commune et de l'intercommunalité dans le développement économique local ont permis l'émergence d'un pôle d'activités dans la plaine.

La Bâtie Rolland se distingue aussi des communes plus rurales de l'Est de l'agglomération par la présence de plusieurs entreprises implantées historiquement et notamment :

- la carrière et ses activités du BTP,
- l'usine de production de semences agricoles,
- l'usine de plasturgie.

Le développement économique de La Bâtie Rolland, au sein d'un territoire largement rural constitue une spécificité qu'il s'agit de cultiver, notamment pour assurer l'essor du gisement d'emploi local et la diversité socio-économique de la commune, clé de la lutte contre l'effet «village dortoir» qui caractérise trop souvent les petites communes périphériques aux pôles urbains.

Dans ce contexte, l'accueil d'entreprises dans la zone d'activités intercommunale constitue donc un objectif, pour la promotion d'une économie locale et pour la recherche d'un 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.

La définition des moyens nécessaires au développement et à l'extension des quelques grandes entreprises historiques installées dans la commune constitue aussi, dans le même esprit, un objectif important, 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.



L'usine de production de semences, en bordure de Jabron.



L'usine de plasturgie.



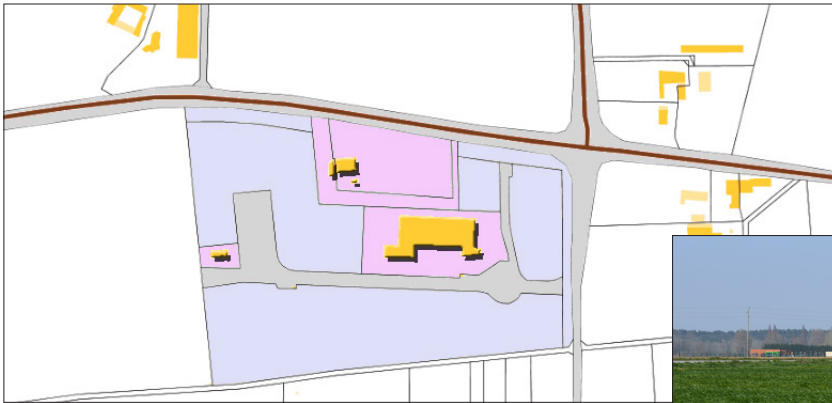
Les activités du BTP sur le site de la carrière.

Intensifier l'accueil dans la zone d'activités intercommunale

Moyens

La zone d'activités a pour vocation de constituer avec le village historique un ensemble complémentaire qui puisse, à l'échelle du territoire, apporter deux niveaux de services au travers de deux profils distincts :

- _les services de proximité, le tourisme pour le village et ses abords.
- _pour la zone d'activités intercommunale, l'activité industrielle et artisanale, le renforcement de la commune dans la hiérarchie urbaine au sein de l'agglomération montilienne.



Les besoins en surfaces dédiées à l'activité économique seront satisfaits par l'aménagement des 5,5 hectares restants dans l'emprise actuelle.

Le projet ne prévoit donc pas, à court terme, l'extension de la zone d'activités.

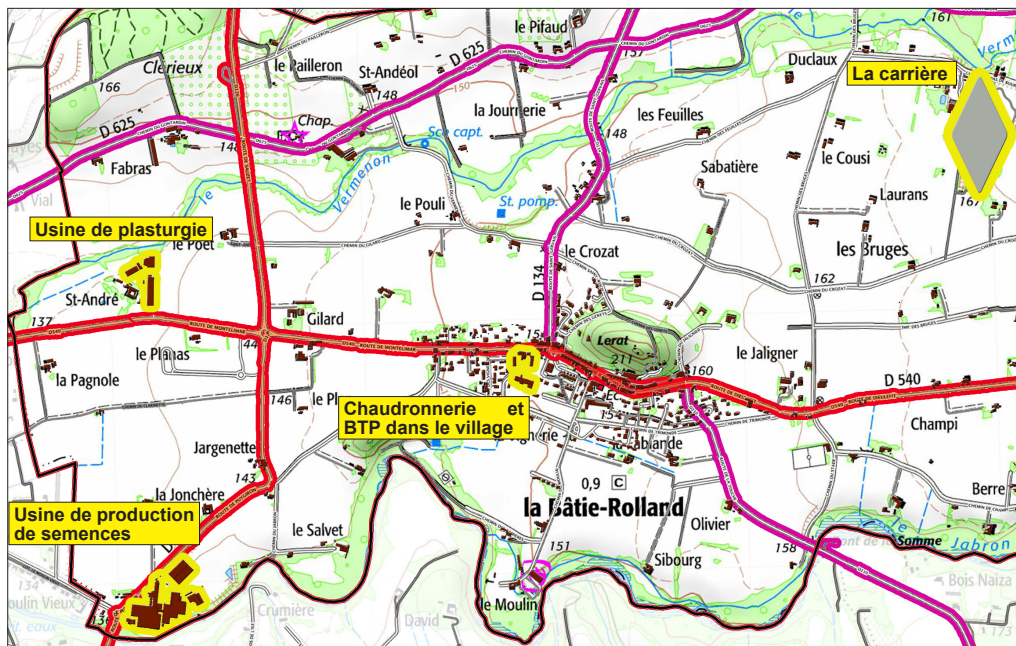


Foncier encore disponible dans la zone d'activités.

Accompagner les entreprises présentes historiquement

Moyens

D'une manière assez originale, des entreprises (assez importantes) sont localisées au sein de l'espace agricole ou dans le village. Le projet a défini les moyens d'assurer le développement de moyen terme de ces entreprises, afin d'éviter leur relocalisation (et empêcher la perte d'emplois locaux), dans les limites de la préservation de l'exploitation agricole ou de la bonne cohabitation avec les logements dans le village.



L'usine de production de semences agricoles



L'usine de platurgie



La chaudronnerie et l'entreprise de BTP du village

Le projet définit les conditions d'un développement nécessaire des entreprises situées dans l'espace agricole ou dans le village mais sur le terrain d'assiette actuel de leurs activités, notamment pour préserver l'exploitation agricole autour et ne pas induire des nuisances sur les logements voisins (pour les entreprises du village).

Développer le tourisme

Objectifs et moyens



Le grand espace rural, propice au tourisme vert.

Le développement touristique constitue une des priorités. Il permettra la mise en valeur économique du patrimoine, du territoire rural, des équipements sportifs de la commune, de la véloroute. Il comblera une partie de la carence en hébergement touristique à l'échelle de l'agglomération : le potentiel touristique de la commune est actuellement sous-exploité, avec une capacité d'hébergement faible et difficilement extensible car concentrée sur les gîtes et chambres d'hôtes. La facilité pour rayonner depuis la commune vers plusieurs sites touristiques proches constitue aussi un facteur d'attractivité.

Parallèlement, la véloroute de la vallée du Jabron (connectée à la Via Rhôna) constituera à court terme un axe touristique important, susceptible de générer des retombées économiques directes si des moyens sont mis en œuvre pour capter une partie du flux et générer des nuitées dans la commune.

Ainsi, pour franchir une étape dans le développement de l'économie touristique, la commune ambitionne la création d'un camping, équipement moteur, d'hébergements qui « sortira » du modèle du gîte ou de la chambre d'hôte et seul capable de générer un effet de palier dans la capacité d'hébergement.

Pour optimiser les retombées économiques directes et l'attractivité du futur camping, le projet sera localisé à côté de Véloroute « Montélimar Dieulefit » et à proximité du Jabron. Il sera aussi assez proche du village pour optimiser les retombées économiques pour la commune, sans être toutefois limitrophe des zones d'habitat, pour ne pas générer de nuisances ou de conflits d'usages.

Le projet d'hébergement touristique concrétisera le réel potentiel de développement touristique propre à La Bâtie Rolland, trait d'union entre Montélimar et l'aura touristique de l'arrière pays rural de l'agglomération. Le développement touristique projeté traduit aussi la volonté d'une croissance équilibrée et diversifiée, où la progression démographique est accompagnée par l'essor des services et de l'emploi basé sur la valorisation du potentiel du territoire.



Le patrimoine bâti.



Le Jabron et ses rives.

Promouvoir le commerce local

Objectifs et moyens

En dépit d'une population de près de 1000 habitants, 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 (minimum généralement admis pour le fonctionnement d'un petit commerce),
- développement des quartiers d'habitation dans le prolongement du village, avec des accès faciles 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.

La commune a donc pour objectif, dans un contexte propice, qui sera par ailleurs dopé par le développement touristique programmé et par une production de logements projetée qui demeure proche de centre, d'implanter un commerce multiservice qui permettra à la fois la création de quelques emplois, le renforcement de la vie de village et l'apport de nouveaux services aux habitants de la commune.

Pour cela, elle a défini une zone dédiée sur un site stratégique :



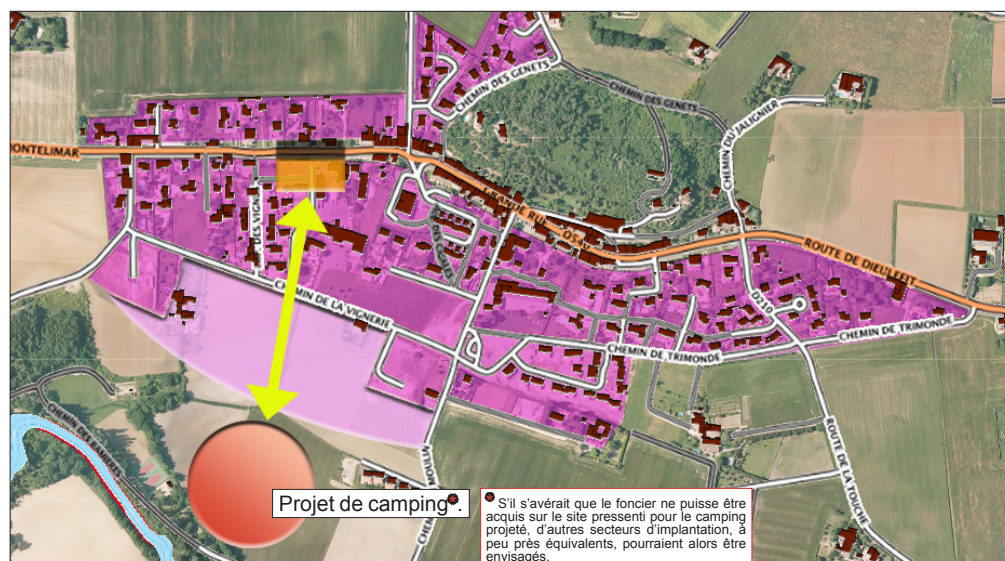
Le secteur voué au développement du petit commerce. Outre sa proximité avec les zones d'habitat existantes ou projetées, il bénéficiera des retombées du développement touristique et de l'effet de vitrine de la R.D.540.



Trame bâtie existante.



Extension projetée de la trame bâtie.



Les opérations d'aménagement d'ensemble projetées à proximité, favoriseront l'accès aux services et aux commerces des habitants. L'aire de chalandise sera plus peuplée.

La structure de services du village (facilement accessible depuis les zones d'habitat) est renforcée, pour consolider et développer les services de proximité, pour favoriser la vie de village, développer les lieux d'échanges, éléments «immatériels» mais fondamentaux du cadre de vie.

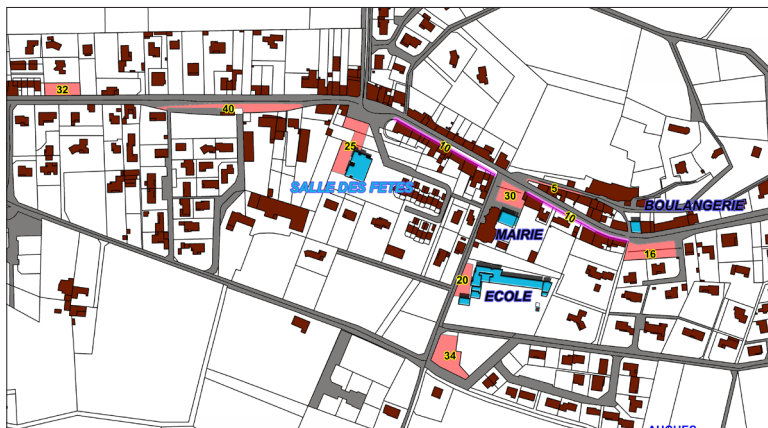
La cohérence entre développement urbain, organisation du réseau viaire et promotion des déplacements doux

Objectifs

A/ Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales

L'analyse des trajets domicile travail a montré que malgré la présence d'emplois *in situ* (385 en 2013), une partie importante des actifs qui habitent à La Bâtie Rolland travaillent dans les zones d'activités de l'axe rhodanien et du pôle montilien. Dans un souci de limitation des déplacements et de cohérence avec l'organisation du réseau routier de la commune, il est donc nécessaire de localiser les principales zones d'habitat dans des secteurs qui permettent (en perturbant le moins possible les déplacements interquartiers) de rallier rapidement la R.D.540, lien principal entre La Bâtie Rolland et le réseau routier primaire de la vallée du Rhône (R.N.7 et A7 notamment).

 L'A7  Routes départementales principales  Routes de liaisons entre La Bâtie Rolland et le réseau primaire



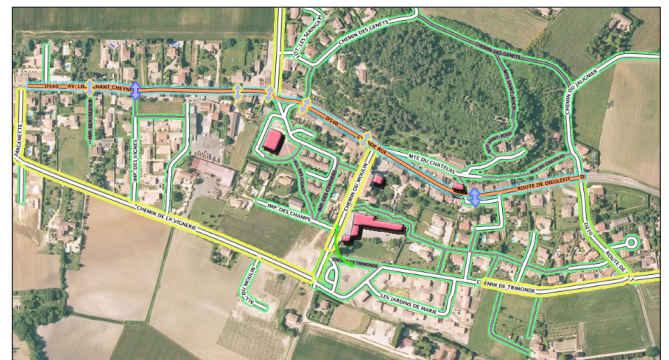
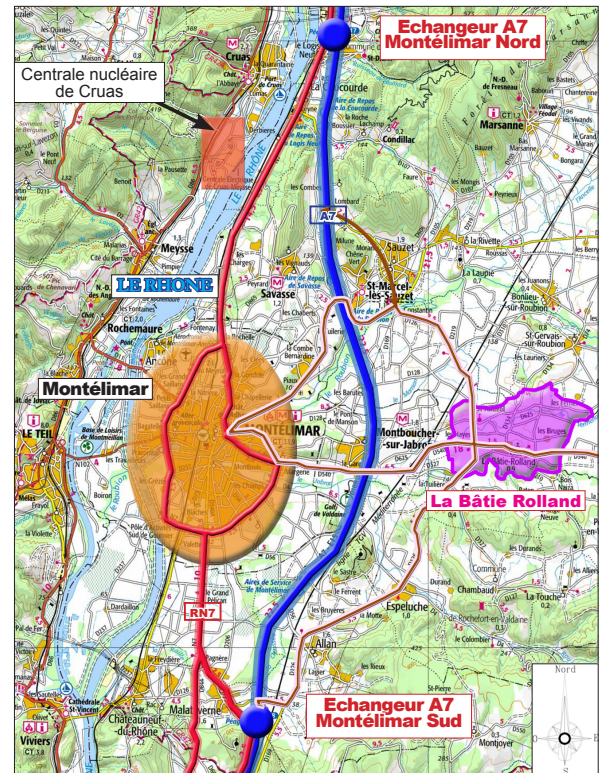
 Bâtiments de services publics et commerces au centre  Les places de parking existantes

A l'échelle du bourg, les facilités d'accès au centre, les facilités de stationnement, la bonne cohabitation entre piétons, cycles et voitures constituent un élément important de la vie de village, un condition du bon fonctionnement des services et des commerces.

C/ Les déplacements doux

Il est important :

- _pour favoriser la vie sociale dans la commune,
 - _pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics (l'école notamment),
- d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines, les services publics. Il s'agit d'éviter les cheminements piétons le long des routes départementales lorsqu'elles présentent un caractère routier affirmé et de favoriser les déplacements piétons / cycles sur des voies dédiées (larges trottoirs, chemins piétons, bandes cyclables...).



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.



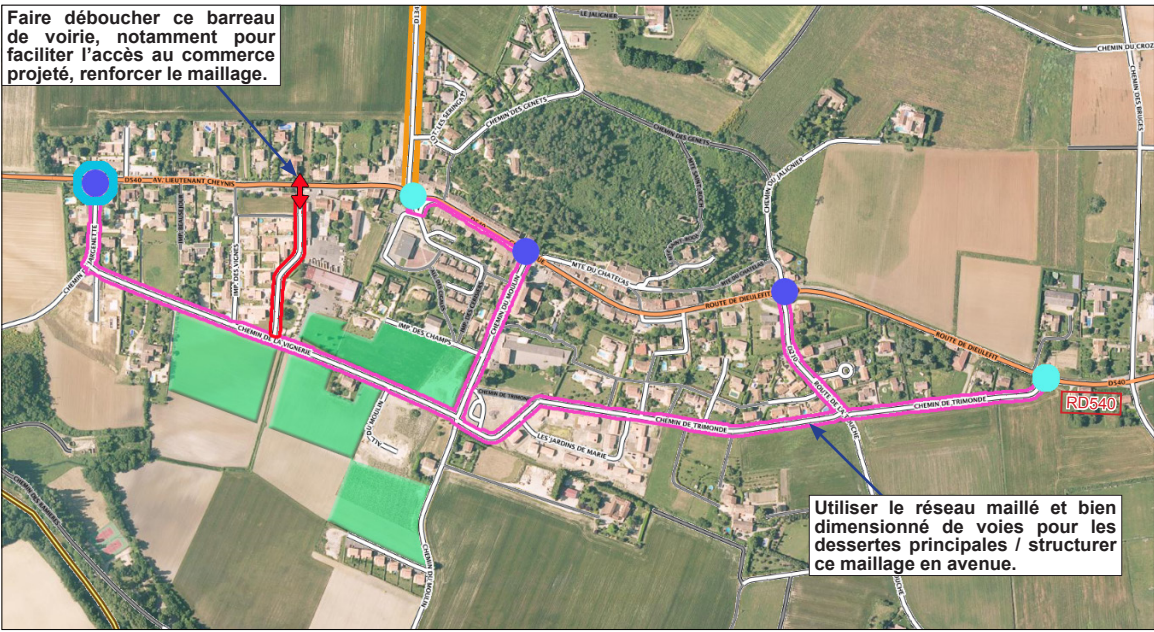
Chemins doux, «de traverse» qui permettent de circuler en bicyclette ou à pied sans devoir cohabiter avec la circulation automobile. Ce réseau assez dense permet de relier les principales zones d'habitat à l'école et aux équipements sportifs notamment.

Dans le bourg, existe déjà une trame de voies vertes, de chemins très peu circulés qui constituent autant de vecteurs pour les déplacements doux. Développer une urbanisation nouvelle qui puisse s'inscrire dans cette trame, la compléter limiteront les déplacements motorisés intra communaux.

Moyens


A/ Limitation des déplacements et accès au réseau de routes départementales

Faire déboucher ce barreau de voirie, notamment pour faciliter l'accès au commerce projeté, renforcer le maillage.



Utiliser le réseau maillé et bien dimensionné de voies pour les dessertes principales / structurer ce maillage en avenue.

En réponse aux objectifs, la commune a fait le choix de développer une urbanisation qui donne facilement accès à la R.D.540, pour atteindre par un chemin court et dans de bonnes conditions de sécurité le réseau primaire de routes départementales (en faisant converger le trafic sur le carrefour entre le chemin de la Jargette et la R.D.540). Pour cela on a favorisé l'utilisation du réseau primaire de desserte locale (chemin de la Vignerie, chemin de la Trimonde) pour l'essentiel de l'urbanisation nouvelle. Les vitesses de circulation (50 Km/h) permettront des insertions faciles et sécurisées dans le trafic porté par la R.D.540. Cette option limitera en outre les cheminements sur le réseau secondaire fait de voies le plus souvent étroites ou débouchant sur des impasses. Le trafic induit sur le réseau secondaire n'augmentera donc pas significativement et l'urbanisation projetée essentiellement coté Sud de la R.D.540 n'accroîtra pas les traversées de cette voie, au bénéfice de la sécurité routière.

 Principales zones destinées à la production de logements. Elles sont directement connectées sur le réseau maillé et bien dimensionné de voies communales et accèdent à la R.D.540 en traversant très peu de quartiers d'habitation existants.

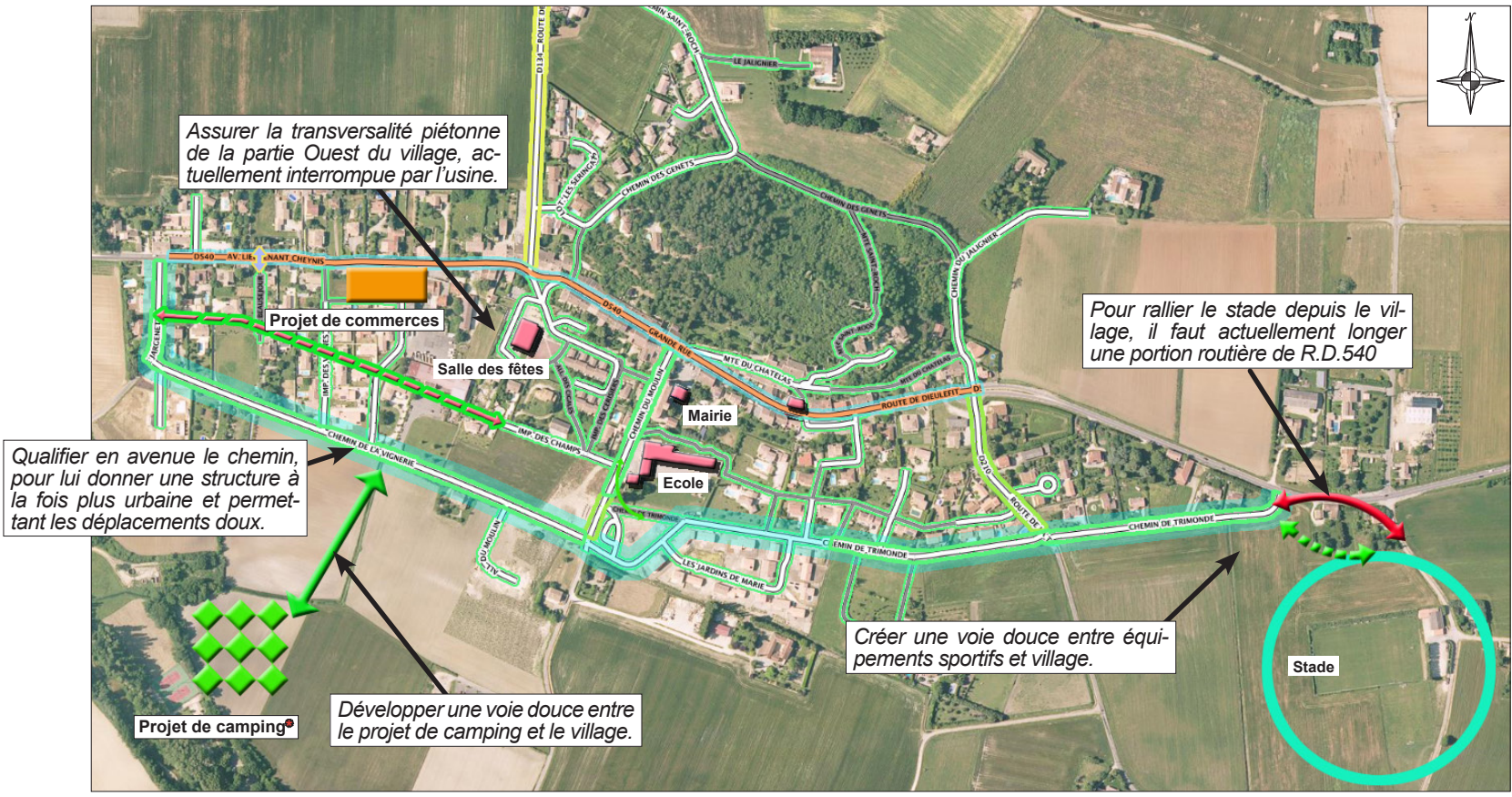


La zone d'activités intercommunale a été développée ex-nihilo. Pensée comme un tout. Elle a été accompagnée dès l'origine par une structure de voirie adaptée aux besoins et connectée sur la R.D.540 par un rond-point sécurisé. En maintenant l'emprise de la zone d'activités dans ses limites actuelles, le P.L.U. conserve la cohérence entre organisation de la voirie et urbanisation projetée.

Les autres activités économiques disséminées dans l'espace agricole (carrière, usine de production de semences agricoles, usine de plasturgie, carrière) demeurent aussi dans leurs emprises actuelles et les circulations, ne perturbent pas les circulations dans le village ni n'induiront d'augmentation significative du trafic.

B/ Les déplacements doux

Moyens



Dans les zones d'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble seront appliqués les principes de transversalité piétonne : des cheminements doux seront prévus pour relier des quartier, les voies de desserte interne seront maillées (pas d'impasse), permettant de séparer les flux (vitesses lentes et vitesses rapides) au bénéfice de la sécurité routière.

Les zones principales d'habitat issues du projet sont desservies par le réseau de voies piétons/cycles. L'accès par des modes de déplacements doux vers l'école ou le pôle de services est ainsi assuré.

Qualifier en avenue le chemin, pour lui donner une structure à la fois plus urbaine et permettant les déplacements doux.

• S'il s'avérait que le foncier ne puisse être acquis sur le site pressenti pour le camping projeté, d'autres secteurs d'implantation, à peu près équivalents, pourraient alors être envisagés.



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.



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.

Pour renforcer les liens sociaux dans le village, limiter les déplacements automobiles, améliorer le cadre de vie, renforcer la sécurité routière, le projet a localisé les principales zones constructibles à des distances de l'école, des commerces existants ou projetés, qui demeurent compatibles avec le réseau de voies piétons cycles qui parcourt le bourg.

On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structurellement fréquent.

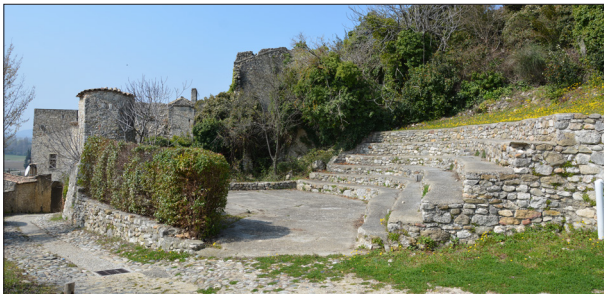
Enjeux et Objectifs

La Bâtie Rolland s'inscrit dans un ensemble rural. Les habitants de la commune jouissent d'un cadre de vie qui relativise les besoins en espaces récréatifs, (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). La commune dispose déjà d'équipements sportifs et de loisirs et les berges du Jabron, du Verme-non, comme les serres boisées, l'espace rural au sens large sont autant d'invitations à la randonnée.

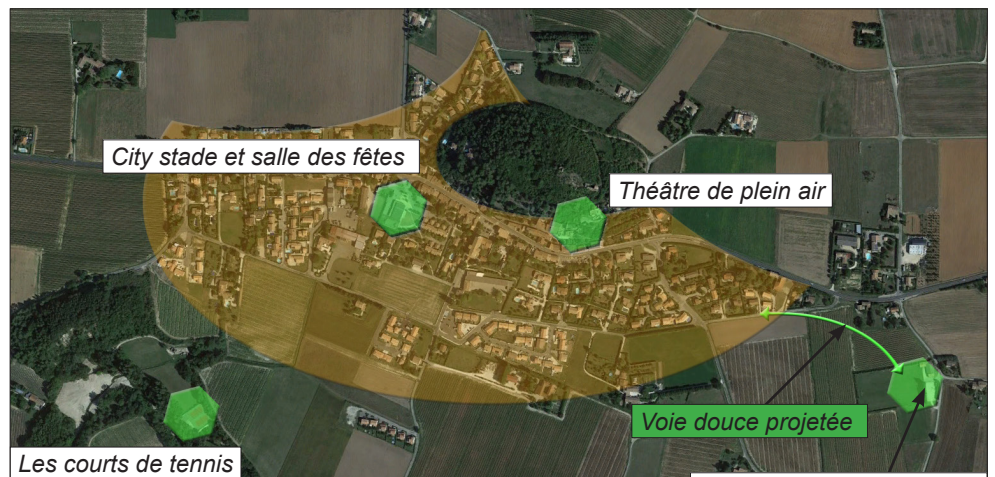
Ainsi, à l'échelle globale, les politiques de développement des loisirs s'expriment essentiellement au travers du maintien du cadre de vie, de la protection des espaces naturels et agricoles qui jouxtent les zones d'habitat, de la recherche de proximité entre urbanisation nouvelle et équipements de loisirs du bourg.



L'espace rural, support d'un large éventail de loisirs de plein air.



Le théâtre de plein air.



Les politiques de développement des loisirs s'expriment aussi dans la définition d'une enveloppe urbaine qui demeure proche des équipements de sports et de loisirs, dans la création d'une voie douce vers le stade.

Stade (son principe d'extension est reconduit)

Objectifs



La chapelle et les ruines du château sur son serre

L'attractivité de La Bâtie Rolland s'appuie sur sa proximité avec Montélimar, avec les pôles de services et d'emplois de la vallée du Rhône, sur son gisement local d'emplois, mais aussi sur le cadre de vie qu'elle propose, ses paysages ruraux en grande partie conservés.

L'identité paysagère de la commune résulte pour une part importante du contraste entre un bourg au tissu urbain structuré, grâce au faubourg historique et à urbanisation récente demeurée organisée d'une part et un territoire communal très rural et ouvert d'autre part. En terme de grand paysage, le renforcement du contraste entre urbanisation et paysage de plaine agricole constitue un élément important du projet.



Si l'urbanisation récente a été essentiellement pavillonnaire, l'organisation des quartiers forme une trame orthogonale qui s'inscrit dans la structure du bourg historique (sans la densité toutefois) en dépit de quelques opérations décalées par rapport à ce modèle.

Le projet doit donc définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante, de la trame orthogonale du tissu urbain, une valeur ajoutée pour la lisibilité du grand paysage, de ses contrastes et non un facteur de banalisation ou d'altération.



Une rue du village médiéval



Une belle ferme dans la plaine


Moyens

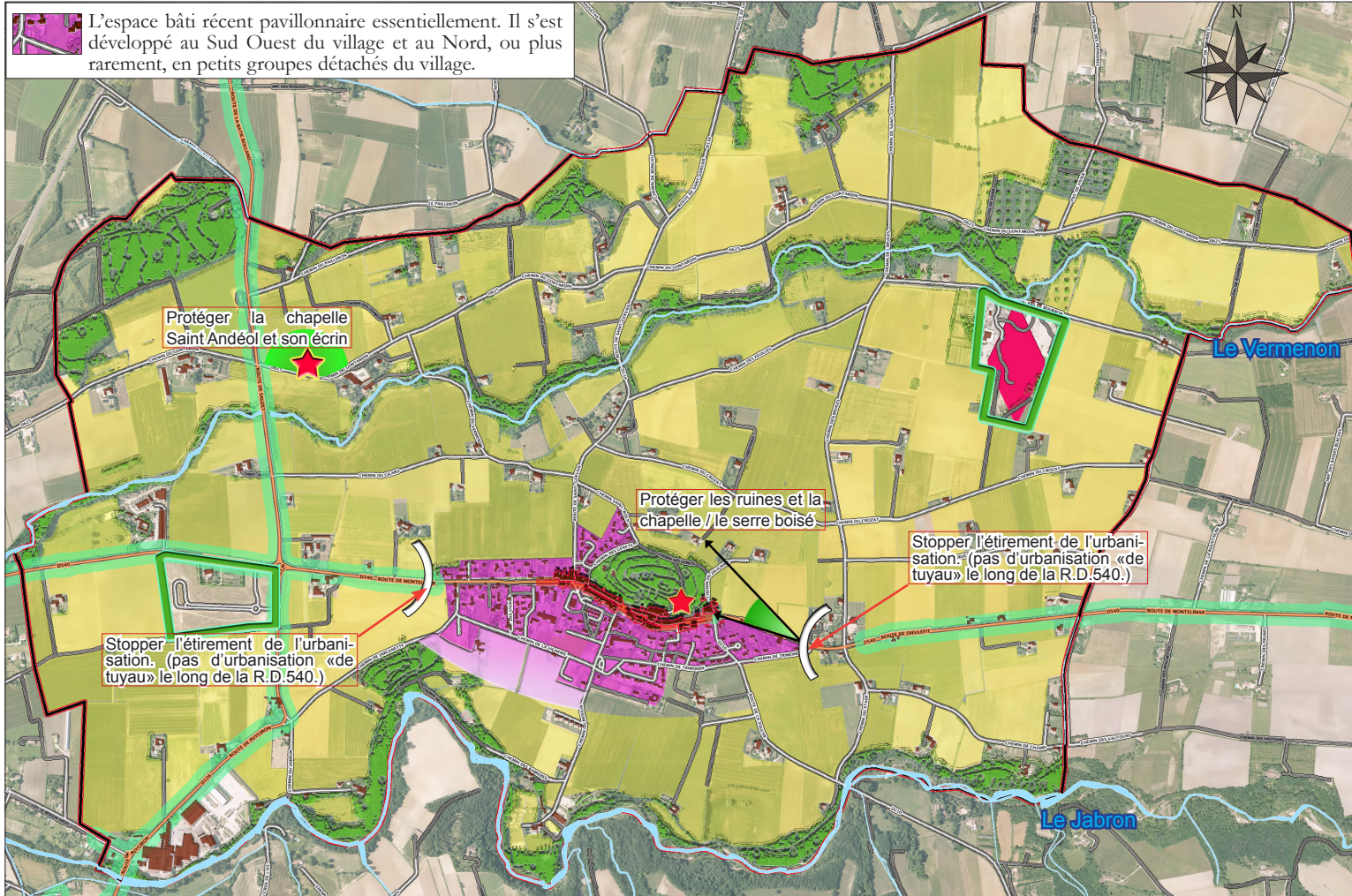
Au regard des objectifs, le projet :

- _ engage un développement cohérent avec une morphologie de faubourg, en limitant l'épanchement de l'urbanisation sur un modèle pavillonnaire par la promotion d'un modèle plus dense, structuré sur la trame orthogonale historique, en donnant de l'épaisseur au tissu urbain sans dénaturer la forme oblongue du village,
- _ stoppe l'urbanisation linéaire diffuse de part et d'autre de la R.D.540, en particulier dans un souci de protection des entrées Est et Ouest du village, pour préserver le contraste entre espace bâti et espace rural,
- _ préserve la grande ouverture des espaces agricoles de la plaine du Rou-bion, très sensibles au mitage et protège ses éléments de ponctuation qui font le charme de l'espace rural (haies, ripisylves...).
- _ protège le serre de Lérat, support du château en ruines et du village médiéval ainsi que les cônes de vues principaux qui permettent de l'admirer.



Les grandes étendues agricoles

 L'espace bâti récent pavillonnaire essentiellement. Il s'est développé au Sud Ouest du village et au Nord, ou plus rarement, en petits groupes détachés du village.





Une structure urbaine intégrée


Le projet oriente l'urbanisation de manière à renforcer la structure du village et à renforcer les contrastes entre l'ensemble bâti et les espaces agricoles ouverts qui constituent son écrin :


- l'urbanisation en excroissance à l'Est et à l'Ouest des entrées de bourg sont stoppées et le cône de vue sur le serre du Lérat, à l'entrée Est est protégé,
- le tissu urbain est complété dans le prolongement du cœur historique sur un modèle "intermédiaire", réinterprétation du faubourg, dans le respect de la structure ancienne de la commune et sur la base de la trame orthogonale historique.

La protection des éléments du grand paysage

 Les ripisylves du Jabron et du Vermenon, bandes souples qui structurent le paysage ouvert de plaine sont protégées.


 L'ouverture des grands ensembles agricoles est protégée.

 Les éléments de ponctuation du grand paysage sont protégés (haies, bosquets, serres boisés)...

 Les grandes ouvertures visuelles perçues depuis le réseau primaire de voirie sont maintenues.



Le bâti historique, dense et structuré du faubourg est protégé, comme le village médiéval organique.

 L'urbanisation nouvelle est développée sur le modèle d'opérations d'aménagement d'ensemble bâties sur une trame orthogonale, à la fois cohérente avec la structure historique du faubourg et donnant de l'épaisseur à l'espace bâti, en organisant une limite franche avec l'espace agricole ouvert alentour.



Renforcer l'écrin vert de la zone d'activités et Maintenir celui de la carrière

La préservation du cœur historique relève d'un enjeu patrimonial fort, car il constitue un élément central de l'identité de La Bâtie Rolland. La commune a choisi de protéger son village, la composition urbaine rectiligne du faubourg et le caractère organique du village médiéval et des ruines du château.

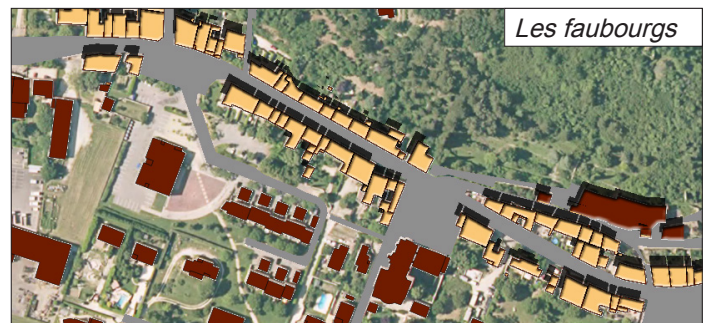


Pierre apparentes ou enduits aux teintes chaudes devront être reproduits dans la rénovation ou la construction en neuf, pour préserver le caractère de l'ensemble bâti de faubourg.

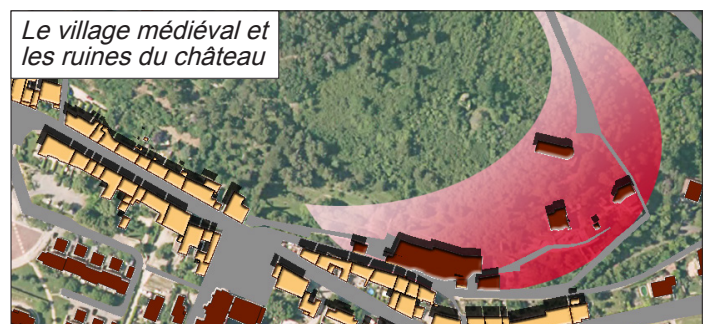
Ainsi, le long des fronts de rues principales toute nouvelle construction qui afficherait une architecture, un aspect extérieur ou des prospects significativement décalés par rapport au tissu urbain existant sera proscrite.

Pour cela, le projet :

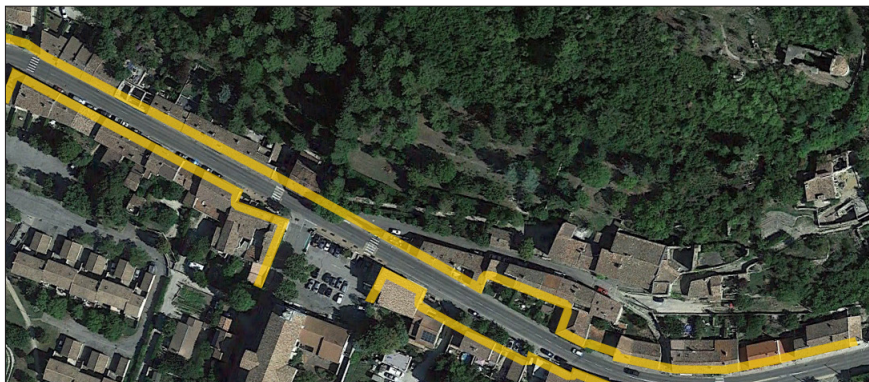
- définit des règles architecturales adaptées pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant,
- impose des règles d'implantations permettant la préservation de la trame urbaine historique du village,
- décline des règles architecturales qui évitent les « dérapages » dans les zones d'habitat à venir.



Les faubourgs



Le village médiéval et les ruines du château



Les alignements omniprésents, la morphologie organique du cœur constituent les éléments forts de l'organisation du bâti dans le village. Ils sont protégés.

Objectifs et moyens

La volonté de produire un urbanisme qui intègre la dimension rurale de la commune, mais aussi le souhait de développer des formes urbaines intermédiaires, qui apportent du corps, de la structure à un espace bâti récent développé surtout sur un modèle pavillonnaire, ont conduit à la définition d'un projet qui fait émerger, dans les zones constructibles les plus vastes (celles où il est nécessaire d'organiser l'espace bâti) un tissu urbain assez dense.

Cet habitat intermédiaire exprime une logique d'extension sur un modèle suffisamment dense pour renvoyer l'image d'un ensemble « construit », mais qui génère des espaces d'intimités, des jardins privés nécessaires à l'attractivité des logements et à la qualité de vie.

L'ambition est d'éviter de produire de "simples lotissements", en refusant l'homogénéité, en travaillant sur les clôtures, en jouant sur l'implantation des constructions, leurs rapports à la rue, en définissant des coupures vertes, en faisant varier la taille des parcelles au sein d'une même opération...

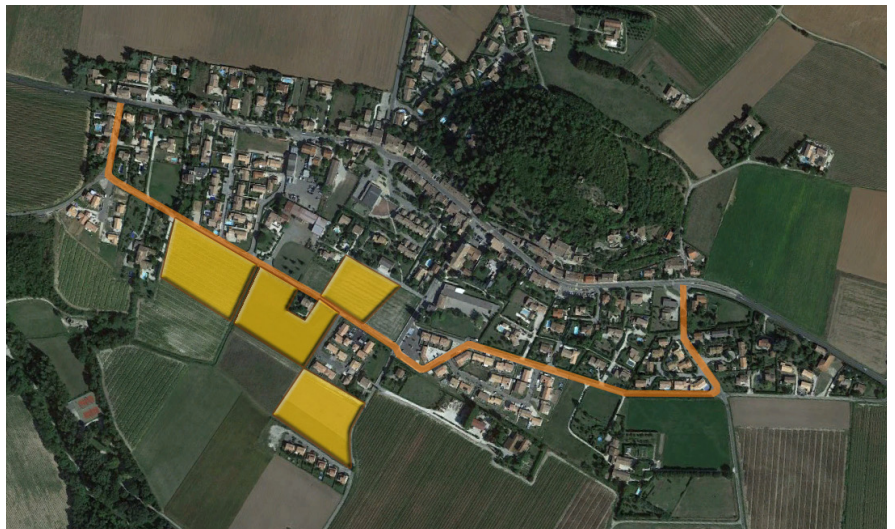


Le regroupement des logements permettra, si les constructions sont intelligemment agencées, de produire un tissu urbain construit qui a été perdu dans l'habitat pavillonnaire.

Exemples de structures bâties regroupant les logements.



Pour respecter le paysage, le P.L.U., dans les zones A Urbaniser, développe des espaces bâti intermédiaires à tailles humaines, entre l'ultra densité de l'ancien, trop difficile à reproduire aujourd'hui et le "trop lâche" de l'habitat pavillonnaire.



Les Zones A Urbaniser (emprises approximatives) qui seront développées sur un modèle d'habitat intermédiaire et intégrées dans l'espace rural.

Objectifs

Parallèlement au développement de l'habitat et de l'économie artisanale et industrielle, la commune a conservé et développé une économie agricole forte, qui s'appuie sur un territoire de plaine alluviale fertile, irrigué, facilement mécanisable et dopée par la présence d'une usine de production de semences en forte croissance, qui a contractualisé avec plusieurs exploitants locaux, en leur assurant ainsi des débouchés sur le long terme. Dans ce contexte, le projet a eu comme préoccupation majeure de concilier :

- _préservation du potentiel de production (c'est à dire les terres),
- _limitation de la promiscuité entre zones d'habitat projetées et sièges d'exploitations agricoles, pour prévenir tout conflit d'usage.

et

- _développement nécessaire de l'offre en logements, dans un contexte de carence à l'échelle locale et intercommunale,
- _maintien du potentiel de développement économique.

La difficulté principale a résidé dans le fait qu'une très grande partie de l'espace communal est exploité, y compris aux abords immédiats des zones urbanisées, de sorte qu'il s'est avéré très difficile d'accroître l'emprise destinée à l'urbanisation tout en minimisant l'impact sur l'économie agricole.

Compte tenu de l'intrication entre les exploitations locales et l'usine de production de semences agricoles, permettre le développement de cette entreprise participe aussi au maintien et au développement de l'exploitation agricole dans la commune.

Moyens

Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain l'essentiel de ces secteurs par un classement en zone A, strictement réservée à l'exploitation :

- _L'emprise des zones constructibles destinée au logement a été dimensionnée pour atteindre une croissance démographique crédible au regard des besoins,
- _Les espaces tampons entre les bâtiments d'exploitation agricole et les zones d'habitat sont maintenus pour éviter les conflits d'usages.

Globalement, assez peu de terres cultivées sont destinées à la construction.

- _les espaces agricoles qui seront utilisés pour construire sont nécessaires à la satisfaction de besoins en logements avérés. Leur prélèvement n'est donc pas "gratuit" mais traduit un réel besoin immédiat qu'il n'était pas possible, structurellement, de satisfaire dans les mêmes conditions sur des terres non cultivées. Les terrains concernés sont par ailleurs le plus souvent enclavés dans l'espace bâti et proches des équipements publics. Leur devenir urbain est cohérent avec l'objectif de préservation des grandes unités agricoles, en localisant le potentiel constructible dans les "dents creuses" ou dans le prolongement immédiat de la trame urbaine.

L'urbanisation sera pour une grande part de densité intermédiaire, dans un souci d'économie de l'espace.

Le PLU a par ailleurs prévu une emprise suffisante pour le développement de moyen terme de l'entreprise de production de semences agricoles.



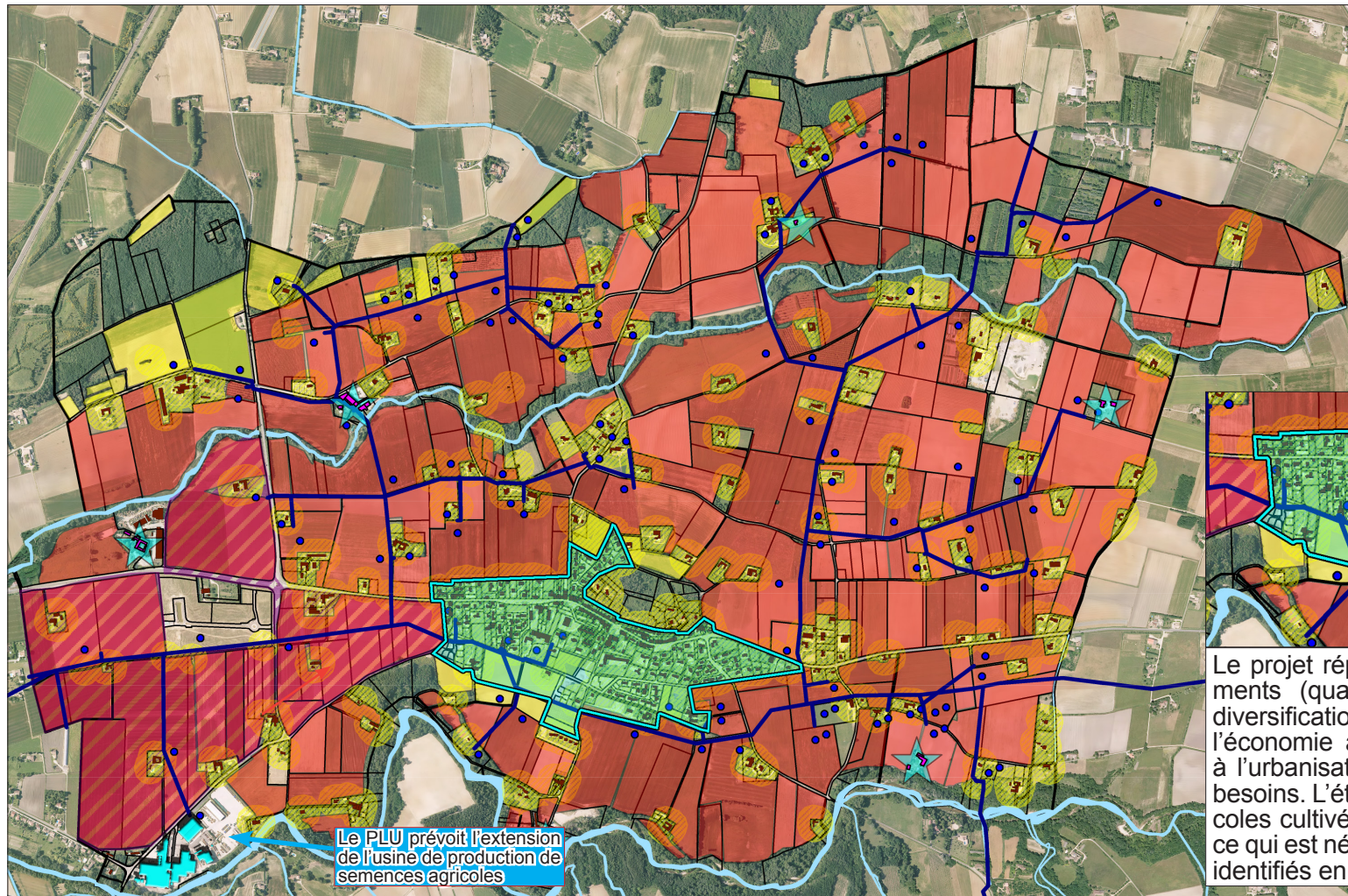
Champs et vergers dans la vaste plaine alluviale

Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme de La Bâtie Rolland



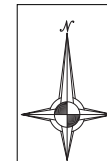
L'usine de production de semences agricoles : acteur central dans l'économie agricole, filière importante de débouchés pour une partie des productions locales.



Le PLU prévoit l'extension de l'usine de production de semences agricoles

Le projet répond à des besoins avérés en logements (quantitatifs, mais aussi en terme de diversification) en limitant au mieux l'impact sur l'économie agricole : l'emprise totale destinée à l'urbanisation a été ajustée pour satisfaire les besoins. L'étalement urbain sur des espaces agricoles cultivés est faible pour ne consommer que ce qui est nécessaire à la satisfaction des besoins identifiés en logements.

-  Sièges d'exploitations agricoles.
-  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.**





Quelques espèces qui fréquentent la commune



Les serres boisés, îlots de naturalité dans un territoire essentiellement agricole.



Les vallons boisés de la frange Nord du territoire.

Objectifs

Les espaces naturels sont rares dans un territoire communal presque entièrement valorisé par l'agriculture. Ceux qui demeurent en sont d'autant plus précieux. La faune, la flore qui s'y épanouissent, les biotopes, les milieux remarquables relevés portent donc des enjeux de préservation importants, soulignés, pour le Jabron par une zone d'inventaires :

- La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I n° 26000028 : sa ripisylve de Frênes, peupliers blancs, ses orchidées (orchis, ophrys, céphalanthères...) ses petites plages de graviers propices au petite gravelot, ses berges sableuses qui où niche le Martin-pêcheur, sa colonie de Castors.

Le P.L.U. sur la base de l'inventaire des zones de protection, mais aussi de l'analyse de l'ensemble des espaces naturels, a mis en évidence les enjeux principaux de protection :

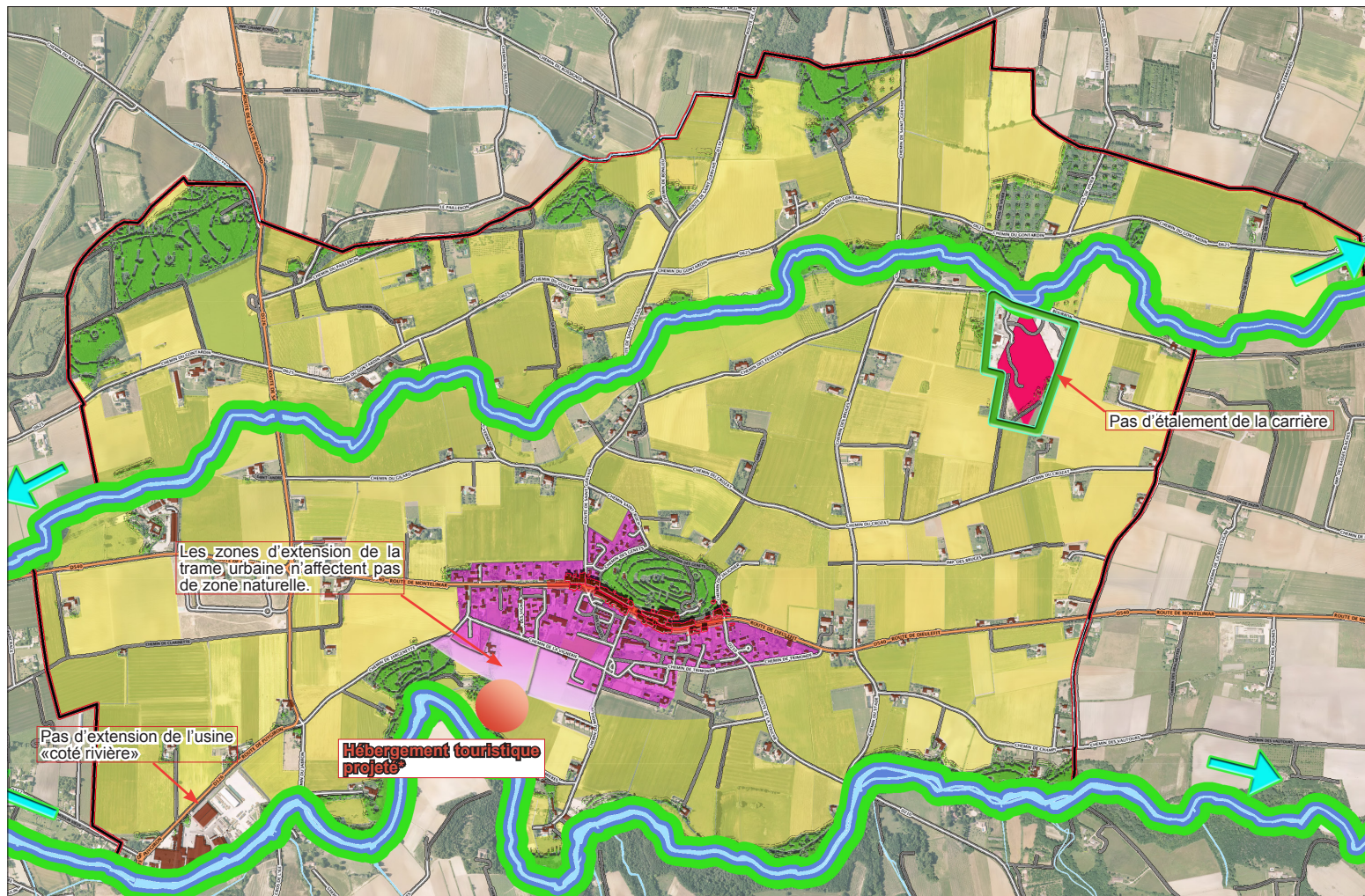
- les continuités aquatiques et les ripisylves associées du Jabron, du Vermenon, pour leur biodiversité et les aspects fonctionnels qu'elles portent (reproduction, mouvements de faunes, sites de chasse pour les prédateurs...),
- les zones humides, habitats naturels de nombreuses espèces et espaces au rôle hydrologique important,
- la chênaie et les pinèdes qui trament les limites Nord ou nappent les serres,
- les espaces naturels linéaires ou ponctuels de la plaine agricole qui relèvent d'enjeux forts de préservation, en offrant des habitats et des refuges certaines espèces patrimoniales.
- **Le réseau écologique local :**
 - *Les zones nodales, d'habitat et de reproduction de la plus grande partie de la faune,
 - *Les zones puits, de refuge et d'alimentation de la faune au sein des secteurs anthropisés,
 - *Les corridors écologiques, secteurs les plus propices aux mouvements de faune (trame verte et bleue).



Le Jabron et sa ripisylve.



Le Vermenon et sa ripisylve.



D'une manière globale, la commune a formulé un projet de développement de l'offre en logements qui n'interfère avec aucune zone naturelle, directement ou indirectement : **les zones urbaines ou à urbaniser se situent au sein ou dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante, dans des secteurs déjà largement artificialisés ou sur des terrains agricoles, de faible bio-diversité.**

Le projet de camping, s'il sera proche du Jabron, n'entamera pas la ripisylve et aucun accès au ruisseau ne sera aménagé.

L'impact de l'urbanisation sur l'environnement naturel ne sera pas accru significativement.

Par ailleurs, le **PLU engage des actions pour protéger les espaces naturels principaux** :

- Les continuités aquatiques du Jabron, du Vermonon et leurs ripisylves sont protégées par un classement en Espace Boisé à Conserver (EBC).
- Les secteurs de continuités écologique sont préservés.
- les zones humides et leurs sources d'alimentation en eau sont protégées,
- les boisements de serres, les collines boisées du Nord de la commune sont protégés.

Les continuités écologiques liées aux rivières et ruisseaux protégées

Les ilots naturels de plaine agricole protégés

● S'il s'avérait que le foncier ne puisse être acquis sur le site présent pour le camping projeté, d'autres secteurs d'implantation, à peu près équivalents, pourraient alors être envisagés.

Objectifs de densité / de lutte contre l'étalement urbain et moyens

La densité



Avec un total de 3,3 ha consommés pour 50 logements construits, la densité moyenne de l'urbanisation produite à La Bâtie Rolland entre 2005 et 2015 a été de 16 logements par hectare.

Ce chiffre marque la différence de La Bâtie Rolland avec les communes rurales qui lui sont proches, où la densité moyenne est plus proche de 8 à 10 logements à l'hectare. Elle constitue le marqueur d'une structure urbaine qui se diversifie et se densifie.



Dans le cadre du PLU, l'objectif de densification (à l'instar de l'objectif de diversification de l'offre en logements, lui aussi déjà engagé) s'inscrit donc plus dans une logique de continuité que de rupture. L'enjeu principal se situe par contre dans la pertinence de la distribution de la densité au regard de la composition urbaine, de la structure des paysages, de la capacité des réseaux et de l'objectif de renforcement de la centralité du bourg.



Ainsi, l'objectif de densité moyenne porté par le PLU est de 18 logements à l'hectare dans l'urbanisation nouvelle.


Cette densité moyenne résulte de l'urbanisation qui sera développée dans les zones A Urbaniser (où les OAP définissent une densité moyenne de 20 logements par hectare) et de la densité plus faible de l'urbanisation au coup par coup, au sein du tissu pavillonnaire déjà constitué.


La grande assest forte de groupes de logements récents.

La densité sera distribuée de manière cohérente, au travers des orientations d'aménagement et de programmation, qui imposeront la mixité entre habitat intermédiaire, groupé, pavillonnaire, pour compléter la trame bâtie sans bouleverser l'organisation, la vie des quartiers tout en orientant et en structurant l'espace bâti.



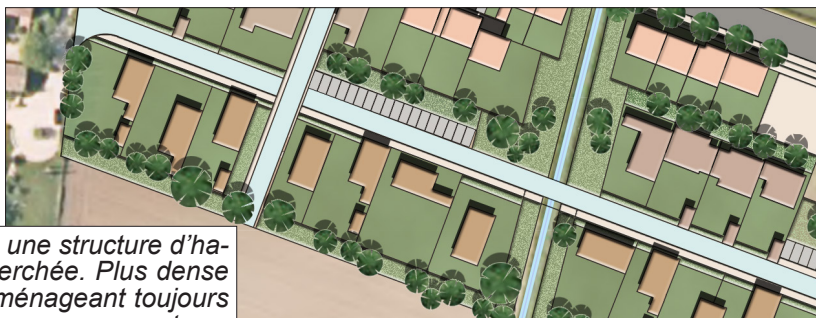
 L'habitat pavillonnaire « générique », en petits lotissements.

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

 Les logements en habitat intermédiaire et petit collectif.

La lutte contre étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain s'est concrétisée d'abord dans le P.L.U. par la définition d'une large partie de la capacité à bâtir dans des zones constructibles en dents creuses, au sein de la trame urbaine actuelle ou dans des espaces partiellement bâtis, en limitant ainsi le préjudice pour les grands ensembles agricoles. En outre, dans les zones A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire a été définie. Plus dense que le pavillonnaire, elle permettra de mieux rentabiliser l'espace consommé, tout en ménageant des espaces de jardins, des coupures vertes...



Dans les zone A Urbaniser, une structure d'habitat intermédiaire est recherchée. Plus dense que le pavillonnaire, mais ménageant toujours des espaces de jardins, des coupures vertes... Dans ces zones A Urbaniser, qui représentent 80% du potentiel en logements du projet la densité moyenne inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sera de 20 logements par hectare.