

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration d'intérêt général du Projet C.I.S. Centre d'Incendie et de Secours et Mise en Compatibilité du PLU de **BOURDEAUX**

Modification n°1 : approuvée le 09/01/2017

Modification n°2 : approuvée le 03/07/2023

Mise en compatibilité : approuvée le 08/04/2024

1. Notice explicative

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mars 24
5.22.110

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	PRÉSENTATION DU PROJET	4
3	INTERET GENERAL DU PROJET	14
4	PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	15
5	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	20
6	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	23

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de BOURDEAUX dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le 25/08/2010.

Ce PLU a fait l'objet de deux modifications approuvées le 9/01/2017 et le 3/07/2023.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de BOURDEAUX a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de mise en compatibilité mise en œuvre :

La présente procédure est mise en œuvre par la commune de BOURDEAUX, afin de **déclarer l'intérêt général le projet du C.I.S. Centre d'Incendie et de Secours** et mettre en compatibilité le **PLU de BOURDEAUX** avec ce projet.

Cette mise en compatibilité consistera à adapter le règlement écrit et graphique et ajouter une orientation d'aménagement, afin de permettre le projet **du C.I.S.**.

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet par une collectivité compétente en matière de PLU, est prévue par les articles L.153-54 à L.153-59, et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

2 PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Les équipements actuels du S.D.I.S.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) dispose d'un Centre d'Incendie et de Secours (C.I.S.) sur la commune de BOUDEAUX. Cet équipement est situé au nord du village, sur la parcelle B 536, en bordure de la RD 70.



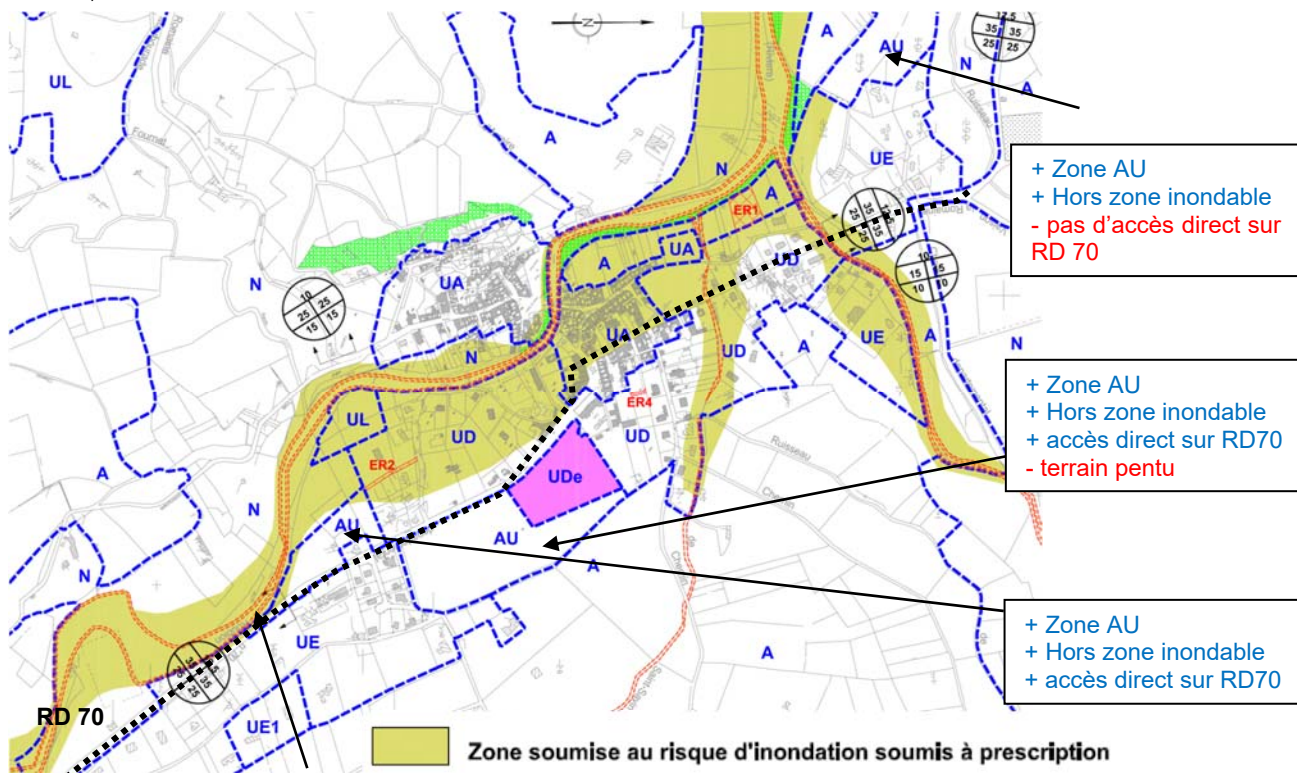
Les installations situées dans un bâti ancien ne permettent plus de répondre aux besoins :

- dans le volume existant, il n'est pas possible de répondre aux nouvelles exigences visant à :
 - o garantir l'aménagement et l'accès à des vestiaires femmes,
 - o prévoir un vestiaire pour les tenues utilisées lors des interventions (prévention des risques liés à la toxicité des fumées).
- le bâtiment actuel ne permet pas de stationner tous les engins. Le stationnement pour les volontaires est également difficile aux abords ;
- l'emplacement en centre bourg est parfois problématique en terme de stationnement aux abords du bâtiment et la sortie des véhicules est parfois entravé par des véhicules stationnés ;
- la sortie des engins est assez dangereuse actuellement,
- le garage a été inondé en 1993, le site est exposé au risque d'inondation : zone soumise au risque d'inondation du PPR (crue centennale du Roubion).



Face à ces nombreuses contraintes, un nouveau site a été recherché sur la commune. Les critères principaux étaient l'accès rapide à la RD et un terrain non inondable.

Aucun terrain dans la zone urbaine n'a été repéré à cause de l'emprise de la zone inondable. Deux sites situés en zones AU avaient été étudiés mais ils présentaient des contraintes : pas d'accès direct à la RD 70, impact paysager dans le périmètre du monument historique, pente, ... Le site retenu permet de répondre aux besoins : accès direct à la RD70, continuité du village, en dehors du périmètre du monument historique, hors zone inondable, zone AU du PLU, raccordable aux réseaux.

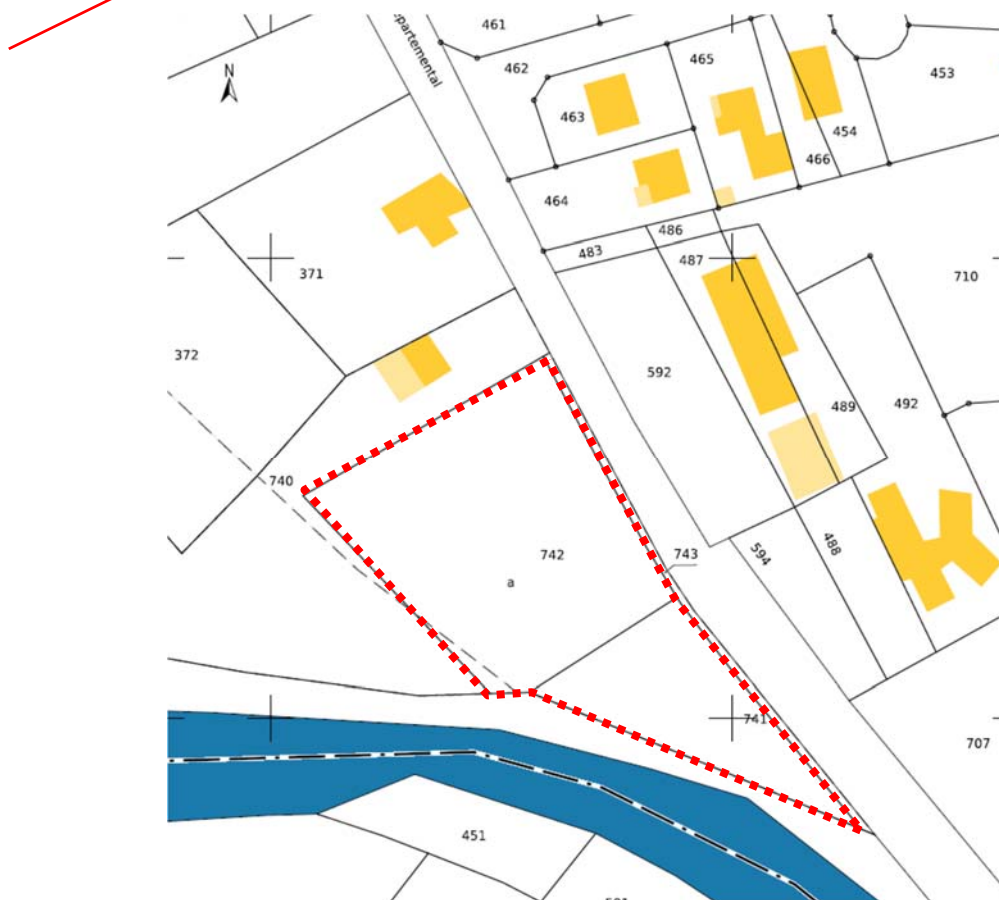


Extrait PLU

2.2 Le projet du Centre d'Incendie et de Secours

Le site retenu pour le projet porté par le SDIS est situé, à l'entrée sud du village, sur la parcelle B742, le long de la RD70.

Plans de situation :



2.2.1 Consistance du projet :

Ce centre sera servi par 38 sapeurs-pompiers et sera doté de 6 engins (2 PL, 3 VL/VTU et 1 ambulance). L'évolution des compétences opérationnelles des pompiers entraîne le développement de leurs équipements techniques, de leur formation, ce qui laisse envisager une augmentation des effectifs et des moyens.

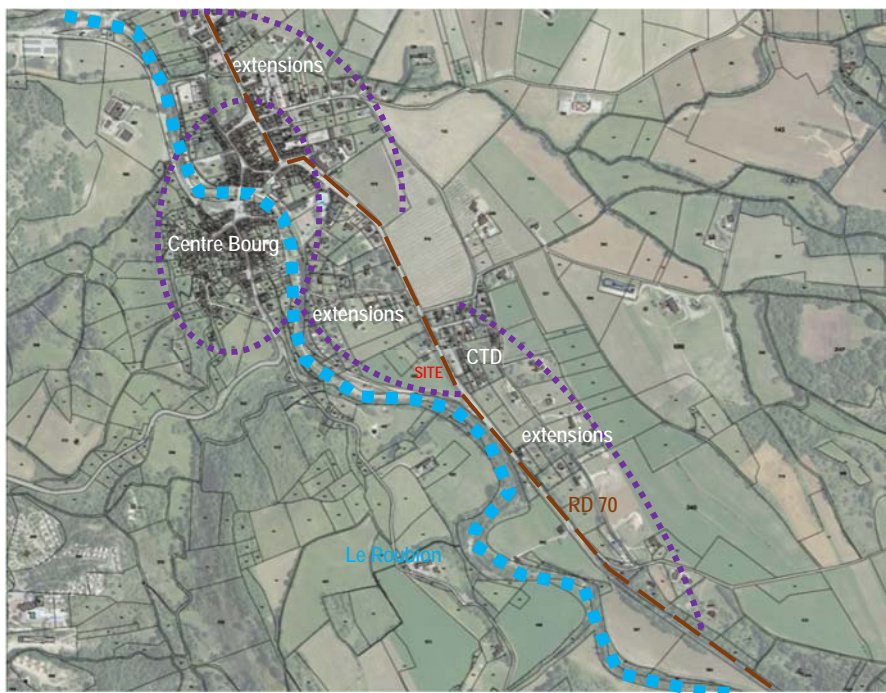
Le centre d'incendie de secours comprendra :

- un bâtiment composé d'une zone « opérationnelle » et d'une zone « administrative »,
- une aire de manœuvre,
- une aire de lavage,
- une aire de stationnement des véhicules personnels des sapeurs-pompiers,
- une clôture du site avec un portail coulissant et éventuellement un portillon piétons.

Un espace avec des aménagements légers, sportifs ou arboré est à l'étude sur la parcelle B741.

2.2.2 La desserte et l'environnement urbain du site :

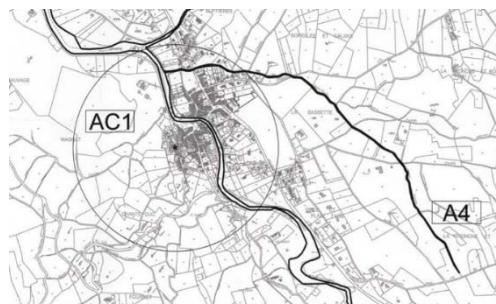
Localisation du projet et son environnement urbain



Le projet s'inscrit en entrée sud de village, entre le Roubion et la RD 70, en contrebas d'un quartier d'habitat diffus comprenant également les bâtiments techniques du Conseil départemental.

L'accès au site devra être aménagé sur la RD70. Les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable sont présents au niveau de la RD 70.

Le site est situé hors du périmètre du monument historique.



Extrait du plan des servitudes

2.2.3 Le choix du site :

Le secteur est un secteur stratégique à l'échelle de la commune :

- > Il bénéficie d'une bonne desserte en infrastructures routières et autres réseaux,
- > Il n'est pas concerné par un risque inondation,

Ce secteur s'inscrit en entrée de bourg avec des vues sur le centre ancien nécessitant une vigilance sur l'intégration du bâtiment dans le site.



Vue éloignée depuis la RD 70 – entrée sud



Vue proche depuis la RD 70



Vue du site et vue éloignée sur le village

2.2.4 Présentation du projet du C.I.S.

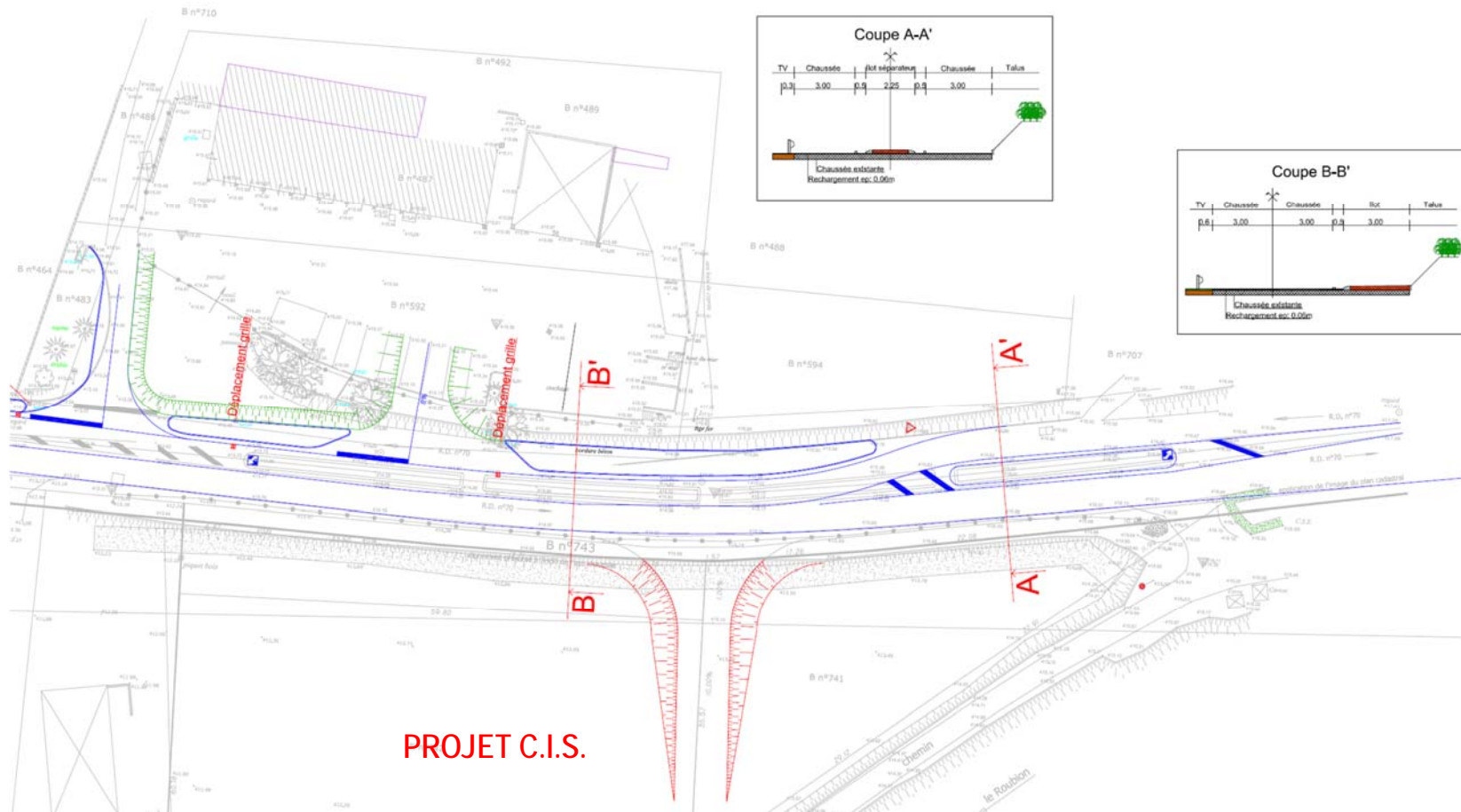
Source Estève & Dutriez ARCHITECTES

Le choix d'implantation du bâti a été étudié en fonction de la fonctionnalité du site en lien avec l'accès et la manœuvre des véhicules. L'implantation et la volumétrie a également pris en compte la nécessité de préserver les vues sur le village.

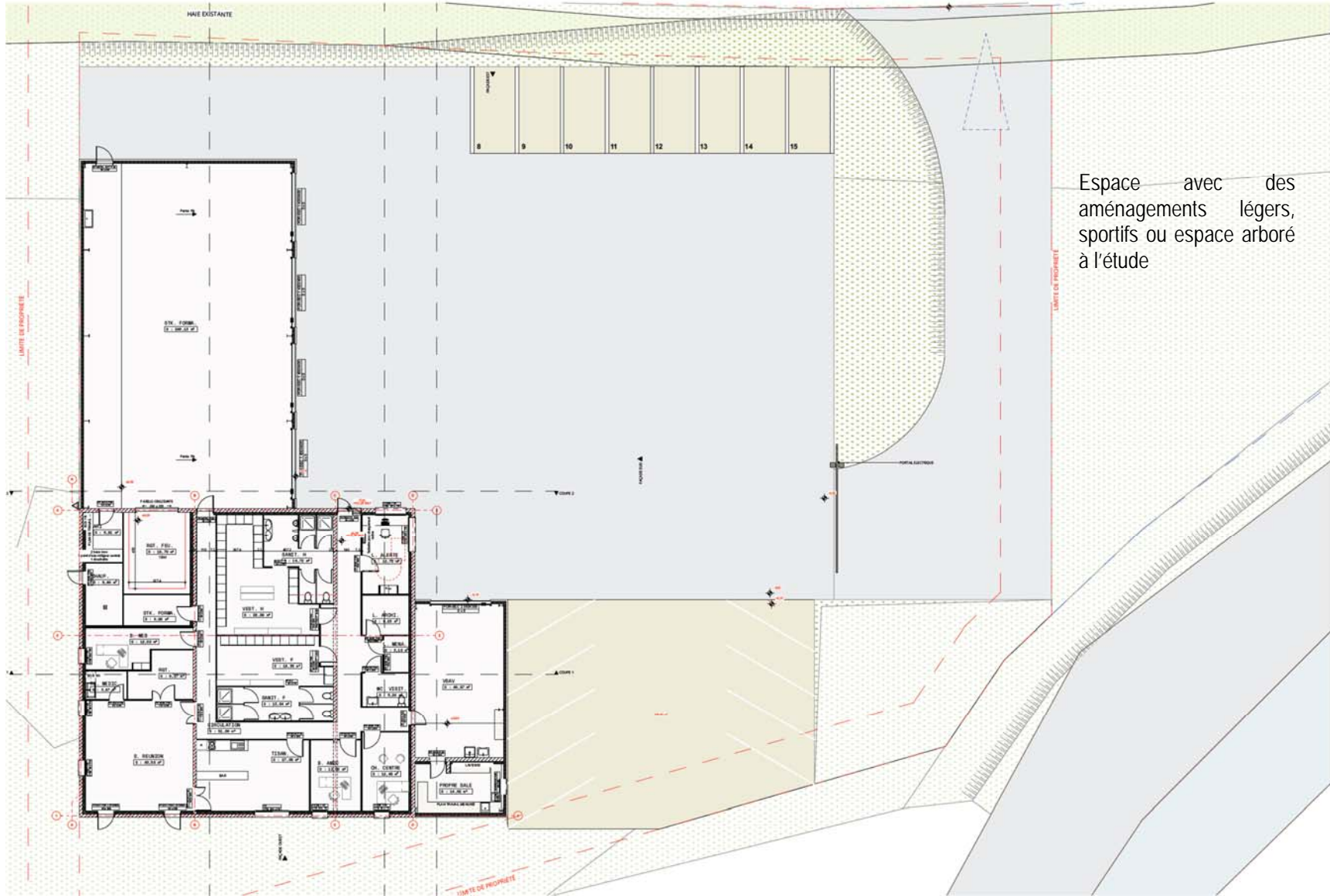


Photomontage - Source Estève & Dutriez ARCHITECTES

L'accès sur la RD70 fait l'objet d'une étude par le département afin de prévoir un aménagement permettant de sécuriser l'accès et la sortie des véhicules.

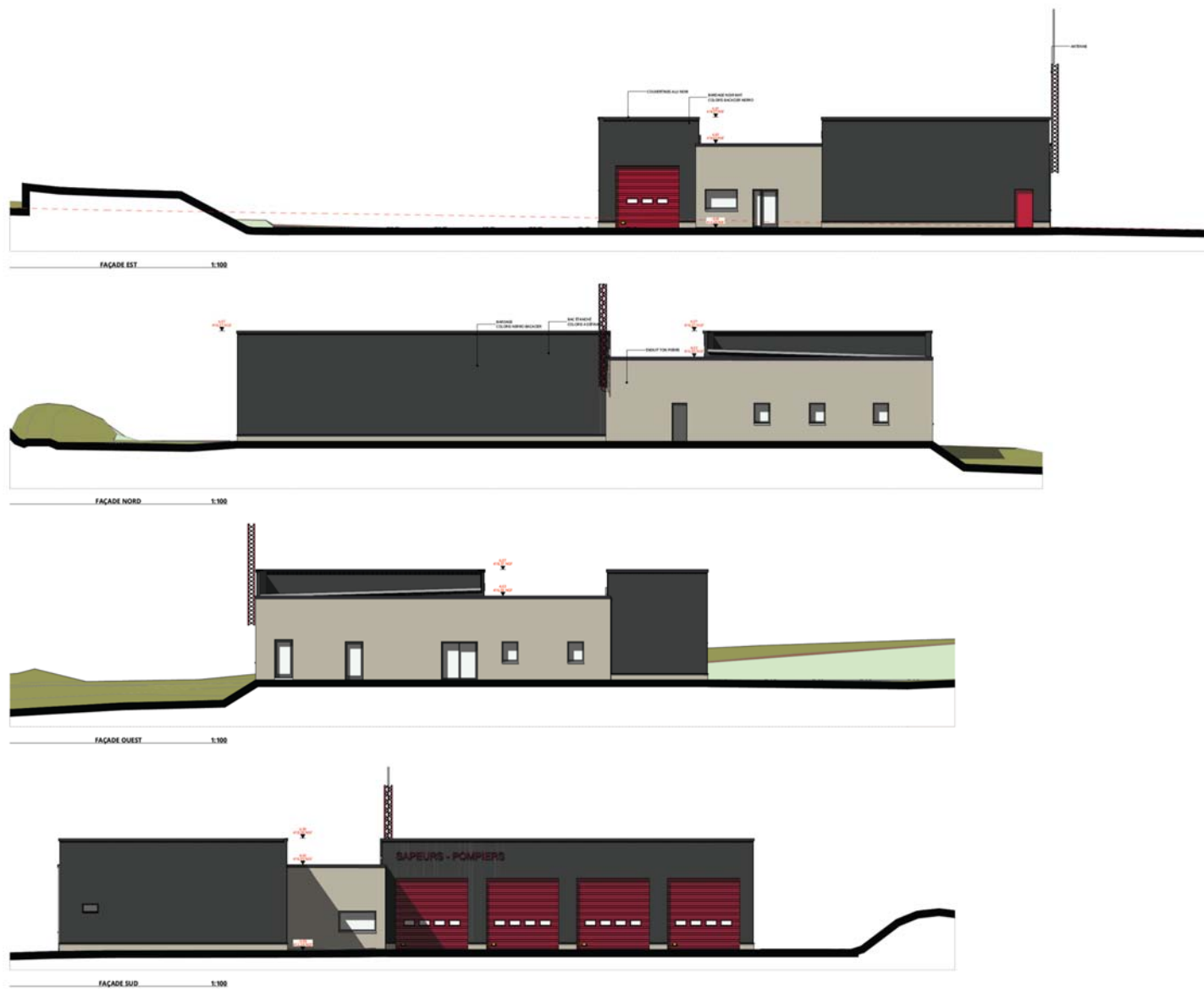


Projet d'accès au site et aménagement de la RD70 - Source Conseil départemental



Espace avec des aménagements légers, sportifs ou espace arboré à l'étude

Projet d'implantation CIS - Source Estève & Dutriez ARCHITECTES



Projet - coupes CIS - Source Estève & Dutriez ARCHITECTES

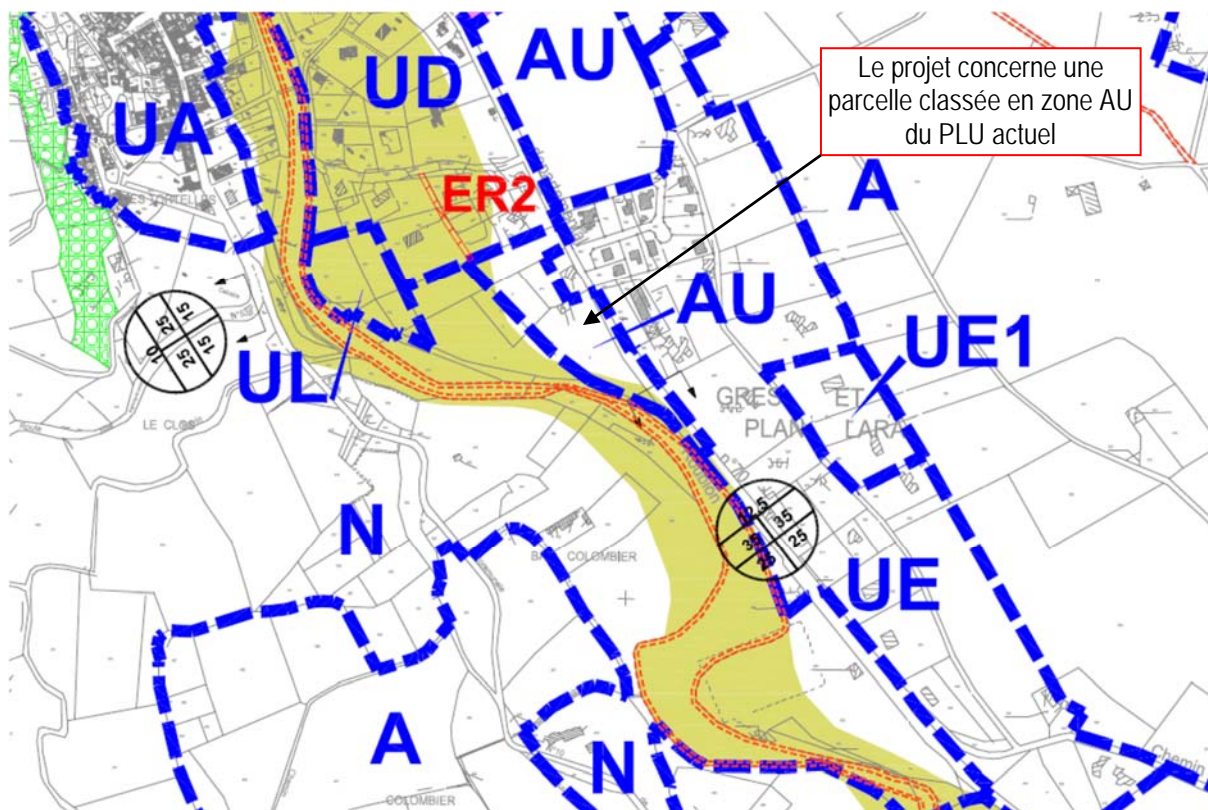
2.3 Le PLU en vigueur

Le site du projet est situé en zone AU du PLU de BOURDEAUX : zone à urbaniser inconstructible.

Le projet de construction du CIS est donc incompatible avec le PLU actuel.

La zone AU ayant été créée il y a plus de 9 ans, elle ne peut plus être ouverte par simple modification du PLU.

Le site dans le PLU actuellement en vigueur :



3

INTERET GENERAL DU PROJET

Le CIS actuel présente de nombreuses contraintes

- > Bâtiments anciens et exigus, ne permettant plus de répondre aux nouvelles exigences
- > Emplacement en centre bourg générant des problématiques de stationnement, d'accès des engins sur le RD 70
- > Zone inondable

Le SDIS doit déplacer le CIS existant dans le centre de Bourdeaux :

- > Pour répondre aux besoins de secours sur le secteur.
- > Pour faire face à l'évolution de la taille des véhicules.
- > Pour faire face à l'évolution des réglementations notamment pour les vestiaires (femmes, décontamination feu).
- > Pour proposer des abords du futur CIS sécurisés, avec stationnement pour les volontaires
- > Pour proposer un accès du futur CIS sécurisé sur la RD 70

4

PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

4.1 Objet de la mise en compatibilité

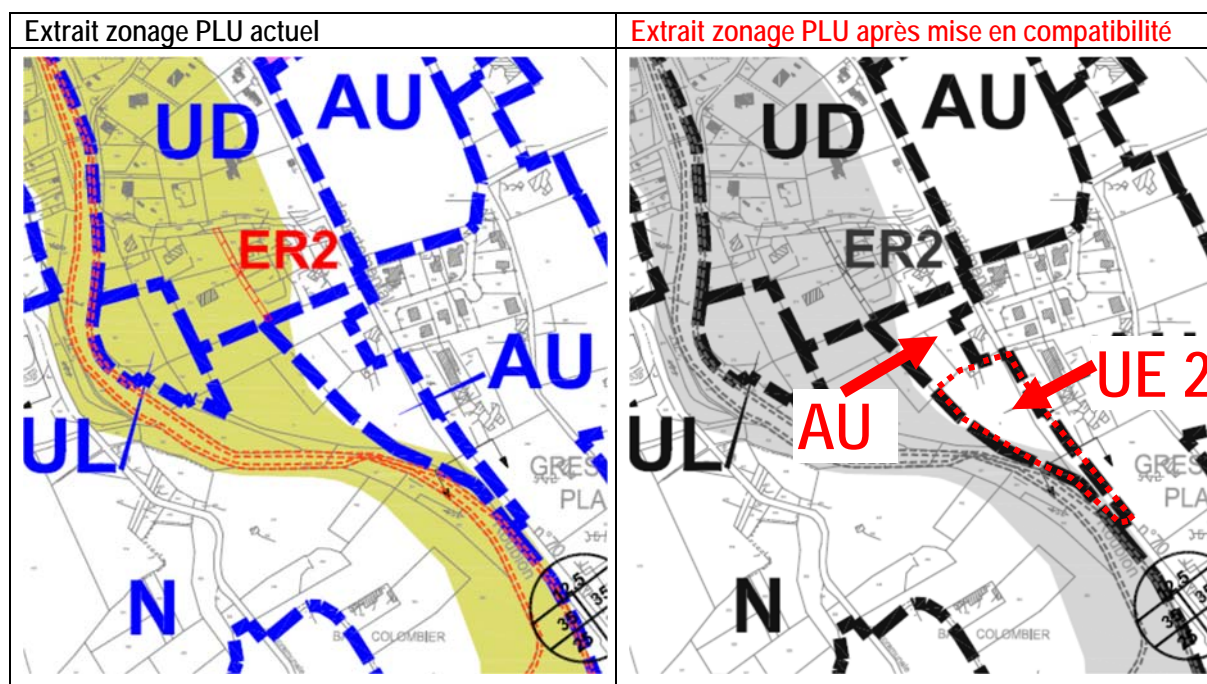
Pour être compatible avec le projet du SDIS, le PLU nécessite d'être adapté sur les points suivants :

> Création d'une zone spécifique pour le projet du SDIS, assortie d'OAP afin de garantir la bonne insertion urbaine et architecturale du projet.

4.2 Évolution des pièces opposables du PLU

4.2.1 Adaptation du règlement graphique (plan de zonage)

> Réduction de la zone AU pour classer les parcelles concernées par le projet du SDIS en zone UE2 (3 955 m²-parcelles B741-742). La zone UE est une zone d'extension de l'urbanisation, le secteur UE2 sera délimité spécifiquement pour le C.I.S.



4.2.2 Ajout d'une OAP

Il s'agit de définir une OAP afin de garantir l'intégration du projet dans le site.

Description générale

Ce terrain en entrée de ville est situé en contrebas de la RD. Actuellement enherbé, il est bordé par une haie le long de la RD70.



Enjeux : Il s'agit d'assurer une bonne insertion paysagère et urbain.

Orientations d'aménagement

- **Accès, voiries et déplacements**

La desserte interne de la zone sera assurée par l'aménagement d'un nouvel accès sur la RD70 en concertation avec le Département.

- **Intégration urbaine**

- Forme urbaine : Effacement du bâtiment au maximum pour conserver la vue sur le vieux village depuis l'entrée sud du village.

- Couleurs : teintes favorisant l'intégration dans le paysage : éviter les couleurs trop foncées et trop claires.

- **Espaces verts**

- Préservation de la haie existante ou plantation d'une nouvelle haie le long de la RD.

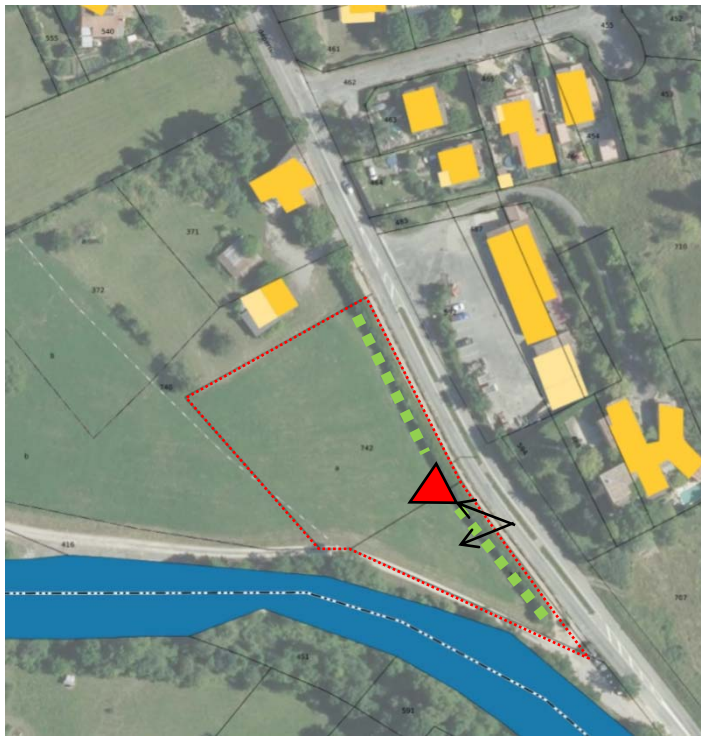
- Prévoir 1 arbre de haute tige d'essence locale / 100 m² de stationnement.





- **Gestion des eaux pluviales**

La gestion sera assurée sur la parcelle. Les principes généraux à mettre en œuvre : une gestion des eaux pluviales réalisée de manière alternative au « tout tuyau », une intégration paysagère et fonctionnelle des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Le projet devra limiter les surfaces artificialisées.

Illustration synthétisant l'OAP



-  Emprise de l'OAP
-  Accès indicatif sur la Route départementale
-  Haie à conserver ou à planter
-  Cône de vue sur le vieux village

4.2.2 Adaptation du règlement écrit

Il s'agit de compléter le règlement d'un secteur de la zone UE avec les dispositions spécifiques au secteur UE2 (secteur réservé aux équipements d'intérêts collectifs liés au centre de secours et d'incendie, au aires de jeux et de sports.

La zone UE du PLU en vigueur :

- autorise les équipements publics,
- les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.
- impose un recul de 3 m des voies publiques,
- autorise les constructions en limite séparative ou en recul de 4 m minimum
- limite la hauteur à 8 m au faitage
- La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 1.50 mètres au total comprenant un muret d'une hauteur de 0,5 mètre au maximum surmonté d'un grillage.
- Les surfaces non construites et aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Le règlement est complété pour le secteur UE2 ainsi :

- dans le secteur UE2, seuls les équipements d'intérêts collectifs liés au centre de secours et d'incendie, au aires de jeux et de sports ;
- dans le secteur UE2, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle ;
- dans le secteur UE2, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins de 3 mètres ;
- dans le secteur UE2, la hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et en limite séparatives est limitée à 1,50m. Il s'agira d'un grillage doublé d'une haie champêtre (comprenant plusieurs essences locales).

L'article 11 commun à l'ensemble des zones du PLU en vigueur :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'utilisation de matériaux et de techniques répondant aux exigences de la Haute Qualité Environnementale sera acceptée.

1 – Implantation et Volumétrie

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier :

- a) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- b) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage,

- c) Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être. Les coloris utilisés doivent être en harmonie avec l'existant (en cas de rénovation ou d'agrandissement) ou les coloris des bâtiments voisins.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Toitures

Les toits doivent être recouverts de matériaux d'aspect similaire à la tuile creuse de couleur rouge ou flammée. Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées à condition d'être recouvertes de tuiles.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

4 - Annexes

Elles devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

L'article 11 est complété pour le secteur UE2 ainsi :

[...]

2 - Aspect général

[...]

Les éléments agressifs par leur couleur ~~ou par leurs caractéristiques réfléchissantes~~ sont à proscrire. **Les couleurs seront choisies en harmonie avec le paysage environnant.**

[...]

4 – Toitures

Les toits doivent être recouverts de matériaux d'aspect similaire à la tuile creuse de couleur rouge ou flammée. Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées à condition d'être recouvertes de tuiles.

A l'exception du secteur UE 2 où Les toits en pente seront recouverts de panneaux photovoltaïques et de revêtement type bac acier de ton gris moyen à soutenu. Les toits terrasses non accessibles seront végétalisés.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

5 - Annexes

Elles devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

5

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification du PLU permet de rendre constructible 3995 m² (surface cadastrale) de terrain : il s'agit de la surface nécessaire pour répondre aux besoins du CIS en terme de surface de bâti, de places de stationnement et de gestion des eaux pluviales. La consommation d'espace est donc maîtrisée pour ce projet.

Le SDIS a acheté un terrain de 3000 m² à la commune (parcelle B742), cette surface ne peut être réduite car elle répond précisément aux besoins de cet équipement. De plus une partie du terrain est utilisée par la rampe d'accès. Les élus envisagent la réalisation d'un équipement léger sportif commun (SDIS – commune) sur la parcelle B741 de 955 m². Cet aménagement permettrait d'assurer l'entretien de cette parcelle qui n'aura plus de vocation agricole

Le bâti actuellement utilisé par le SDIS dans le centre bourg pourra être réutilisé pour un équipement public et / ou du logements (emprise de 380 m² environ de bâtiment)

5.2 Sur l'agriculture

Le projet concerne 0,31 ha de terrains agricoles classés en zone AU dans le PLU actuel. Il s'agit de terrains exploités en grandes cultures dont la mairie et le SDIS sont propriétaires. Ces terrains ont été vendu en 2019 à la mairie lorsque l'exploitant a pris sa retraite.

Ces terres sont actuellement fauchées par un agriculteur qui dispose d'une exploitation de 190 ha, sur les communes de BOURDEAUX et CRUPIES (40 hectares de terres arables et 150 hectares de prairies et pâturages) le projet ne remet donc pas en cause d'exploitation pérenne.

Le projet aura donc une incidence limitée sur l'agriculture.

5.3 Sur les milieux naturels

Le secteur ouvert à l'urbanisation est situé dans la ZNIEFF de type 2 : « ensemble fonctionnel du Roubion ». Il concerne un terrain agricole de grande culture qui ne présente aucune formation végétale particulière, ni d'arbre.

Sites Natura 2000 :

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal. Le site Natura 2000 le plus proche du projet est : Le site FR8212018 Massif de Saoû et crêtes de la Tour à 2,6 km au nord du projet. (communes concernées : Aouste-sur-Sye, Aubenasson, Bézaudun-sur-Bîne, Chastel-Arnaud, Chaudière, Mornans, Piégros-la-Clastre, Saint-Sauveur-en-Diois, Saou, Soyans)

Compte-tenu de l'éloignement de ce site Natura 2000 avec le projet et de l'absence de lien fonctionnel entre eux et le projet, il peut être conclu à l'absence d'incidence du projet sur les sites Natura 2000.

Le projet de CIS n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Le projet est à proximité d'un cours d'eau.

Il ne fait pas partie d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La gestion des eaux pluviales sera assurée sur le site.

Le CIS sera raccordé au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités dans la station d'épuration communale.

Le projet de CIS n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Le projet s'inscrit en entrée de village.

Il est desservi par une voie de circulation adaptée : un accès sera aménagé sur la RD.

En moyenne il y aura 3 interventions par jour. Pour les interventions, sont concernés : un à deux véhicules de secours + les véhicules des 3 à 5 sapeurs-pompiers volontaires. Soit 5 à 7 véhicules / intervention soit 30 à 42 véhicules / jour (aller et retour).

Le projet se situe en dehors de toute zone de risque technologique connu.

Il est situé hors de la zone de risque inondation du Roubion

Le projet est situé en dehors des zones de bruit lié par exemple à des axes de circulation classés.

Le projet n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances. Il s'inscrit dans le projet de développement prévu pour le village comme le montre le PLU actuel qui classe le secteur en zone AU et le projet de PLU qui prévoit un classement en zone U.

5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Le site de projet n'est pas concerné par :

- un site classé ou inscrit,
- un périmètre de protection de monument historique,
- un site patrimonial remarquable,
- une entité archéologique ou zone de présomption archéologique.

Néanmoins, le projet architectural présenté aux élus prend en compte le cône de vue sur le village et l'enjeu de l'entrée du village. Le règlement du PLU et l'OAP vise à imposer au projet une intégration au site.

Le traitement paysager des abords est également important pour l'intégration paysagère du projet : le projet comprend des espaces verts, principalement sur les franges de l'opération ;

La cour sera traitée en revêtement perméable

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.

5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet est positionné à proximité immédiate du village. Il n'est pas de nature à générer de pollution.

Le projet intègre des panneaux photovoltaïques pour limiter la consommation d'énergie.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.

5.8 Sur les sols et sous-sols

Il n'y a pas d'enjeu particulier en la matière.

La base de données BASIAS (inventaire historique de sites industriels ou activités de services susceptibles de générer une pollution) n'inventorie aucun site ou activité susceptible de générer une pollution des sols à proximité du projet.

La base de données BASOL (sols potentiellement pollués) n'identifie aucun site sur la commune.

Le projet lui-même n'est pas de nature à générer une pollution des sols.

Le projet n'aura pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

6

LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

6.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et justifier la procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet de SDIS : il sera constitué de la présente notice.

Règlement : le règlement de la zone UE est complété avec l'ajout d'un secteur UE2.

6.2 Pièces graphiques modifiées

Les plans de zonage (planches n°4a et 4c) modifié compose la pièce n°3 du présent dossier de modification. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Bourdeaux

Prescription : 7 décembre 2022

Approbation : 3 juillet 2023

1. Notice explicative

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

juin 23
5.22.128

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	REPERAGE DE NOUVEAUX BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	3
3	AJUSTEMENT REGLEMENT	16
4	LES PIECES MODIFIEES	17
	4.1 Pièces écrites modifiées	17
	4.2 Pièces graphiques modifiées	17

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de BOURDEAUX dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le 25/08/2010.

Ce PLU a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 9/01/2017. Une mise en compatibilité est en cours pour le projet du SDIS.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 2^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Ajouter des bâtiments pouvant changer de destination ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

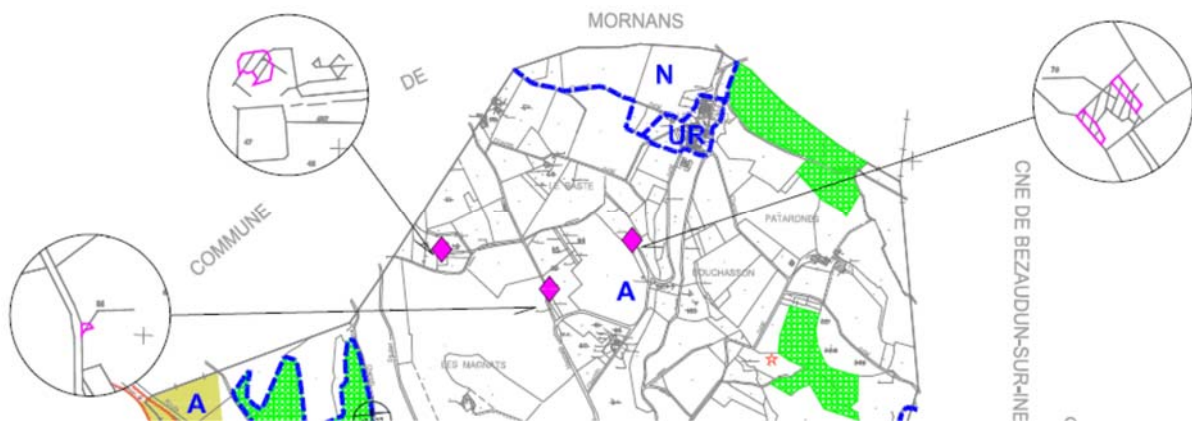
Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

2 REPERAGE DE NOUVEAUX BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les élus souhaitent adapter le recensement des bâtiments repérés afin d'autoriser le changement de destination :

- en retirant un des 3 bâtiments recensés au PLU en vigueur : bâtiment ayant fait l'objet du changement de destination,
- en ajoutant 10 bâtiments.

EXTRAIT ZONAGE - RECENSEMENT EN VIGUEUR



EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION - RECENSEMENT EN VIGUEUR

Les critères retenus par la commune de BOURDEAUX pour désigner les bâtiments pouvant bénéficier de ces dispositions sont les suivants :

- Bâtiments présentant le clos et le couvert et à condition qu'il soit desservi par une voirie, un réseau d'eau potable et un réseau électrique. (intérêt patrimonial)
- Bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale (intérêt architectural)

Au regard de ces critères, la commune a recensé 3 bâtiments situés en zone agricole et pouvant éventuellement changer de destination, si au moment de ce changement, celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.

- Deux bâtiments sont repérés au lieu dit Les Magnats.
 - Le long du chemin dit des Magnats : une ancienne bâtisse. Il s'agit d'une construction en pierres, représentatives de l'architecture traditionnelle locale, n'ayant plus d'usage agricole ;
 - Au nord des Magnats, en limite communale : des bâtiments annexes présentant une qualité architecturale
- Un bâtiment, au sud du Rastel, au lieu dit Bouchasson : Une construction desservie par l'ensemble des réseaux, n'ayant plus d'usage agricole ;

Parmi les trois bâtiments repérés :

- 2 sont déjà habités. Le changement de destination portant sur des surfaces limitées, il devrait s'agir d'extension des logements existants ;
- 1 est inoccupé. L'accès existe sur une voie communale et ne traverse pas de terre agricole.

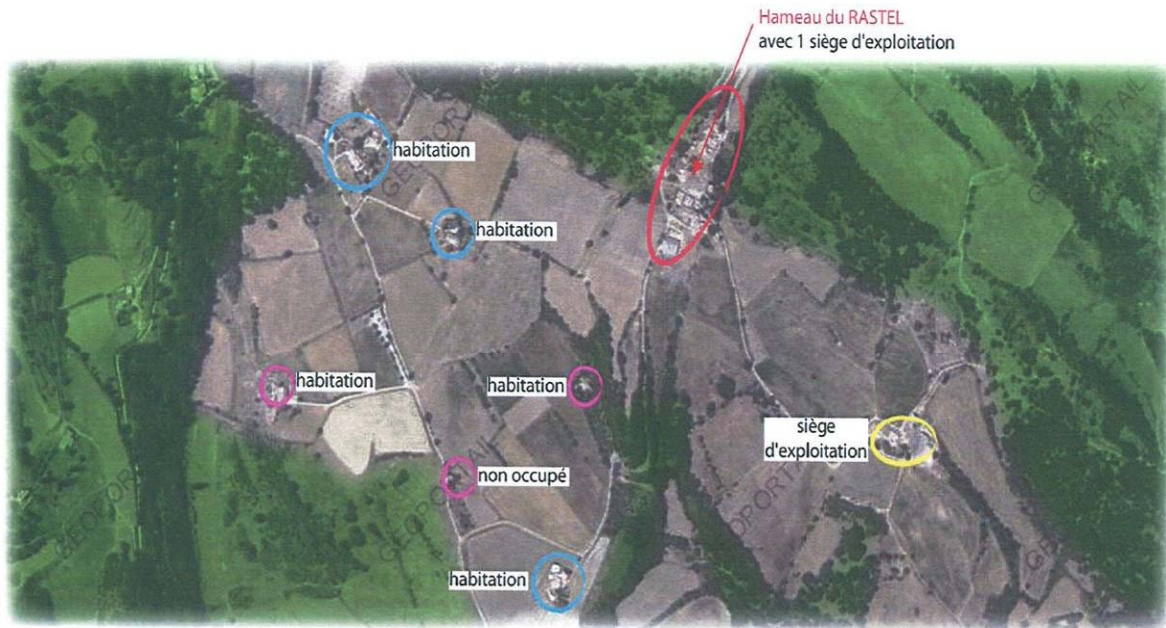
De taille limitée, ce bâtiment pourra se transformer en 1 ou 2 logements seulement.



- Aucun ne concerne un siège d'exploitation ;
- Ils ne se situent pas à proximité de siège ou de bâtiment agricole.

Le nombre, la taille et l'emplacement des bâtiments permettent de justifier que leur changement de destination n'aura pas d'impact sur l'activité agricole.

Commune de BOURDEAUX
Plan Local d'Urbanisme

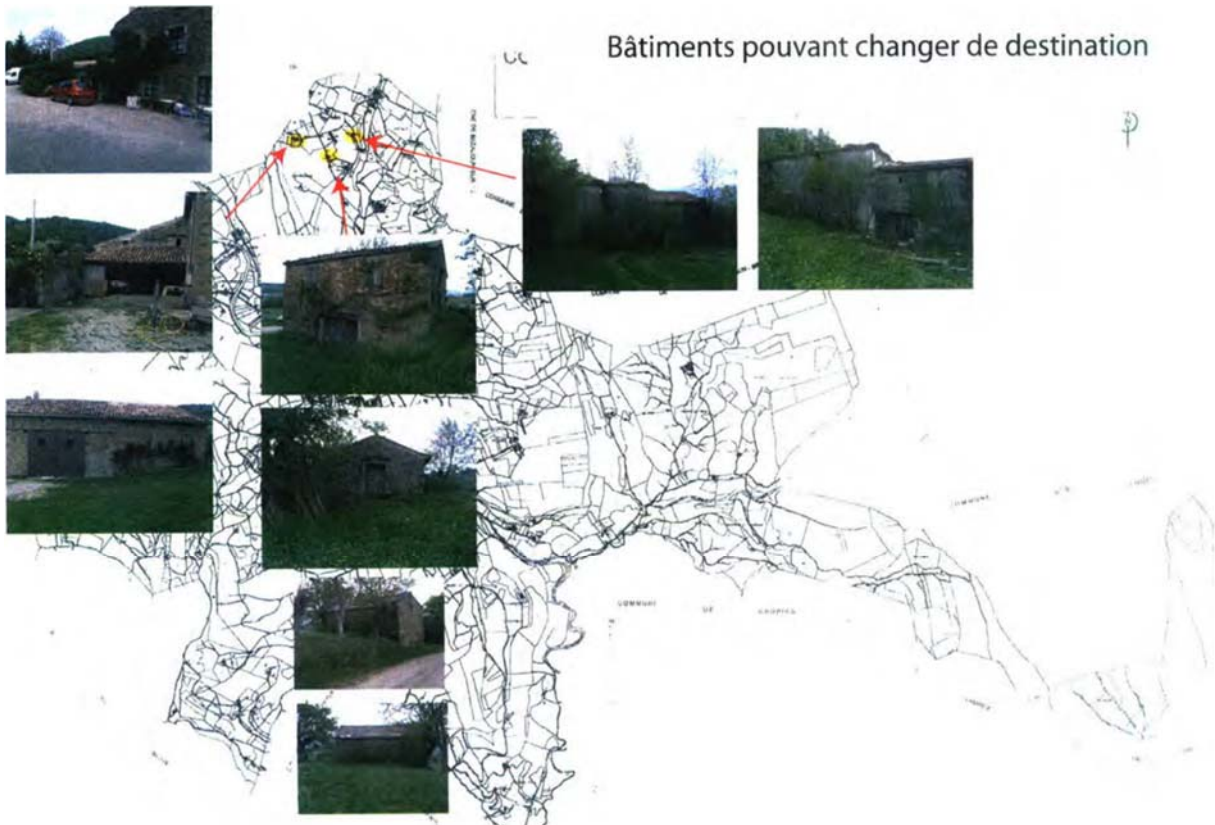
ILLUSTRATION
- Hameau du Rastel -



-  Zone naturelle
-  Bâtiment ayant eu un usage agricole présentant un intérêt et pouvant changer de destination



Dossier n° 5.05.110
Date : Avril 2010




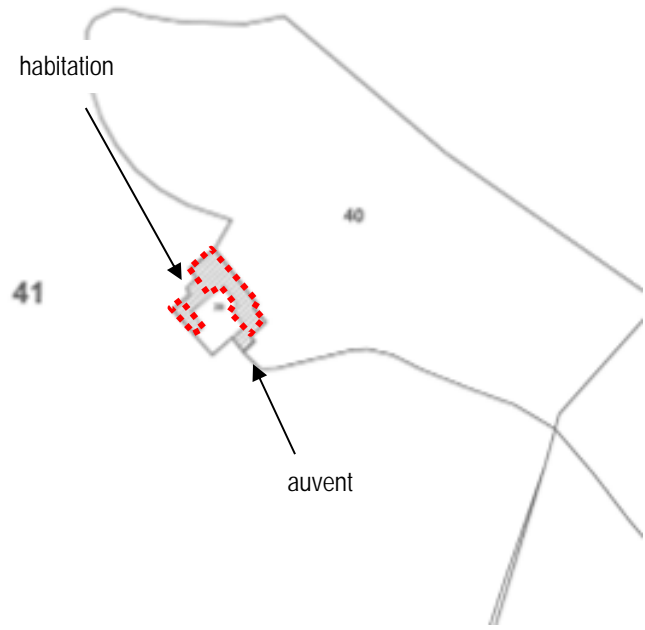

RECENSEMENT MODIFIE


Retranscription des 2 bâtiments inscrits au PLU en vigueur et n'ayant pas fait l'objet d'un changement de destination


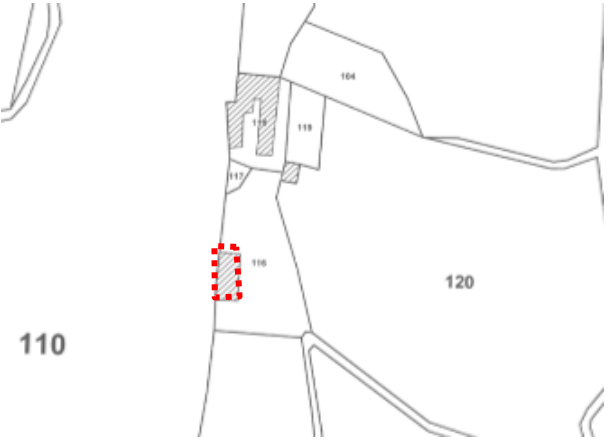






Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
A Les Magnats A 86				Le long du chemin dit des Magnats : une ancienne bâtisse. Il s'agit d'une construction en pierres, représentatives de l'architecture traditionnelle locale, n'ayant plus d'usage agricole.
B Les Magnats A 427				Au nord des Magnats, en limite communales : des bâtiments annexes présentant une qualité architecturale.


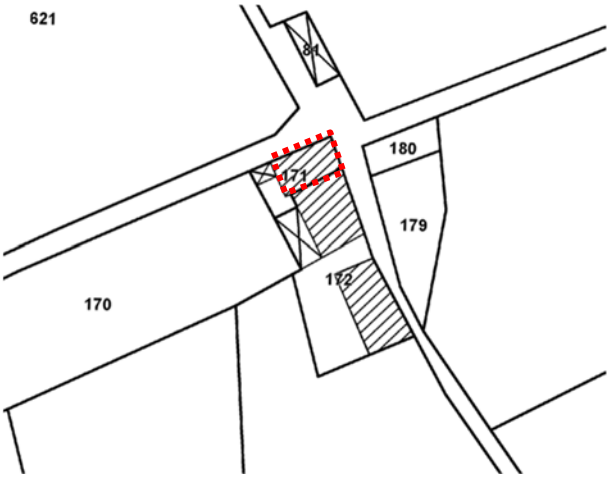
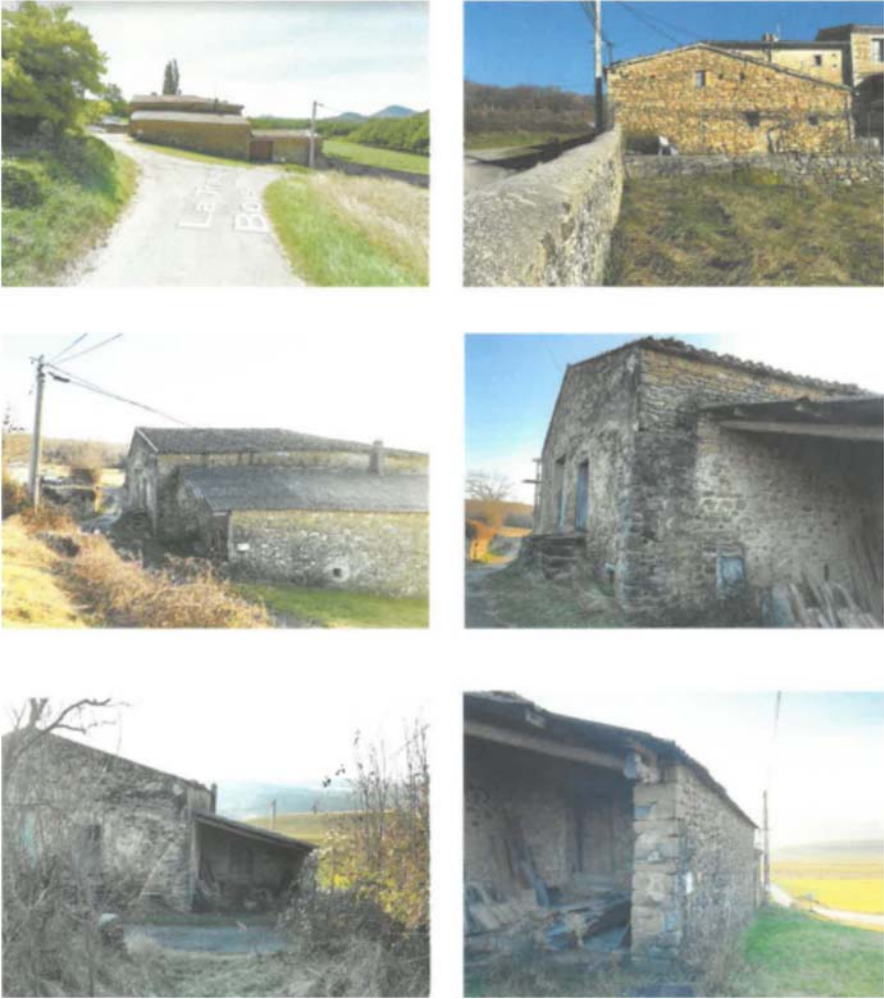
Ajout de 10 bâtiments, les parties concernées par le changement de destinations sont repérées sur le zonage et en tireté rouge dans le tableau ci-dessous :


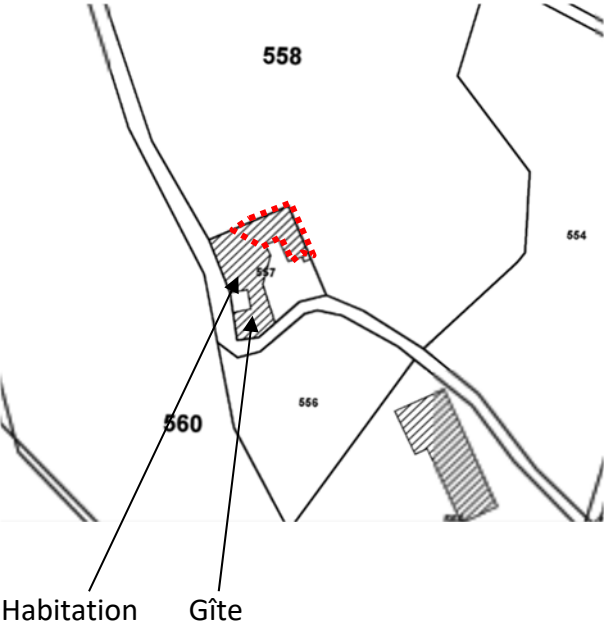




	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
C	Les Magnats A39				<p>Ce site est composé d'une partie bâtie d'environ 700m².</p> <p>Le bâtiment Les bâtiments situés sur la parcelle 39 n'ont pas été habités depuis 1940 et toute activité agricole y a également cessée en 2000 faute d'adéquation aux moyens modernes.</p> <p>Activité agricole Les parcelles directement environnantes (40 et 41) à usage agricole sont utilisées pour constituer du fourrage ou des pâturages, il n'y a donc pas à considérer d'impact de Zones de Non Traitement (ZNT).</p> <p>Réseaux Les bâtiments de la parcelle 39 sont desservis par un chemin (privé) d'accès et sont déjà aujourd'hui connectés aux réseaux d'Eau et d'Electricité.</p>


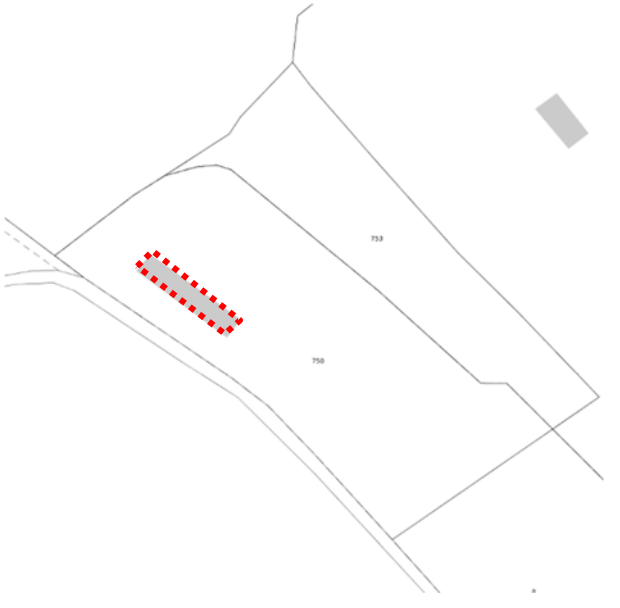


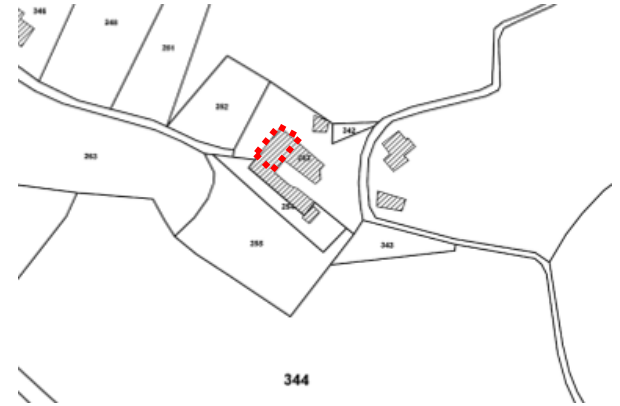

N°	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
D	La Forme B 172			 <p>VUE 1 - VUE LOINTAINE DEPUIS LE CHEMIN DES JUNCHAS - DEPENDANCE A DROITE DU CORPS DE L'ANCIENNE FERME</p> <p>VUE 2 - VUE PROCHE DE LA FACADE A L'OUEST DEPUIS LE CONTREBAS DE LA PARCELLE</p> <p>VUE 3 - VUE PROCHE DES FACADES NORD ET EST DEPUIS LE CHEMIN D'ACCES EN PARTIE HAUTE DE LA PARCELLE</p> <p>VUE 4 - VUE PROCHE DES FACADES NORD ET OUEST DEPUIS LA TERRASSE DE L'ANCIENNE FERME DE LA MÊME PARCELLE 172</p>	<p>La dépendance se trouve sur une parcelle qui comporte déjà une habitation, le tout formant la ferme de « La Forme ».</p> <p>Le bâtiment L'architecture de cette dépendance est déjà très proche de celle d'une habitation typique de la région. Les murs sont en pierres apparentes et les jambages de certaines ouvertures en pierre de taille. Les toitures sont à deux pans avec les débords en génoise. Elle comporte des ouvertures donnant des vues à l'ouest et au sud, une cheminée au nord et de larges ouvertures pour l'accès au nord et à l'est.</p> <p>Activité agricole La ferme n'est plus exploitée depuis de nombreuses années et n'a donc plus de vocation agricole. Le projet ne porte pas atteinte à l'activité agricole car celui-ci se cantonne à la parcelle B172 qui est une parcelle de seulement 1200m² sans espace cultivé. L'impact en volume de terre agricole est donc nul, tout comme l'impact des Zones de Non Traitement (ZNT). Etant donné la proximité de la dépendance avec les habitations existantes, le changement de destination de cette dépendance en habitation n'affecte pas plus l'activité agricole qu'aujourd'hui. La voirie qui dessert les terres agricoles voisines n'est pas compromise par le projet en question.</p> <p>Réseaux La dépendance est déjà reliée au réseau d'électricité et est accessible par un chemin goudronné. Le point d'accès à l'eau, à la téléphonie ainsi que le l'emplacement projeté d'un futur réseau d'assainissement se trouvent en limite de parcelle.</p>






	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
E	La Montagne E703			 <p data-bbox="1626 646 2113 667">Figure 4 : Photographie du bâtiment concerné par la demande - vue de loin</p>  <p data-bbox="1611 1043 2128 1064">Figure 5 : Photographie du bâtiment concerné par la demande - vue rapprochée 1</p>  <p data-bbox="1611 1440 2128 1461">Figure 6 : Photographie du bâtiment concerné par la demande - vue rapprochée 2</p>  <p data-bbox="1611 1837 2128 1858">Figure 7 : Photographie du bâtiment concerné par la demande - vue de derrière</p>	<p data-bbox="2264 871 2783 934">Cette ancienne bergerie est située à proximité d'une habitation.</p> <p data-bbox="2264 966 2597 1029">Le bâtiment Bâtisse à haut intérêt patrimonial</p> <p data-bbox="2264 1060 2783 1123">Activité agricole Pas de terre exploitée située à proximité immédiate.</p> <p data-bbox="2264 1155 2783 1249">Réseaux Proximité des réseaux desservant l'habitation située au nord</p>

	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
F	La Tronche B272			<p>Entrées : 1 - coté Nord 1er étage et intérieur</p>   <p>2 -coté Sud rez-de-chaussé et intérieur</p>  	<p>Le bâtiment est situé entre deux habitations.</p> <p>Le bâtiment Issus d'une ancienne bergerie et stockage de foin, celui-ci est d'une surface totale de 140 m² soit 70m² au rez-de-chaussée et 70m² à l'étage. Cette ancienne bergerie abritait des chèvres, brebis ainsi que des ballots. Il n'y a aucun conflit d'usage avec le voisinage.</p> <p>Activité agricole Ces bâtiments seront inutilisés car aucun élevage ne sera fait ni envisagé. Cela ne m'empêchera pas de poursuivre l'activité agricole. Je suis l'exploitant des parcelles autour du bâtiment. Je n'aurais pas besoin de créer de chemin ni de route puisqu'il est déjà existant. Aucun bâtiment annexe ne sera créé sur le terrain donc il n'y aura pas d'élargissement des ZNT.</p> <p>Réseaux Le réseau de la Bine passe devant le bâtiment. L'assainissement sera individuel.</p>

	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
G	La Jonchas B 171				<p>L'ancien bâtiment agricole est accolé à une habitation</p> <p>Le bâtiment Le bâtiment a perdu toute fonction agricole et le changement de destination ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site Le bâtiment concerné est de bonne qualité architecturale et patrimoniale. -Le changement de destination en usage d'habitation permettra d'entretenir et de préserver les toitures et murs en pierre ce qui renforcera la qualité paysagère et patrimoniale du site.</p> <p>Activité agricole Le changement de destination ne génère pas de conflit d'usage. - Il n'y a pas de conflit d'usage avec la maison d'habitation existante habitée à l'année en résidence principale. -Les bâtiments faisant l'objet de la demande sont attenants à l'habitation existante. - Non élargissement de la ZNT dans la mesure où il y a déjà notre maison mitoyenne habitée. Le bâtiment a perdu toute fonction agricole depuis longtemps. -L'accès par des machines agricoles et le stockage de matériel et/ou denrée agricole n'y sont plus possibles: - Portes exigües par rapport à la taille des engins agricoles modernes - Pas d'accès de plein pied - Mitoyenneté avec la maison d'habitation - Stockage : présence d'humidité et odeur de la chaudière au fioul.</p> <p>Réseaux Présence du réseau d'électricité. Présence du réseau d'eaux. Accessibilité défense contre l'incendie. Présence de la voirie : sur le chemin des Junchas. Présence des réseaux de communication.</p>

	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
H	E 557			<p>Photo n°1 : Ancienne grange à foin</p>  <p>Photo n°2 : Ancienne bergerie</p>  <p>Photo n°3 : Ancienne grange agricole</p>  <p><u>Vues extérieures :</u></p> 	<p>L'ancien bâtiment agricole est accolé à une habitation et un gîte.</p> <p>Le bâtiment Bâtiment agricole servant autrefois de lieu de grange à foin (au 1er étage – photo n°1), d'ancienne bergerie (au rez-de-chaussée – photo n°2) et d'ancienne grange pour le matériel agricole (au rez-de-chaussée – photo n°3).</p> <p>Activité agricole Ces anciens bâtiments d'élevage et de stockage de foin ne sont plus utilisés Les terres agricoles sont actuellement exploitées</p> <p>Réseaux La parcelle est desservie par un chemin communal "chemin de Saunier" goudronné, raccordé au réseau d'eau de Bine ainsi qu'au réseau électrique.</p>

	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
I	Junchas B 750				<p>Le bâtiment Bâtiment d'élevage en maçonnerie traditionnelle, structure porteuse en moellons sur une dalle béton pour l'intégralité et ossature de la toiture en poutres de bois/IPN, le bâtiment est sain et présente quatre murs et une toiture en excellent état.</p> <p>Activité agricole La parcelle 750 est redevenue de nature « Lande » L'aménagement intérieur du bâtiment ne viendra donc pas modifier, ni déranger l'usage de cette parcelle. La parcelle 750 n'est pas concernée par la ZNT (pas de culture), la 703 est annexée à un usage d'habitation et la seule parcelle concernée est la n°532 qui est à plus de 15 m.</p> <p>Réseaux Le bâtiment se trouve en bordure direct du chemin communal menant à une habitation. Les réseaux sont déjà disponibles sur le bâtiment, électricité, eau, Telecom, voirie.</p>
J	Sibourg C445-446				<p>Le hameau est composé de bâti récent à l'est et d'une partie ancienne à l'ouest. Dans la partie ancienne, une partie est aménagée en hôtel et gîte.</p> <p>Le bâtiment La partie concernée par un changement de destination apparaît en jaune et correspond à des dépendances à usage de stockage de matériel d'hôtellerie (photos 1 et 2) depuis que l'activité agricole a cessé.</p> <p>Activité agricole Les parcelles contigües au bâtiment font l'objet de cultures bio de fourrage et de blé. La transformation n'entraîne donc pas d'élargissement de ZNT. Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis plus de trente ans.</p> <p>Réseaux Le hameau est déjà desservi par l'assainissement collectif, la voirie communale, le réseau ENEDIS et TELECOM.</p>

	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
K	La Montagne E682			 <p>Photographie 1 : Vue d'ensemble - côté sud</p>  <p>Photographie 2 : Vue d'ensemble - côté nord</p>  <p>Photographie 3 : Vue rapprochée - côté est</p>	<p>Situé à proximité immédiate d'une habitation.</p> <p>Le bâtiment Bâti présentant un intérêt patrimonial</p> <p>Activité agricole Non compromission de l'activité agricole, maintien de la fonctionnalité de l'espace naturel et préservation du paysage Un bâtiment d'habitation se situe déjà en face du bâtiment. Une nouvelle ZNT ne viendra donc pas impacter les terres agricoles aux alentours. De plus, le bâtiment est situé sur une parcelle non exploitée du fait de sa taille et de la présence du groupe de bâtiment.</p> <p>Réseaux Présence des réseaux et des voiries Un réseau d'eau privé est disponible pour ce bâtiment. Le bâtiment est actuellement alimenté en électricité. Un assainissement privé est prévu L'accès au bâtiment est possible depuis plusieurs côtés (nord, sud et est).</p>

	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
L	La Tronche B591			<p>Implantation générale</p>  <p>Façade sud, vue de l'angle sud-ouest</p>  <p>Façade sud, vue de l'angle sud-est</p>  <p>Façade nord, et porte</p>  <p>Façade Ouest</p>  <p>Façade Est</p> 	<p>Cette construction est située entre plusieurs habitations.</p> <p>Le bâtiment Bâtiment d'une emprise au sol d'environ 155m² (25,75mx6m), situé parallèlement au chemin rural n°5 dit de Crovens. Les dimensions intérieures représentent environ 114m²</p> <p>Activité agricole</p> <p>Plus aucune activité agricole professionnelle n'est exploitée dans ce hameau. La réhabilitation permet la sauvegarde des bâtiments et la conservation de leur cachet (murs en pierre, toiture).</p> <p>Réseaux Le terrain est aujourd'hui desservi par le Chemin rural n°5, dit Chemin de Crovens, La canalisation SIEHR Eau de Bine est située à 10m du bâtiment, Le bâtiment est actuellement relié au réseau électrique par l'intermédiaire du compteur historique de l'exploitation agricole</p>

3 AJUSTEMENT REGLEMENT

Le règlement est adapté pour :

- tenir compte de la nouvelle représentation graphique du recensement sur le zonage,
- autoriser le changement de destination à destination d'activités touristiques.

ZONE A EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Pour les constructions existantes repérées par un losange sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation est autorisé dans le volume existant (conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

ZONE A EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

Pour les constructions existantes repérées ~~par un losange~~ sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation, ~~d'hébergement hôtelier~~, est autorisé dans le volume existant (conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

ZONE N - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Le changement de destination des constructions existantes dans leur totalité pour un usage d'habitation

[...]

ZONE N - EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- ~~a) Le changement de destination des constructions existantes dans leur totalité pour un usage d'habitation~~

Pour les constructions existantes repérées sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation, d'hébergement hôtelier, est autorisé dans le volume existant (conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

4 LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement : Article 2 des zones A et N

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Plan de zonage : La planche 4a du document graphique du règlement est modifiée pour tenir compte du nouveau recensement des bâtiments pouvant changer de destination.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
BOURDEAUX
(26460)

Approbation : 25/08/2010
Modification n°1 approuvée le 9/01/17

Modification n° 1

Notice Explicative



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.136

Jan.
2017

SOMMAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU	3
2.1. Présentation du projet.....	3
2.2. Traduction du projet dans la modification	6
3. AUTRES MODIFICATIONS	10
3.1. Création d'un Emplacement Réservé.....	10
3.2. Adaptation du règlement.....	12
A. <i>Intégration de la surface de plancher dans le règlement</i>	12
B. <i>ALUR : COS et superficie minimale</i>	12
4. CONTENU DE LA MODIFICATION	13
4.1. Mise à jour du rapport de présentation.....	13
4.2. Modification du règlement écrit.....	13
4.3. Modification du plan de zonage	13

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), de BOURDEAUX a été approuvé le 25/08/2010.

La municipalité envisage aujourd'hui une 1^{ère} procédure de modification du P.L.U. afin :

- D'ouvrir une partie de la zone AU pour permettre la construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficultés et de logements locatifs sociaux.
- D'inscrire un emplacement réservé pour faciliter la desserte d'un bâtiment d'activité devenu propriété communale

La délibération motivant l'ouverture à l'urbanisation a été prise le 7/03/2016.

Une demande de dérogation au titre du L142-5 du code de l'urbanisme doit être faite auprès du représentant de l'État dans le département après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU

2.1. Présentation du projet

✓ Etat des lieux

La commune de BOURDEAUX dispose sur son territoire :

- D'une **maison de retraite** l'Oustalet, située dans le centre, gérée par l'Association du Chatelas.

Les bâtiments qui abritent l'actuel établissement « l'Oustalet » sont anciens et vétustes. Leur rénovation sur place suppose leur reconstruction. Cette reconstruction sur place ne peut être envisagée du fait du risque d'inondation lié à la rivière située à proximité.

Lors de la révision du PLU, la nécessité de trouver un site d'implantation pour la maison de retraite avait été évoquée et prévu au zonage avec l'inscription d'une servitude de logements sur la zone AU située à l'entrée sud du village – à proximité de l'école.

- D'une **maison pour enfants** – Le Rayon de Soleil, située hors du village, gérée par le Rayon de Soleil.

L'actuel foyer de l'enfance, excentré du centre du village, se situe dans d'anciens logements locatifs qui s'avèrent inadaptés. Une extension de cette structure n'est pas envisageable du fait des normes applicables aux établissements recevant du public et de son éloignement du centre.

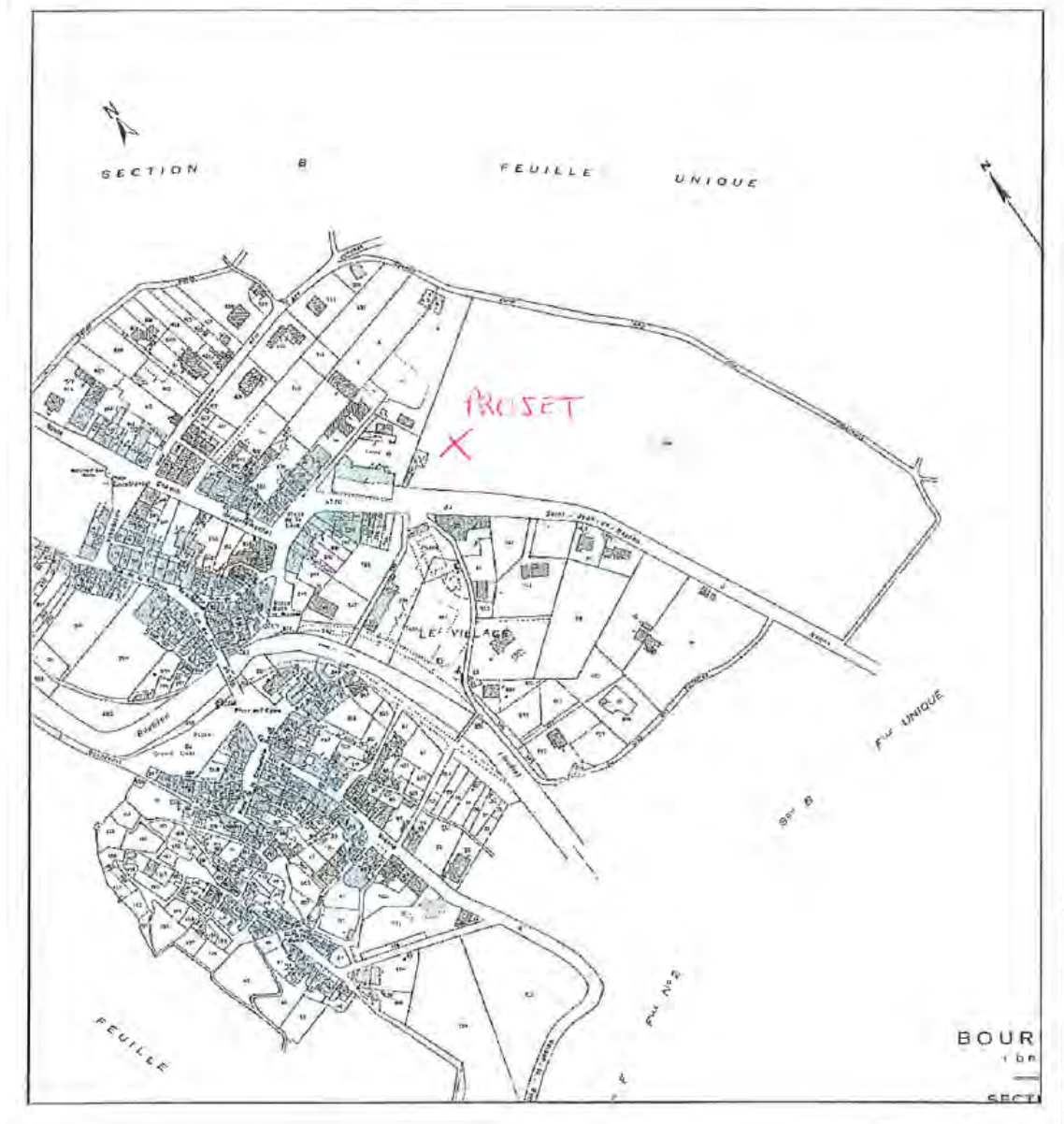
✓ Procédure

En date du 7 novembre 2013, le préfet a déclaré d'utilité publique le projet de construction d'un établissement d'accueil pour personnes âgées, d'un établissement d'accueil pour enfants en difficultés et de logements locatifs sociaux. Seul un site sur la commune permet de répondre aux besoins nécessaires pour ce type de projet

En date du 2/06/2014, il a été déclaré l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de la commune de BOURDEAUX.

Par ordonnance du TGI de VALENCE, en date du 01/07/2014, l'expropriation a été prononcée au profit de DROME AMENAGEMENT HABITAT (D.A.H.).

<p>Département : DROME</p> <p>Commune : BOURDEAUX</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ</p> <p>-----</p> <p>Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral en date de ce jour Valence, le 7 JANVIER 2017 Le Préfet et par délégation Le Secrétaire Général</p> <p><i>[Signature]</i> Alix COSTE</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : DE LA DROME</p>
<p>Section : F Feuille : 000 F 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1250 Échelle d'édition : 1/4000</p> <p>Date d'édition : 30/08/2011 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>©2011 Ministère du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



Extrait du plan de situation du dossier d'enquête DUP

✓ **Contenu du projet** (source arrêté préfectoral de nov. 2013)

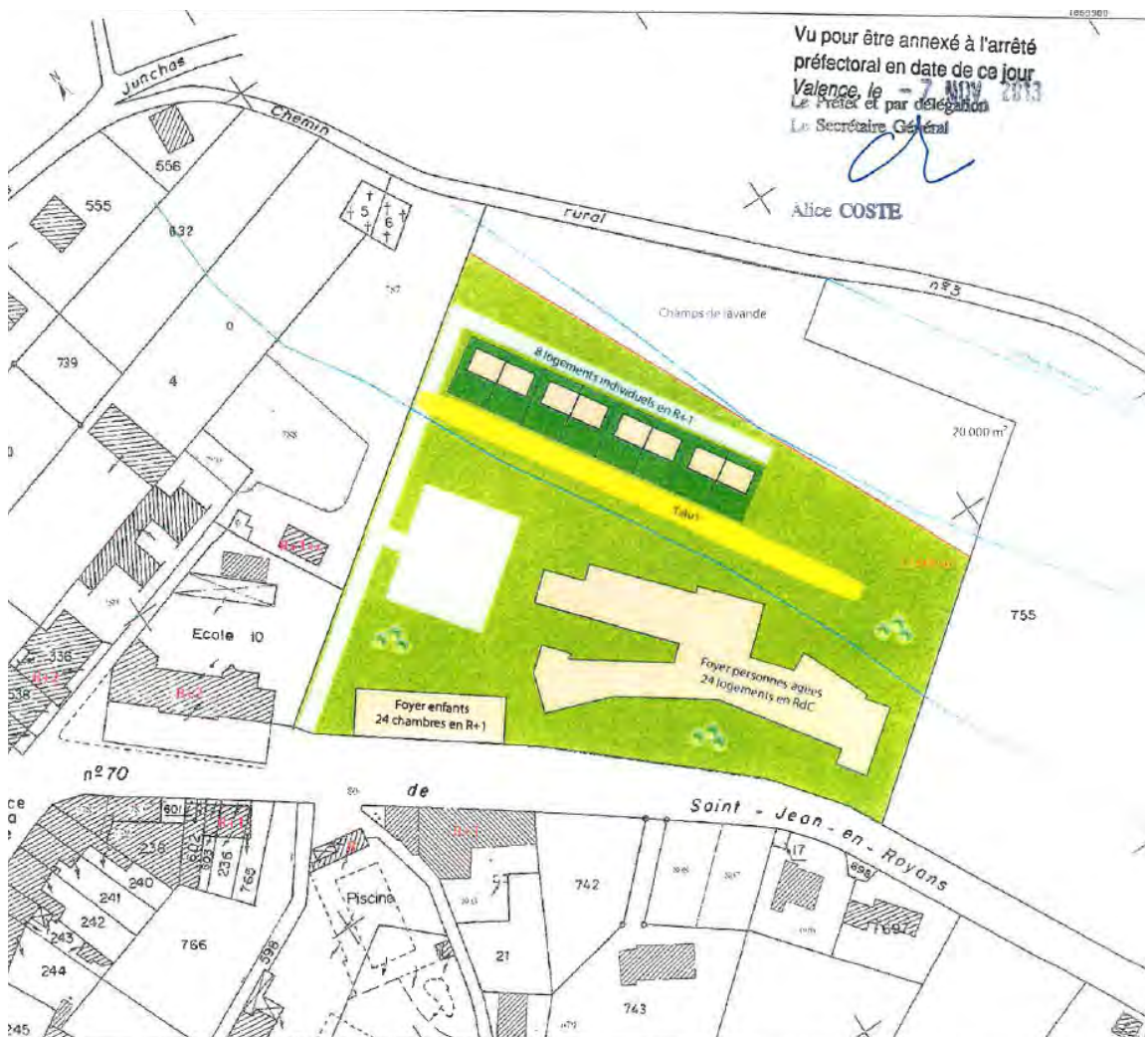
Drôme Aménagement Habitat a pour projet la construction :

- d'un foyer pour personnes âgées (24 logements),
- d'un établissement d'accueil pour enfants en difficultés (24 places),
- de 8 logements locatifs sociaux individuels.

Le foyer pour personnes âgées est en rez de chaussé afin de respecter la norme d'accessibilité handicapée. Chaque résident dispose ainsi d'un jardin privatif.

Le foyer pour enfants est implanté dans la continuité du front bâti du centre du village en R+1.

Le parking et certains locaux sont mutualisés.



Extrait de l'arrêté préfectoral en date du 7/11/13

2.2. Traduction du projet dans la modification

✓ Contenu du PLU actuel

Lors de la révision du POS en PLU, le **PADD** annonçait déjà la nécessité de prévoir un site pour répondre aux besoins de la maison de retraite et de la maison de l'enfance

Extrait du PADD du PLU : Le territoire communal accueille une maison de retraite « L'Oustalet » et une maison de l'enfance « Le Rayon de Soleil ». A moyen terme ces structures auront l'obligation de restructurer leurs bâtiments. La commune souhaite permettre l'implantation de ces nouvelles constructions dans le village. Une servitude est inscrite au règlement graphique du PLU pour permettre ces logements (personnes âgées, enfants en difficultés).

Le site concerné par le projet de DAH est situé en **zone AU** (à urbaniser après modification du PLU. Une partie du tènement du projet est concerné par :

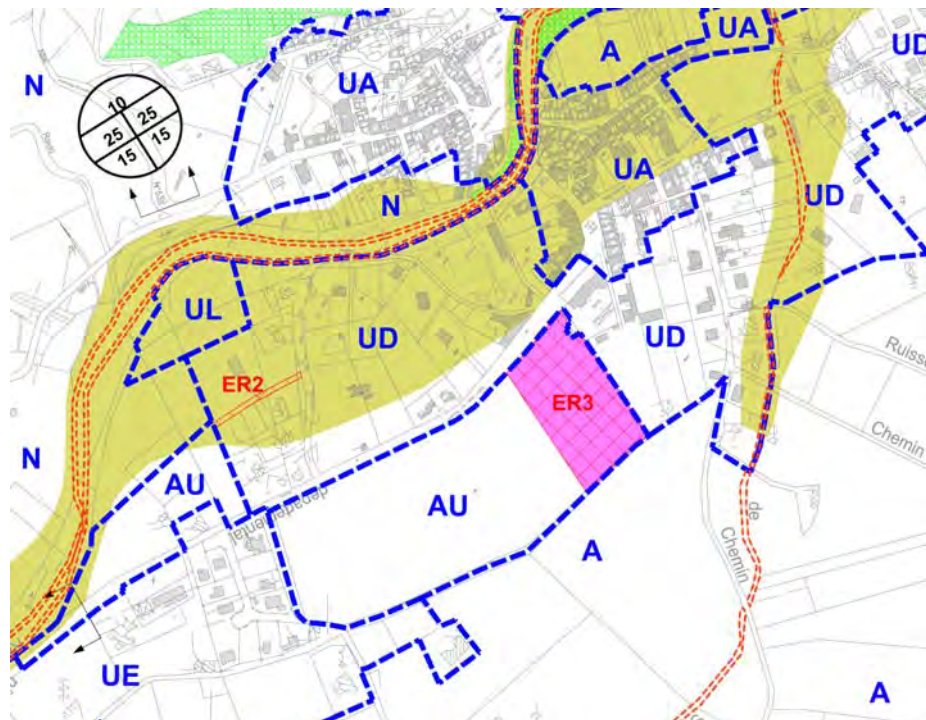
- Un **emplacement réservé** au titre de l'article L 123-2c du code de l'urbanisme. Objet : équipement collectif (école).

Extrait du rapport de présentation du PLU : Cet emplacement réservé pour la commune a pour objectif d'accueillir une extension de l'école (ER3). L'implantation de l'école n'ayant pas encore été validée, ce classement au titre du L 123-2c permet de délimiter le terrain concerné par cet équipement.

- Une **servitude au titre du L123-2b pour un programme** imposé de 24 logements minimum pour personnes âgées et 25 logements minimum pour enfants en difficulté.

Extrait du rapport de présentation du PLU : Il s'agit d'imposer une servitude, en plus de l'ER3, consistant à imposer une catégorie de logements locatifs en cas de réalisation d'un programme de logements. En cas de réalisation d'un programme de logement il est imposé la création de 24 logements minimum pour personnes âgées et 25 logements minimum pour enfants en difficulté.

Cette servitude s'applique sur une zone à urbaniser fermée. Une modification du PLU sera nécessaire pour rendre constructible cette zone.

Extrait du PLU actuel

✓ Contenu de la modification

L'objet de la modification est de supprimer l'ER 3 (extension de l'école) et d'ouvrir une partie de la zone AU en zone UDe (2ha) :

- Un nouveau secteur spécifique sera créé pour répondre aux besoins spécifiques de la zone (hauteur, aspect extérieur, ...)
- Le périmètre de la zone est défini selon le découpage parcellaire réalisé dans le dossier d'expropriation. L'accès au champ de lavande est conservé : ce qui justifie le tracé du découpage parcellaire.

Le règlement de la zone UD sera complété sur les points suivants :

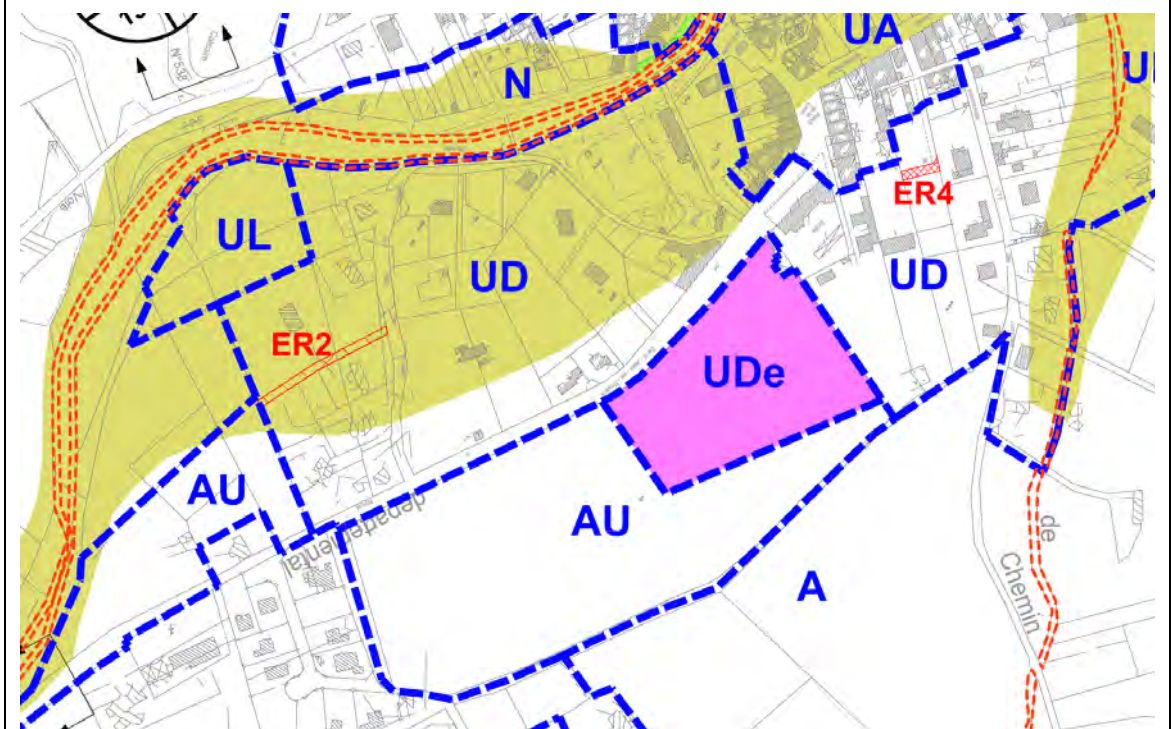
- **UD 10 - Hauteur** : afin de clarifier la rédaction de la règle, l'article est modifié :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet du pied aval du bâtiment jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au sommet (R+1).

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

- **UD 11 : Aspect extérieur et clôture** : le règlement est complété pour le secteur UDe
- Intégrer l'obligation de traiter la limite avec le champ de lavande : les articles 11 et 13 y feront références
- **UD 14 : suppression du COS** qui n'est plus applicable depuis la loi ALUR.

Extrait du PLU modifié

La modification du PLU consiste donc à :

- ouvrir une partie de la zone AU,
- adapter le règlement de la zone UD,
- supprimer l'ER3.



✓ **Justification – demande de dérogation**

- l'accès à la zone se fera par l'accès existant sur la RD. L'apport de flux de circulation sera pris en compte lors de l'aménagement,



- **réseau** : la mise aux normes de la station d'épuration est en cours d'étude. La zone est desservie en réseau d'eau potable et réseau d'eaux usées et le renforcement du réseau **électrique** est possible.
- le projet répond à un besoin d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et d'une expropriation
- **activité agricole** : la parcelle ayant fait l'objet de l'expropriation était plantée en lavande.
- **insertion paysagère** : l'implantation du bâti devra s'intégrer au tissu urbain et prendre en compte la pente et l'impact sur les vues lointaines.



Bâti environnant



Vues en second plan

3. AUTRES MODIFICATIONS

3.1. Création d'un Emplacement Réservé (E.R.4)

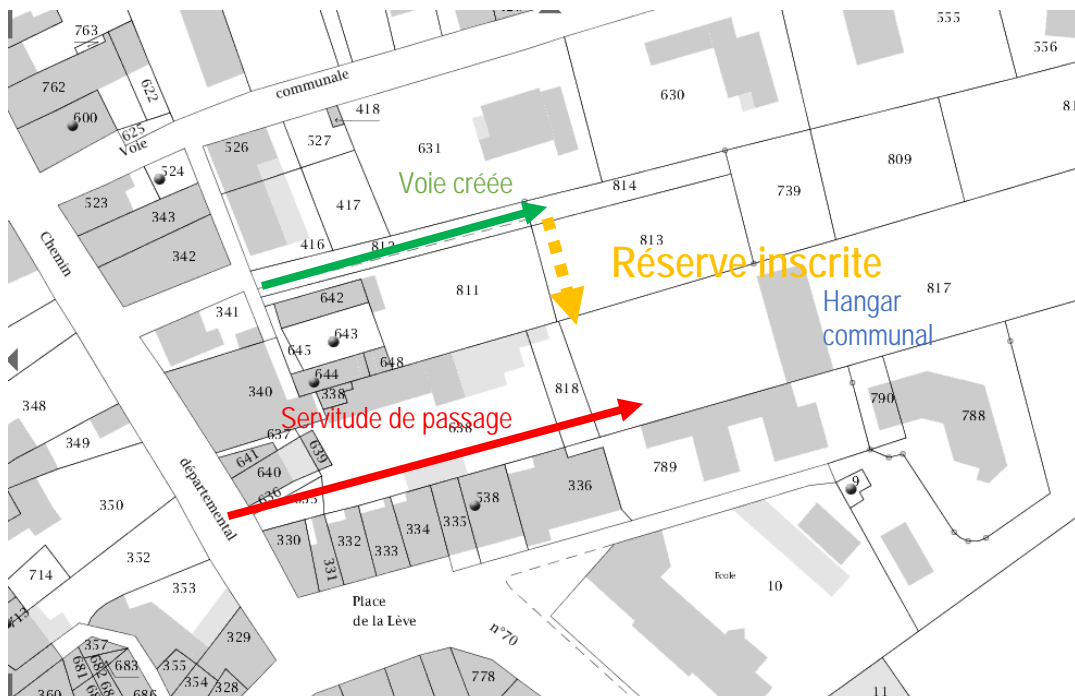
Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie à l'ouest de la parcelle F 813 pour accéder à la 817.

La commune a fait l'acquisition d'un hangar sur la parcelle F817 (actuellement présence d'un locataire avec un bail commercial). Actuellement le droit d'accès s'effectue par la parcelle au sud.

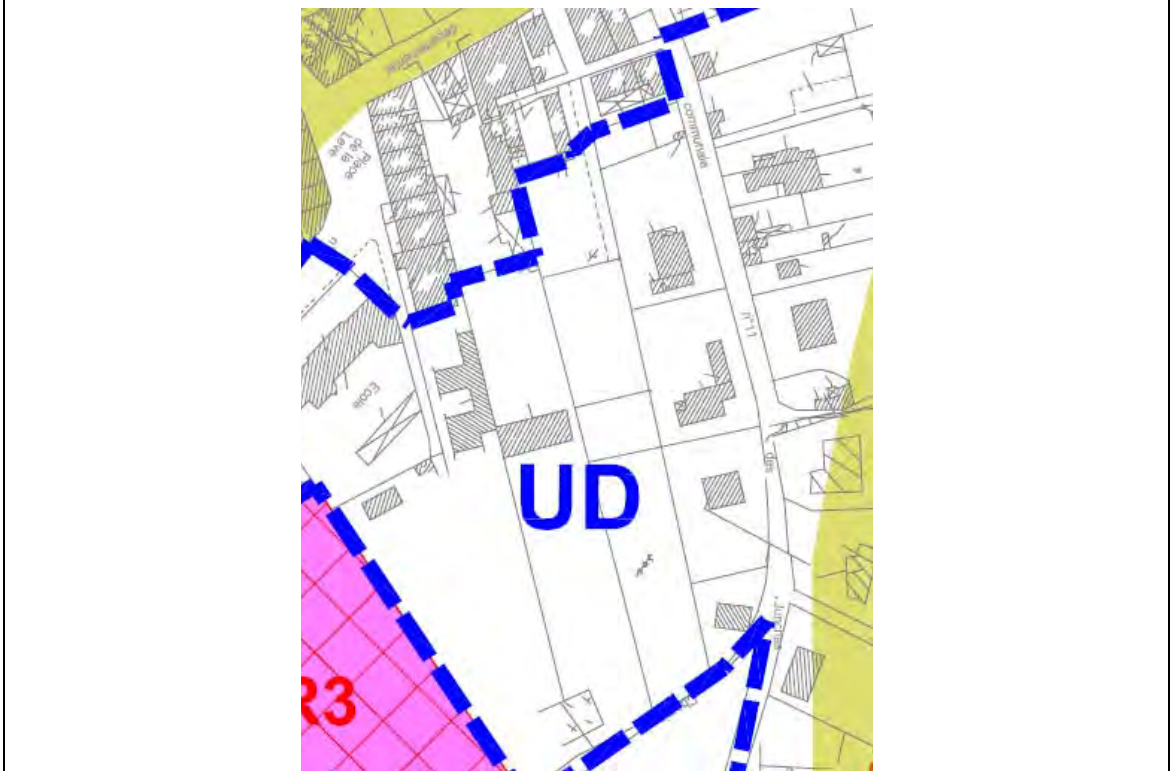
A terme, ce bâtiment devrait avoir un usage public (salle de gymnastique et d'activités physiques).

La commune vient d'acheter et de créer une voirie sur les parcelles F 812-814 qui doit être prolongée pour desservir le hangar, un emplacement réservé est à inscrire (pour partie sur la parcelle F 813 et pour partie sur celle F 811) pour desservir le local par le nord.

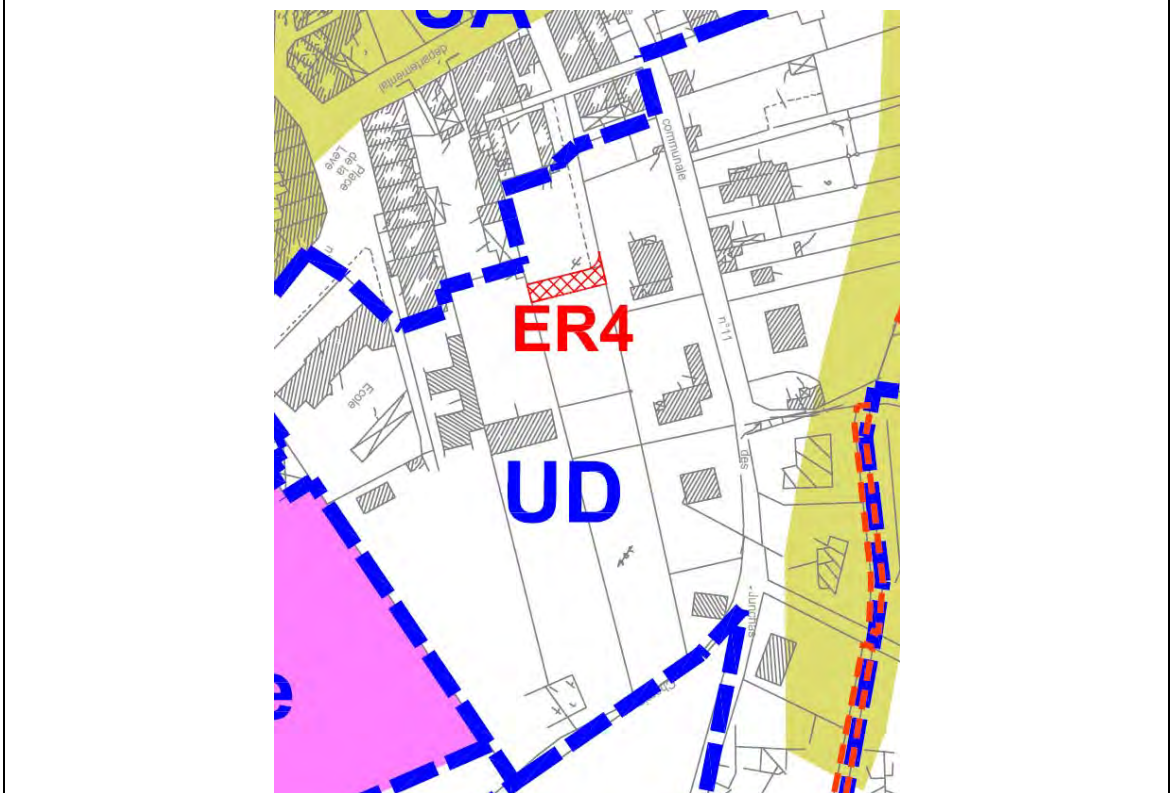
La largeur de 6 m permet l'accès pour des véhicules de secours. Afin d'intégrer la giration des véhicules l'emplacement devra être élargi dans l'angle de la parcelle F 811 :



Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié



3.2. Adaptation du règlement

A. Intégration de la surface de plancher dans le règlement

Afin d'intégrer la réforme des surfaces de plancher suite au décret du 29-12-2011, l'ensemble des mentions SHON et SHOB sera remplacé par le terme « surface de plancher ».

Les pages suivantes sont concernées : 34, 31, 44, 50

B. ALUR : COS et superficie minimale

Depuis l'adoption de la loi ALUR, les COS et superficies minimales ne sont plus applicables dans les PLU. Afin de clarifier la lecture du règlement, celui-ci sera adapté.

Les articles UD14 (page19), UE14 (page 24) et UR14 (page 29) imposaient un COS : ils seront donc modifiés.

4. CONTENU DE LA MODIFICATION

4.1. Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en préambule au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la présente modification.

4.2. Modification du règlement écrit

Les pages du règlement suivantes sont modifiées :

- 34, 31, 44, 50 : pour la surface de plancher
- 19, 24, 29 : pour le COS
- 18 et 19 : hauteur et aspect extérieur du secteur UDe.

4.3. Modification du plan de zonage

Les planches de zonage suivantes sont modifiées :

- 4.a - Plan d'ensemble – Partie Ouest au 1/5000^{ème}
- 4.c – Le Village au 1/2000^{ème}

Commune de
BOURDEAUX



PLAN LOCAL D'URBANISME



1- Rapport de présentation

Prescription	13 décembre 2001
Arrêt	11 mars 2009
Approbation	25 août 2010



Atelier Urbanisme

10 Rue Condorcet - 26100 Romans-sur-Isère

Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61

Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

5.05.110

**Mars
2010**

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION.....	3
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	4
A. DEMOGRAPHIE	5
B. ACTIVITES ECONOMIQUES.....	11
C. HABITAT ET URBANISATION.....	14
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	18
E. TRANSPORT ET DEPLACEMENT	23
F. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	24
G. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES	25
CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	26
A. PAYSAGE	27
B. MILIEU NATUREL	30
C. HISTOIRE ET PATRIMOINE.....	37
CHAPITRE TROISIEME - CONCLUSION	38

DEUXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	40
B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES.....	45
C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES LIMITANT L'UTILISATION DU SOL	55

TROISIEME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION.....	3
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	4
A. DEMOGRAPHIE	5
1. POPULATION.....	5
1.1. <i>Evolution.....</i>	<i>5</i>
1.2. <i>Age de la population.....</i>	<i>6</i>
1.3. <i>Les Ménages.....</i>	<i>8</i>
2. POPULATION ACTIVE.....	9
2.1. <i>Evolution de la population active.....</i>	<i>9</i>
2.2. <i>Migrations journalières.....</i>	<i>10</i>
3. LES GRANDES TENDANCES.....	10
4. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES.....	10
B. ACTIVITES ECONOMIQUES	11
1. L'AGRICULTURE	11
1.1. <i>Les exploitations et la Surface Agricole Utilisée.....</i>	<i>11</i>
1.2. <i>L'occupation du sol.....</i>	<i>12</i>
1.3. <i>L'élevage.....</i>	<i>12</i>
1.4. <i>Installations classées.....</i>	<i>12</i>
2. ACTIVITES NON AGRICOLES	13
2.1. <i>Commerces et Services.....</i>	<i>13</i>
2.2. <i>Artisanat et Industrie.....</i>	<i>13</i>
2.3. <i>Hébergement et Tourisme.....</i>	<i>13</i>
3. PREVISIONS ECONOMIQUES	13
C. HABITAT ET URBANISATION	14
1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	14
2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER.....	14
2.1. <i>Evolution des logements.....</i>	<i>14</i>
2.2. <i>Typologie des logements.....</i>	<i>15</i>
2.3. <i>Epoque d'achèvement.....</i>	<i>16</i>
2.4. <i>Confort des logements.....</i>	<i>16</i>
2.5. <i>Le Plan Local de l'Habitat du Val de Drome.....</i>	<i>16</i>
2.6. <i>Rythme de la construction.....</i>	<i>17</i>
3. LES GRANDES TENDANCES.....	17
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	18
1. SERVICES PUBLICS	18
2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS	18
3. TOURISME.....	18
4. VIE ASSOCIATIVE.....	20
5. LES RESEAUX.....	20
5.1. <i>Adduction d'eau potable.....</i>	<i>20</i>
5.2. <i>Assainissement.....</i>	<i>20</i>
5.3. <i>Gestion des déchets.....</i>	<i>22</i>
5.4. <i>Infrastructures routières.....</i>	<i>22</i>
5.5. <i>Réseau de Défense contre l'incendie.....</i>	<i>22</i>
E. TRANSPORT ET DEPLACEMENT	23
F. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	24
G. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES	25

CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 26

A. PAYSAGE	27
1. <i>PRESENTATION GENERALE</i>	27
2. <i>LE PAYSAGE BATI</i>	28
2.1. <i>Le Village perche</i>	28
2.2. <i>Habitat rural</i>	29
B. MILIEU NATUREL	30
1. <i>TOPOGRAPHIE</i>	30
2. <i>GEOLOGIE ET PEDOLOGIE</i>	31
3. <i>HYDROLOGIE</i>	31
4. <i>LE CLIMAT</i>	32
5. <i>LES MILIEUX NATURELS</i>	32
6. <i>LES RISQUES NATURELS</i>	35
6.1. <i>Inondation</i>	35
6.2. <i>Mouvement de terrain</i>	36
6.3. <i>Incendie de forêt</i>	36
C. HISTOIRE ET PATRIMOINE	37
CHAPITRE TROISIEME - CONCLUSION	38

DEUXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
--

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	40
B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES	45
1. <i>LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET DE COMMERCES ET SERVICES</i>	45
1.1. <i>Zones urbaines</i>	45
1.2. <i>Zones à urbaniser « fermées » : AU</i>	48
2. <i>ZONES SPECIFIQUES</i>	48
2.1. <i>Les zones à vocations de loisirs : UL</i>	48
2.2. <i>Zones à vocation d'activités : UI</i>	49
3. <i>LA ZONE AGRICOLE</i>	49
4. <i>LES ZONES NATURELLES</i>	53
<i>TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES</i>	54
C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES LIMITANT L'UTILISATION DU SOL	55

TROISIEME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT
--

Biodiversité et milieux naturels	61
Pollution et Qualité des milieux	62
Ressources naturelles	63
Risques	64
Cadre de vie	64
Patrimoine culturel	65

1ère Partie

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION

Chapitre I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC

- A - Démographie**
- B - Activités économiques**
- C - Habitat et urbanisation**
- D - Services et équipements**
- E - Transports et Déplacements**
- F - Le contexte intercommunal**
- G - Les lois et réglementations nationales**

Chapitre II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- A - Paysage**
- B - Milieu naturel**
- C - Histoire et patrimoine**

Chapitre III - CONCLUSION

BOURDEAUX en quelques chiffres :

Surface totale	2 311 ha
Surface Agricole Utilisée (données RGA 2000)	1180 ha
Superficies fourragères (données RGA 2000)	892 ha

Population totale (RGP 1999 sans double compte)	562
Densité	25 hab / km ²
Taux de variation annuel (1990 - 1999)	+ 0 % / an
Solde naturel (1990 - 1999)	-36
Solde migratoire (entrées moins sorties) (1990 - 1999)	+ 37

En 1999	
367	Logements
244	Résidences principales (60%)
106	Résidences secondaires (29%)
17	Logements vacants (5%)

En 2005	
14	Exploitations agricoles
6	Artisans et entreprises
20	Commerces et Services

INTRODUCTION

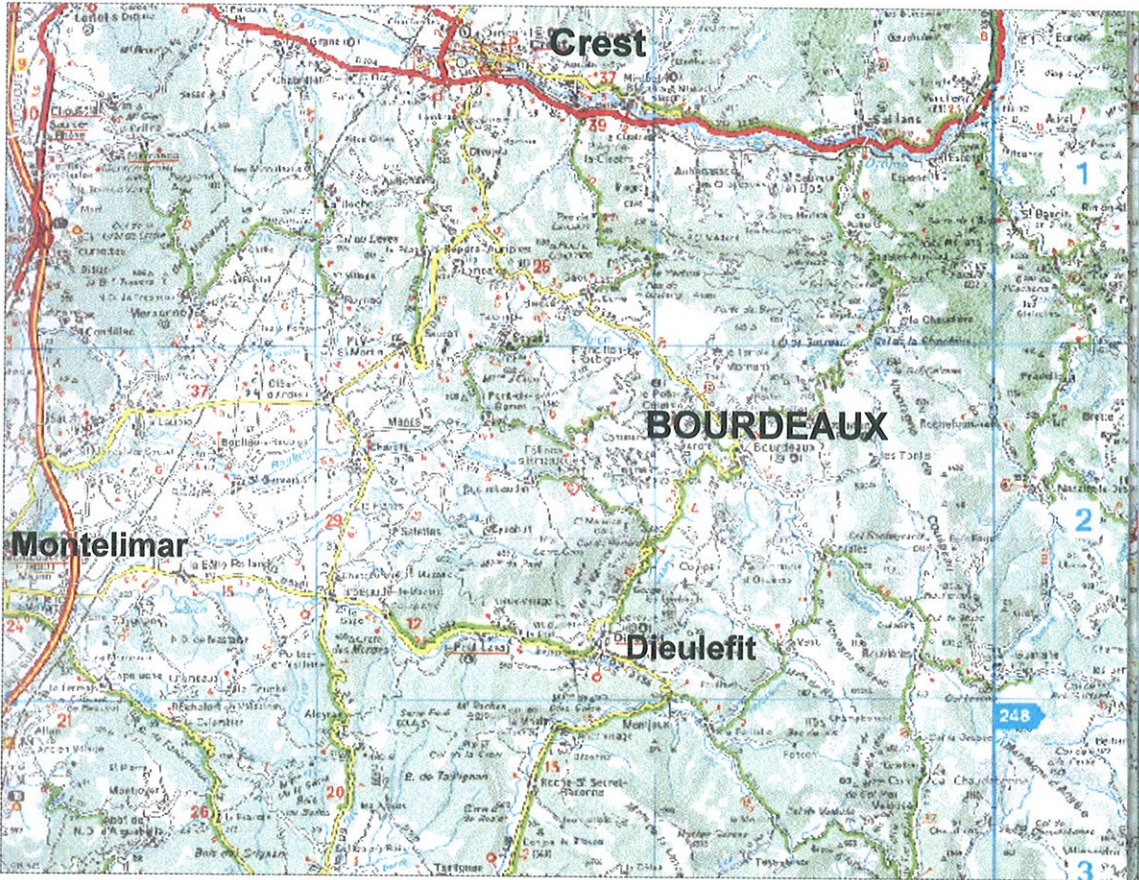
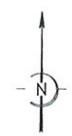
La commune de Bourdeaux, chef lieu de canton rural, se situe au sud du département de la Drôme, à 40 km à l'est de Montélimar et à 55 km au sud-est de Valence.

Le territoire communal est limité :

- au nord par les communes de Mornans et de Bezaudun sur Bine,
- à l'est par la commune de Les Tonils et au sud est par la commune de Crupies,
- au sud par les communes de Comps et Truinas,
- à l'ouest par la commune de Poët Celard.

La commune se situe dans la haute vallée du Roubion, à l'intérieur des premiers plissements alpins. Les hauts reliefs constituent des barrières visuelles et déterminent des espaces globaux. L'un correspond à la cuvette à l'Ouest de la commune, l'autre au ravin de Bramefaim et au vallon qui se situe dans son prolongement à l'Est.

PLAN DE SITUATION



CHAPITRE PREMIER
EXPOSE DU DIAGNOSTIC

A. DEMOGRAPHIE

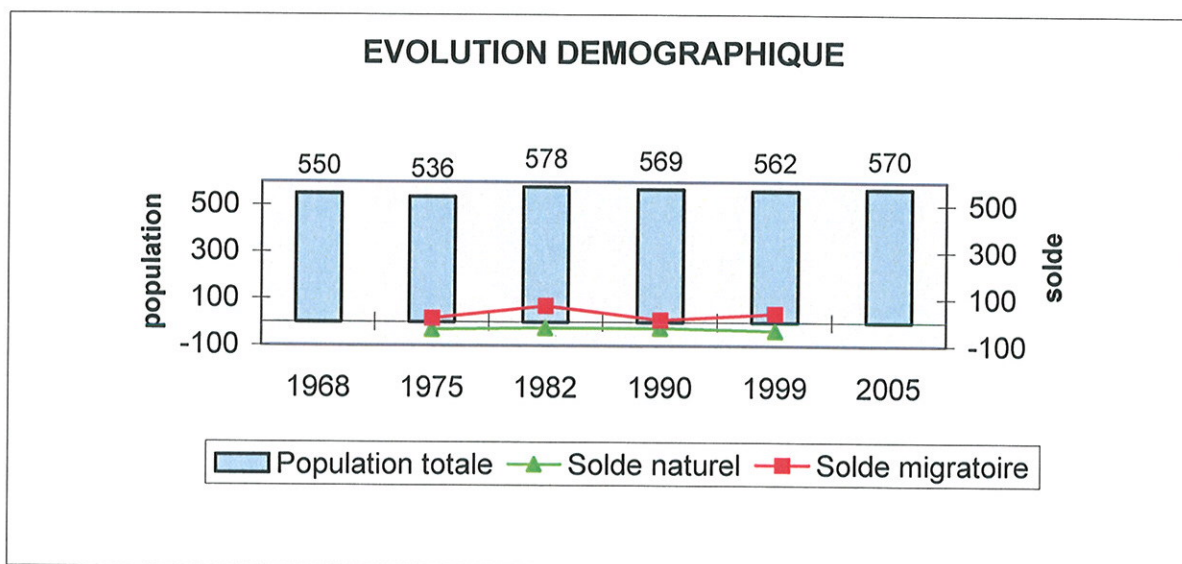
(Sources : Recensements de la population).

En 1999 :

- ◇ 562 habitants (RGP sans double compte)
- ◇ Densité : 25 habitants / km²
- ◇ 204 Actifs dont 119 travaillent sur la commune

1. POPULATION

1.1. EVOLUTION



1975 – 1982	1982 – 1990	1990-1999
+ 1.08 % par an	- 0.35 % par an	0

Depuis 1975, la population a augmenté seulement de 4,8 %.

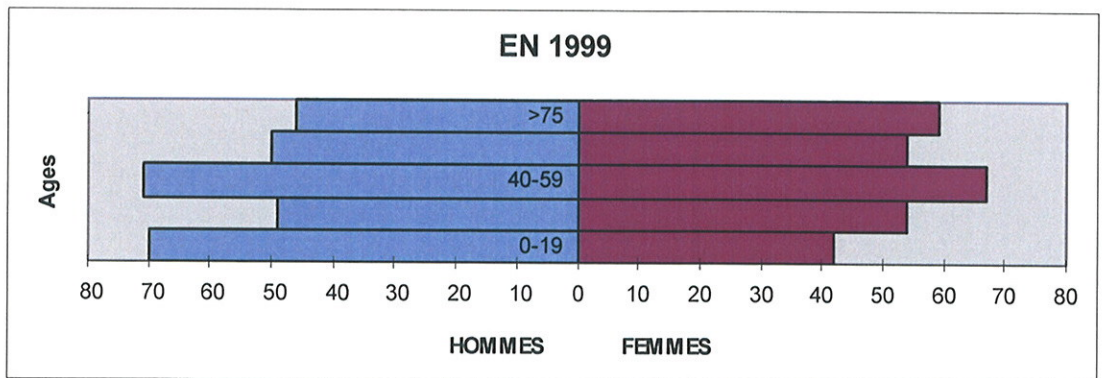
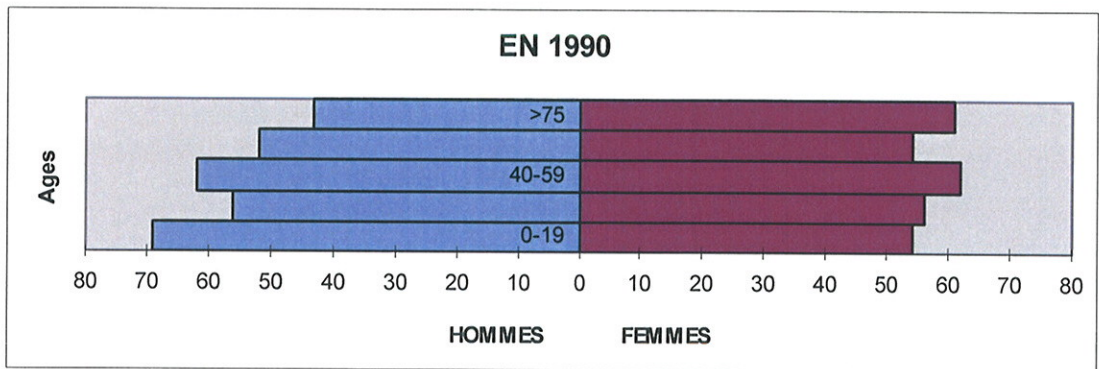
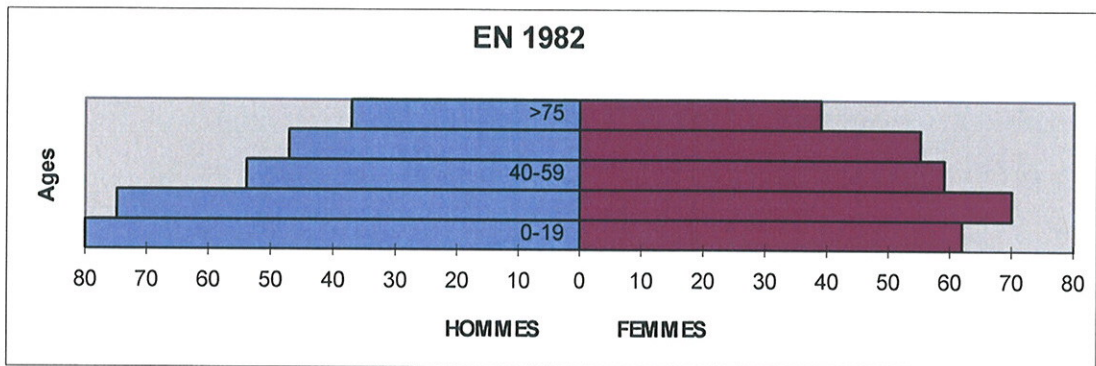
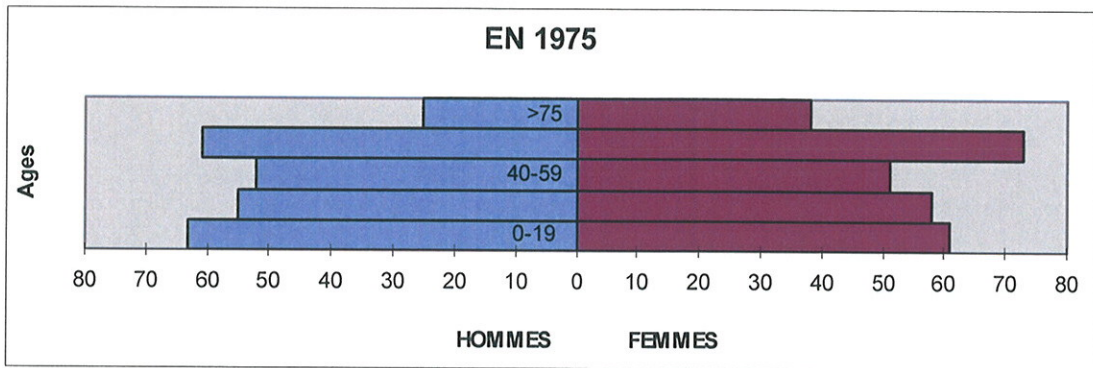
Durant toute cette période, la croissance annuelle est stable et varie seulement entre +1.08% et -0.35%.

La croissance est faible en raison du solde naturel qui reste négatif depuis 1975. A l'échelle du canton, le phénomène est similaire.

Selon les données communales, la population en 2005 est de 570 habitants, soit une augmentation de 1.42 % depuis 1999.

En 2006, la population est de 605 habitants (source INSEE). L'ADIL estime en 2007, la population à 643.

1.2. AGE DE LA POPULATION



	0-19	20-39	40-59	60-74	>75	
1975	22%	20%	22%	19%	18%	100%
1982	25%	25%	20%	18%	13%	100%
1990	23%	21%	19%	25%	12%	100%
1999	20%	18%	25%	19%	19%	100%

Sur la période 1975 –1990, on constate que les 3 tranches d'âges situées entre 0 – 59 ans ont une répartition équilibrée (environ 25 %) et stable.

Entre 1982 et 1999, la part des 0 – 19 ans et des 20 – 39 ans a tendance à diminuer, au profit des 40 – 59 ans et des plus de 75 ans.

Depuis 1975, la part des plus de 60 ans est importante. En 1999, cette tranche d'âge représente 38 % de la population. A l'échelle du canton, la proportion des plus de 60 ans représente aussi une part importante avec 33 % de la population.

- **L'indice de jeunesse**, qui représente la part des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans, reflète également l'évolution de l'âge de la population :

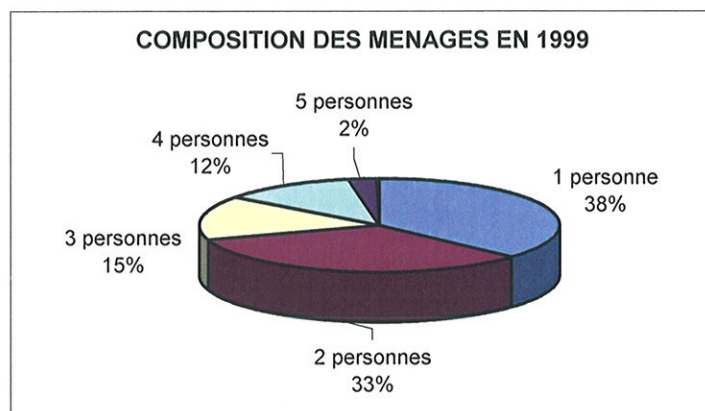
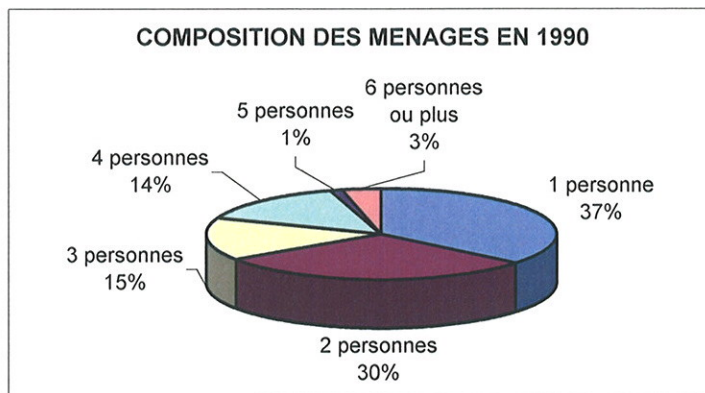
Indice de jeunesse	1975	1982	1990	1999
Commune de Bourdeaux	0.63	0.8	0.59	0.54
Canton de Bourdeaux	0.88	0.92	0.69	0.58

La commune, comme le canton, connaît un ralentissement du vieillissement de sa population entre 1975 et 1982, puis ce phénomène s'inverse après 1982. L'indice de jeunesse de la population passe de 0.8 en 1980 à 0.54 en 1999, ce qui illustre le vieillissement de la population.

Ce phénomène est identique au niveau du canton mais cet indice est nettement inférieur à la moyenne du département (1,1).

Ce vieillissement plus important sur la commune de Bourdeaux peut s'expliquer par un retour au centre bourg des personnes âgées habitant dans les zones retirées du canton. En effet, les personnes âgées isolées ont tendance à se rapprocher des commerces et services situés au chef lieu de canton.

1.3. LES MENAGES



La part des personnes seules et des couples est importante et continue d'augmenter depuis 1990, représentant en 1999 : 71 % des ménages.

Ce taux légèrement inférieur à l'échelle cantonale reste encore élevé avec 69 % des ménages composés d'une ou deux personnes.

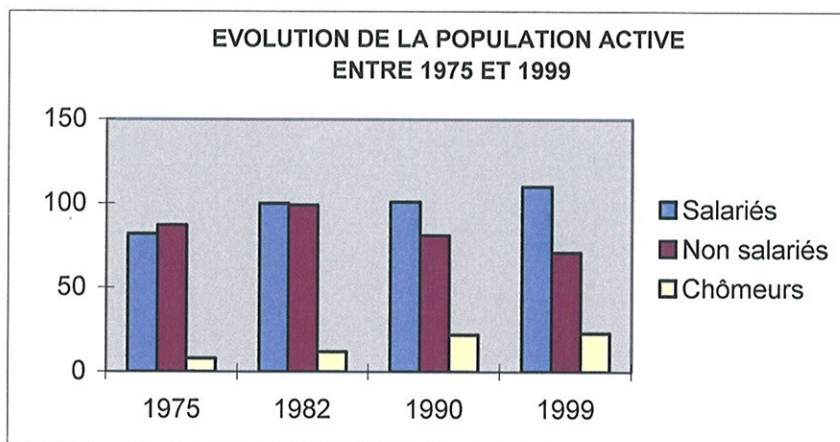
La part des familles de plus de 3 personnes a tendance à baisser, passant de 33 % en 1990 à 29% en 1999.

L'**indice des ménages** (nombre moyen d'habitants par ménage) est passé de 2,47 en 1990 à 2,30 en 1999, ce qui confirme le vieillissement de la population. La Drôme a un indice de ménage supérieur avec 2.4 en 1999.

2. POPULATION ACTIVE

En 1999, la commune compte 204 actifs, 111 hommes et 93 femmes, ce qui représente seulement 36% de la population.

2.1. EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE



L'importance de retraités sur la commune explique la faible part de la population active dans la population communale.

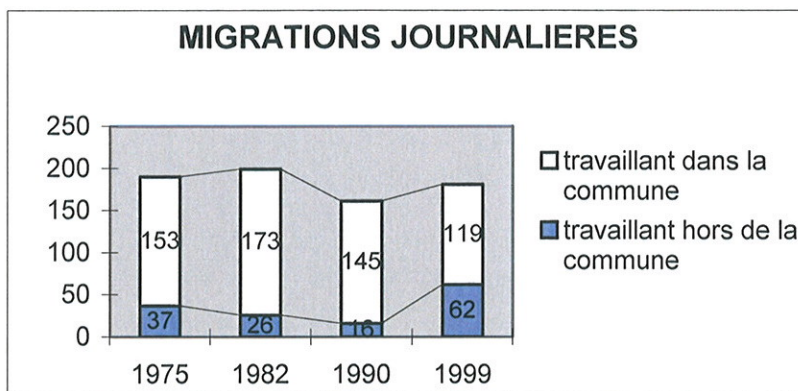
La population active a augmenté de 15 % entre 1975 et 1990, et reste stable entre 1990 et 1999.

Le nombre de salariés a augmenté de 34 % depuis 1975, en 1999 ils représentent 54 % de la population active.

La part des non salariés est passée de 49 % en 1975 à 35 % en 1999. Malgré cette baisse, ce taux reste important par rapport à la moyenne nationale.

Le taux de chômage est de 11.3%, légèrement supérieur à celui du canton (10.5%). Ce taux reste néanmoins inférieur à celui du département (14%).

2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES



La part des actifs travaillant en dehors de la commune a baissé entre 1975 et 1990 de 57 %, représentant seulement 10% de la population active en 1990.

Mais depuis 1990, le nombre d'actif travaillant en dehors de la commune a été multiplié par 4 et représente 34 % de la population active en 1999.

La part des actifs travaillant sur la commune reste prédominante avec 66 %, ce taux est nettement supérieur à celui du canton (58%). Cette tendance reste atypique par rapport à l'évolution nationale.

En 10 ans, le nombre d'actifs travaillant dans la commune a diminué de 18 %.

3. LES GRANDES TENDANCES

- Une croissance démographique faible
- Une population qui continue à vieillir
- Une augmentation de la population active
- Une diminution du nombre d'actif travaillant sur la commune

4. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune souhaite poursuivre un développement équilibré lui permettant de conserver un cadre de vie de qualité et d'adapter ses équipements publics.

Dans un premier temps, il s'agira de limiter l'accueil de population, étant donnée la capacité limitée de la station d'épuration en période estivale.

Ensuite, une fois les travaux de la station réalisés, une croissance démographique modérée suivant un rythme entre 0,5 et 1 % par an semble concilier les objectifs communaux.

Ainsi, avec une population estimée à environ 605 habitants en 2006, une perspective de 640 à 680 habitants dans les 10 à 12 ans est cohérente. 35 à 75 habitants supplémentaires escomptés représentent environ 16 à 35 logements et donc environ 3 ha de surfaces constructibles à prévoir.

B. ACTIVITES ECONOMIQUES

(Sources : RGA 2000, données communales).

En 2000 :

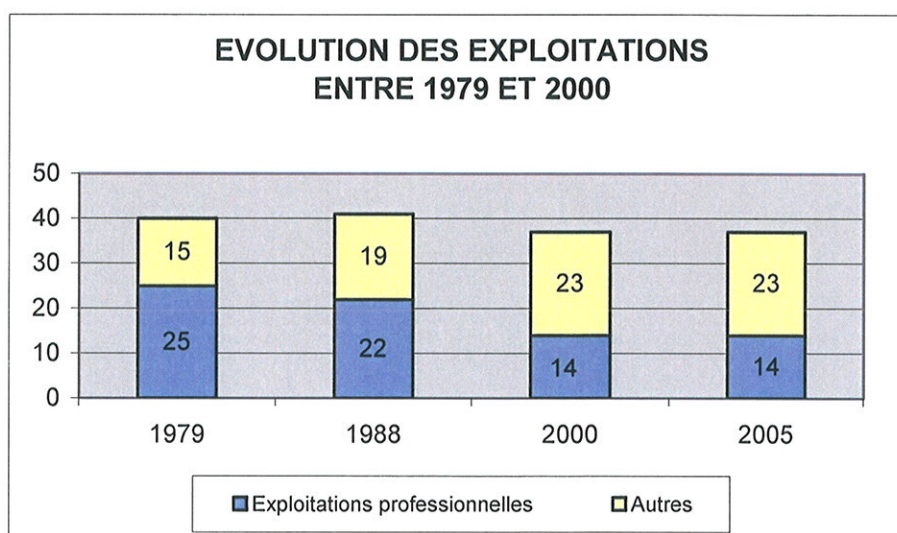
- ◇ Superficie agricole utilisée : 1180 ha
- ◇ Exploitations professionnelles : 14
- ◇ Superficie fourragère : 892 ha
- ◇ 69 500 volailles

1. L'AGRICULTURE

A Bordeaux, l'élevage de volailles, ovins, caprins et bovins est la principale activité agricole.

Avec une superficie agricole utilisée de 1180 ha en 2000, l'agriculture occupe ainsi 51 % des 2 311 ha du territoire.

1.1. LES EXPLOITATIONS ET LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE

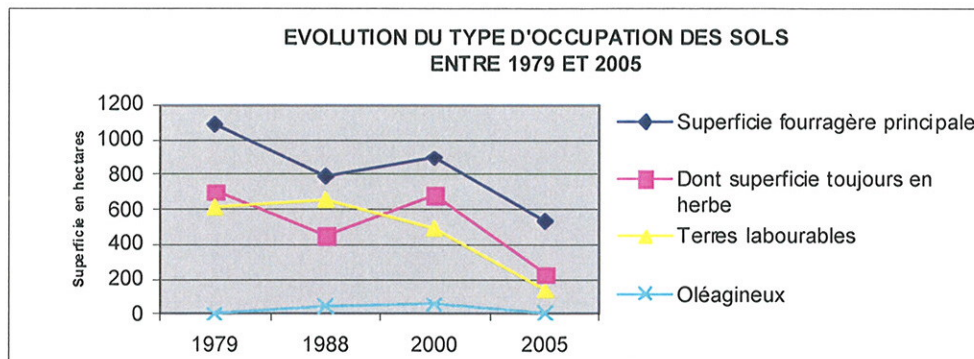


Le nombre d'exploitations professionnelles a été divisé par 2 depuis 1979.

En 2005, selon les données communales, 14 exploitations professionnelles sont recensées. Le nombre des autres exploitations n'a pas évolué depuis 2000.

En 2005, on recense 14 chefs d'exploitations. 4 ont moins de 40 ans et parmi les 8 restants, 4 sont assurés de leur succession.

1.2. L'OCCUPATION DU SOL

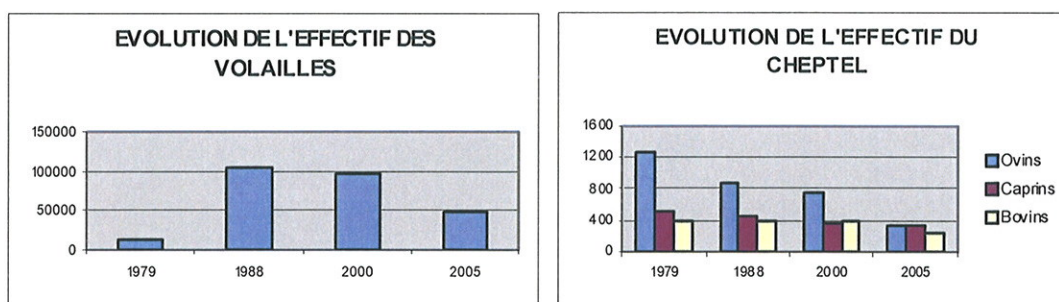


Les données de 2005, présentées dans le graphique sont partielles.

Malgré une baisse de 51 % de la superficie fourragère depuis 1979, ce type d'occupation reste prédominant en 2005, représentant: 533 ha (soit 77 % des cultures).

La superficie des terres labourables a chuté de 77 %, comptabilisant en 2005 seulement 136 ha, contre 612 ha en 1979.

1.3. L'ELEVAGE



L'élevage de volaille a diminué depuis 2000.

En 2005, 47 400 volailles sont recensées, réparties dans 3 exploitations (dont 2 ayant un effectif supérieur à 20 000).

Le nombre d'ovins a chuté de 74 % depuis 1979, en 2005 l'effectif est de 326 sur 3 exploitations.

La baisse de l'effectif des caprins et des bovins est beaucoup moins importante. En 2005, on recense 329 caprins et 238 bovins.

1.4. INSTALLATIONS CLASSEES

Quatre exploitations agricoles sont en installations classées : Rue de la Leve, Les Junchas, Delmas, Grand Villard.

L'agriculture est une activité dynamique sur la commune, présente de façon dispersée sur la totalité du territoire (cf. plan de localisation des bâtiments agricoles).

COMMUNE DE BOURDEAUX EXPLOITATIONS AGRICOLES



LEGENDE :

-  Batiments agricoles
-  Installations classées

2. ACTIVITES NON AGRICOLES

Une grande partie des activités est répartie dans le centre bourg.

2.1. COMMERCES ET SERVICES

Une vingtaine de commerces et de services de proximité permettent de répondre aux besoins locaux (supérette, boulangerie, boucherie, café, coiffeur, bureau de tabac, pharmacie, mercerie, garage, station service, pompe funèbre, matériaux, banque, assurance, ...)

Les professions médicales (médecins, infirmière, orthophoniste, kinésithérapeute, ...) sont regroupées dans un bâtiment communal situé dans le centre du village.

Pour les commerces spécialisés les habitants se déplacent sur les communes de Dieulefit, Montélimar ou Crest.

La commune accueille également une maison de l'enfance « Le Rayon de soleil » où sont placés des enfants ayant des difficultés. Ce centre reçoit environ 25 enfants et emploie une vingtaine de personnes à temps plein plus quelques mi-temps.

2.2. ARTISANAT ET INDUSTRIE

6 artisans sont présents sur la commune (3 maçons, électricien, plombier, menuisier).

Une activité industrielle est présente sur la commune, au lieu-dit Delmas et Tarris.

2.3. HEBERGEMENT ET TOURISME

La commune compte 2 restaurants, un hôtel restaurant (12 lits), 3 gîtes (58 lits), 15 chambres d'hôtes, deux campings et une aire naturelle de camping (170 emplacements).

La capacité d'accueil de la commune, en période estivale, peut atteindre 600 à 1000 habitants supplémentaires.

3. PREVISIONS ECONOMIQUES

Une zone artisanale est à l'étude à l'échelle intercommunale (Communauté de Communes du Val de Drôme). Cette zone devrait accueillir des activités artisanales, du pavillonnaire et des loisirs. La commune ne fait pas partie des territoires susceptibles d'accueillir cette zone d'activités. L'aménagement d'une telle zone nécessiterait de résoudre de nombreuses contraintes (maîtrise du foncier, raccordement aux réseaux, ...).

Afin de favoriser les implantations intercommunales, la commune ne souhaite pas créer de nouvelles zones à vocation d'activités (hormis pour prendre en compte des activités industrielles existantes).

La commune souhaite maintenir la diversité des commerces, des services au village et permettre une nouvelle implantation au centre du village pour le Rayon de Soleil.

C. HABITAT ET URBANISATION

1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Au pied du château inférieur s'est formée la Viale de Bourdeaux, village perché entouré de murailles.

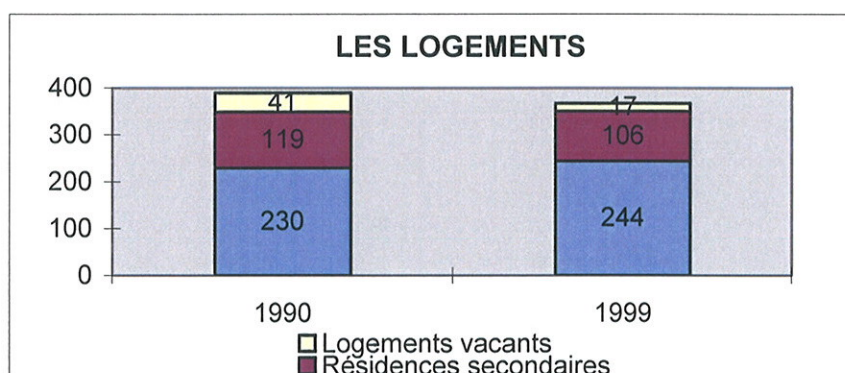
Des faubourgs se sont formés dans un deuxième temps. Ils sont caractérisés par des parcelles en longueur, présentant le petit côté sur la rue. Le bâti est groupé, mitoyen, aligné le long des rues. Les jardins attenants sont situés à l'arrière des bâtiments.

Jusqu'en 1940 la croissance de Bourdeaux se poursuit suivant les mêmes règles. Les bâtiments sont mitoyens, alignés sur les nouvelles rues. Le jardin se trouve à l'arrière du bâtiment et il est bordé d'un mur haut lorsqu'il vient longer la rue, pour rétablir l'alignement.

Depuis les années 60, on observe une nouvelle forme d'extension, moins structurée, qui n'est plus en continuité avec la forme urbaine préexistante. Si les rues existent toujours, les bâtiments ne viennent plus affirmer leur tracé et n'obéissent plus à leur direction. Dans des parcelles plus larges et souvent voisines du carré, l'implantation est en retrait de la rue, ou au milieu de la parcelle et l'orientation du bâtiment n'est plus contrainte par les limites. La mitoyenneté disparaît. Dans le paysage, cette nouvelle forme d'extension, ni ville ni campagne, vient gommer les limites bien nettes de la ville constituée.

2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

2.1. EVOLUTION DES LOGEMENTS



Le nombre de logements vacants a baissé de 58 % depuis 90, mais il en reste encore 17 sur la commune.

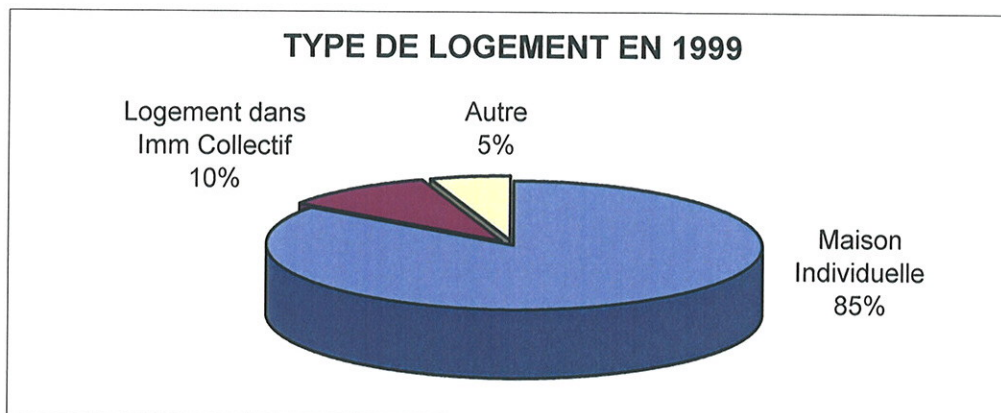
En 10 ans, les résidences principales ont augmenté seulement de 6 %.

Les résidences secondaires ont diminué de 11 %, alors qu'au niveau du canton elles ont augmenté de 18 %.

Le nombre moyen d'habitants par logement est de 2,3 en 1999 contre 2,47 en 1990.

2.2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

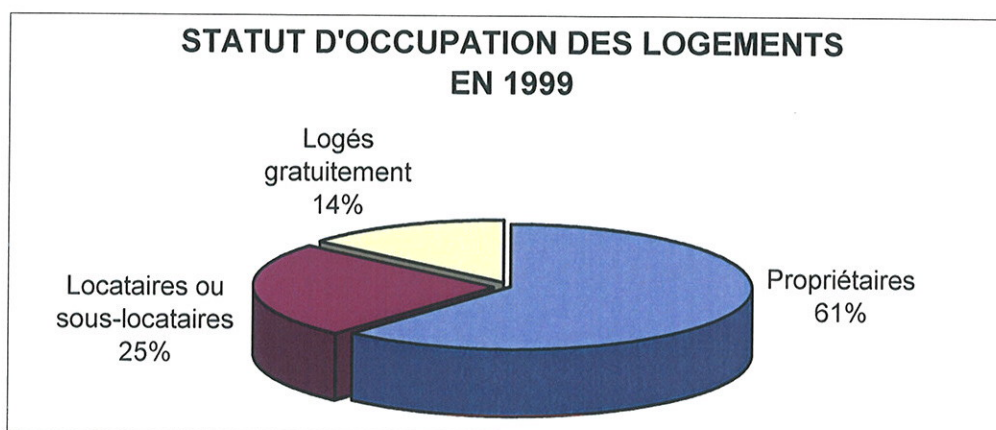
a) Logements individuels et collectifs



La maison individuelle reste le type de logement majoritaire (85 %).

Les logements collectifs représentent 10 %, ce taux est supérieur à la moyenne cantonale (8%).

b) Statut d'occupation des logements



La part des locataires est croissante sur la commune, représentant en 1999 : 25 %.

Ce taux, supérieur à celui du canton (18%), résulte d'une forte volonté communale.

c) Logement social

En 2005, 33 logements sociaux sont recensés sur la commune, ce qui représente 9 % des logements.

La commune est propriétaire de 13 de ces logements. Elle envisage d'aménager 3 logements dans une grande maison, de créer un ensemble immobilier (de 6 à 8 logements) et réhabiliter 2 logements sociaux dans un immeuble appartenant au CCAS. Le projet au Clos Savin permettra de renforcer cette diversité.

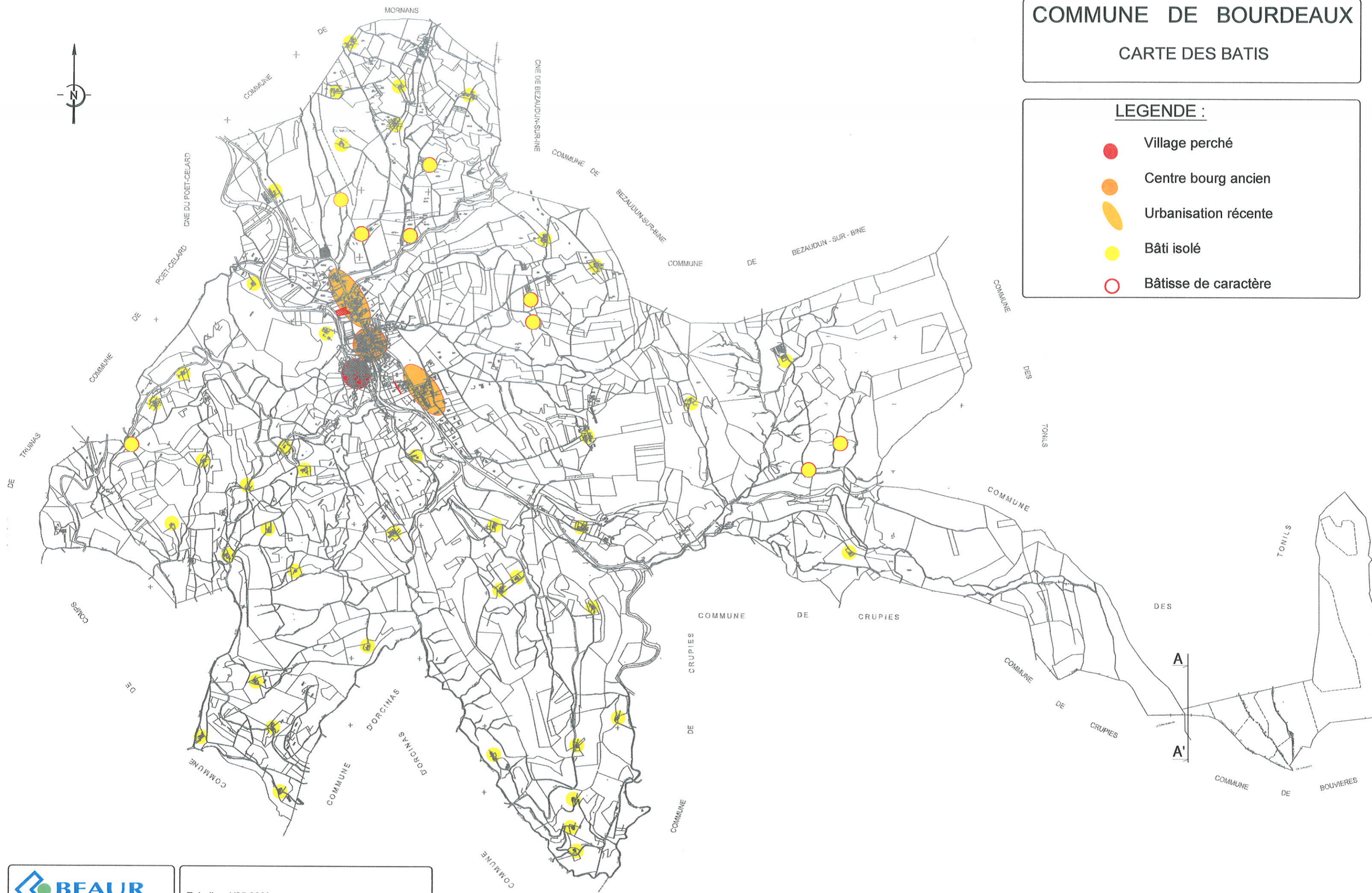
Une maison de retraite publique « L'Oustalet », est installée à proximité de la mairie.

COMMUNE DE BOURDEAUX

CARTE DES BATIS

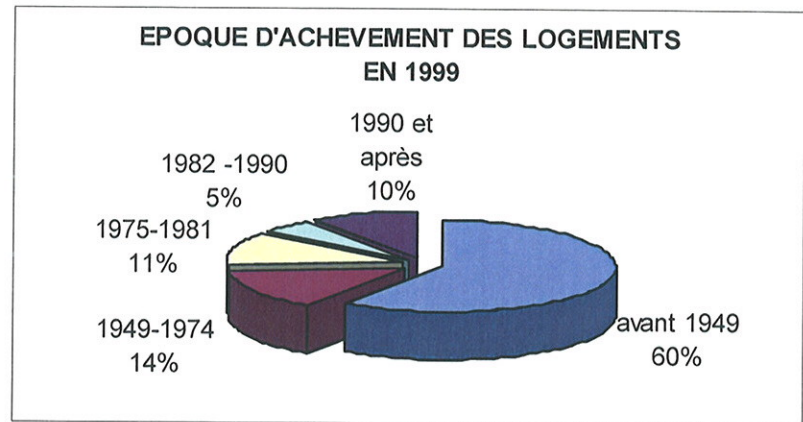
LEGENDE :

-  Village perché
-  Centre bourg ancien
-  Urbanisation récente
-  Bâti isolé
-  Bâtisse de caractère



2.3. EPOQUE D'ACHEVEMENT

Le parc de logement est ancien : 60 % des constructions ont plus de 50 ans et seulement 15% ont moins de 20 ans.



2.4. CONFORT DES LOGEMENTS

En 1999, 97.5 % des résidences principales ont un WC à l'intérieur du logement contre seulement 93 % en 1990.

2,4 % ne disposent pas de baignoire/douche contre 6 % en 1990. Et 39 % n'ont pas de chauffage central en 1999.

Malgré une amélioration des installations sanitaires, quelques résidences principales sont encore peu équipées.

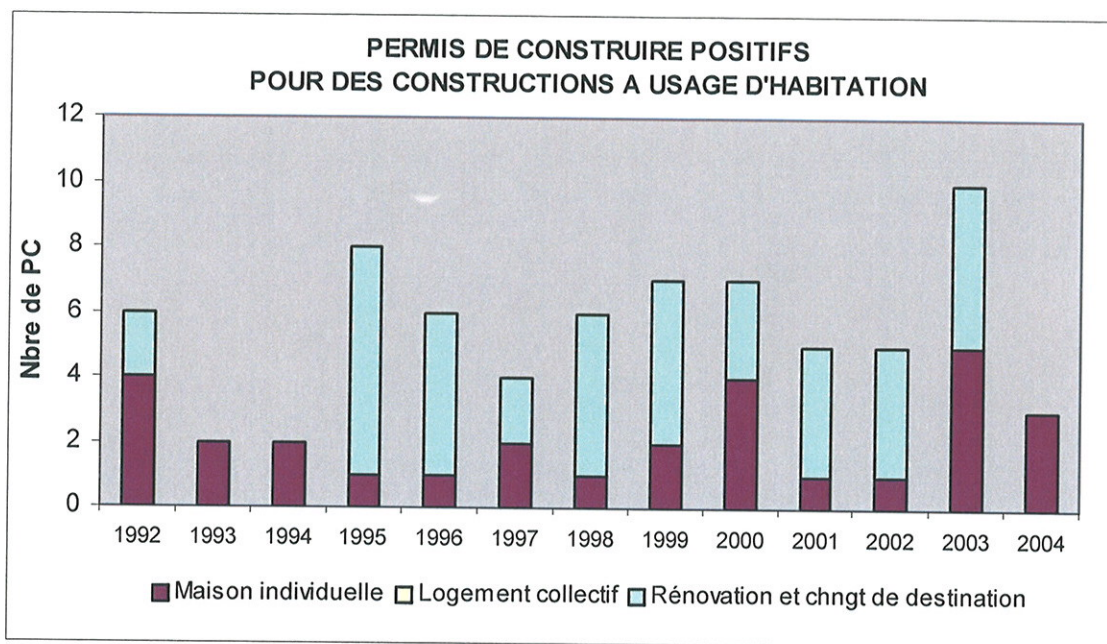
Ces données n'existent pas pour les résidences secondaires, cependant on peut supposer qu'un taux d'équipement faible ne favorise pas leurs fréquentations en période hivernale.

2.5. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DU VAL DE DROME

Concernant la Vallée du Roubion, le PLH annonce les préconisations et orientations globales suivantes :

- Développer le parc HLM en milieu rural, cet objectif devrait se décliner sous forme d'acquisition amélioration au cas par cas ou par la construction de petites opérations neuves afin de loger les jeunes ménages.
- Aider à la réhabilitation en secteur diffus en privilégiant les actions vers les propriétaires bailleurs afin de créer du locatif.
- Répondre à la demande très sociale par la réalisation de logements d'insertion et d'intégration
- Développer un fonds d'aide à l'acquisition de foncier afin de favoriser l'installation des artisans et des jeunes agriculteurs
- Veiller du fait de la qualité des paysages, à une bonne insertion des constructions nouvelles ou extensions dans l'environnement en créant une charte pour la construction en milieu rural.

2.6. RYTHME DE LA CONSTRUCTION



Depuis 1992, 29 permis de construire ont été délivrés, soit une moyenne de 2 permis par an. Et 35 rénovations à usage d'habitations ont été effectuées, soit une moyenne de 2.7 par an. En moyenne, chaque année, 4,7 permis à usage d'habitation sont autorisés.

3. LES GRANDES TENDANCES

- Activité agricole dynamique
- De nombreux commerces et services présents sur la commune
- Une capacité d'accueil touristique importante
- Une part importante de logements collectifs, de locataires et de logements sociaux
- Une légère augmentation des constructions.

D. SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. SERVICES PUBLICS

- Mairie,
- Gendarmerie,
- Trésor public (permanence une fois par semaine),
- Assistante sociale (deux fois par mois),
- Poste,
- DDE,
- MSA,
- Ecole maternelle : 1 classe
- Ecole primaire : 4 classes

L'école accueille 110 élèves en 2005, l'ouverture d'une classe a été nécessaire pour accueillir de nouveaux élèves.

- Cantine,
- Garderie périscolaire,
- Crèche halte garderie
- Maison de retraite l'Oustalet
- Maison de l'enfance Le Rayon de Soleil.

2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS

- Salle des fêtes (100 places), une nouvelle salle polyvalente devrait être réalisée dans le centre,
- Bibliothèque, extension en ruche – médiathèque,
- Stade,
- Piscine,
- Tennis,
- Piste de skate-board.






3. TOURISME

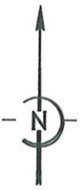
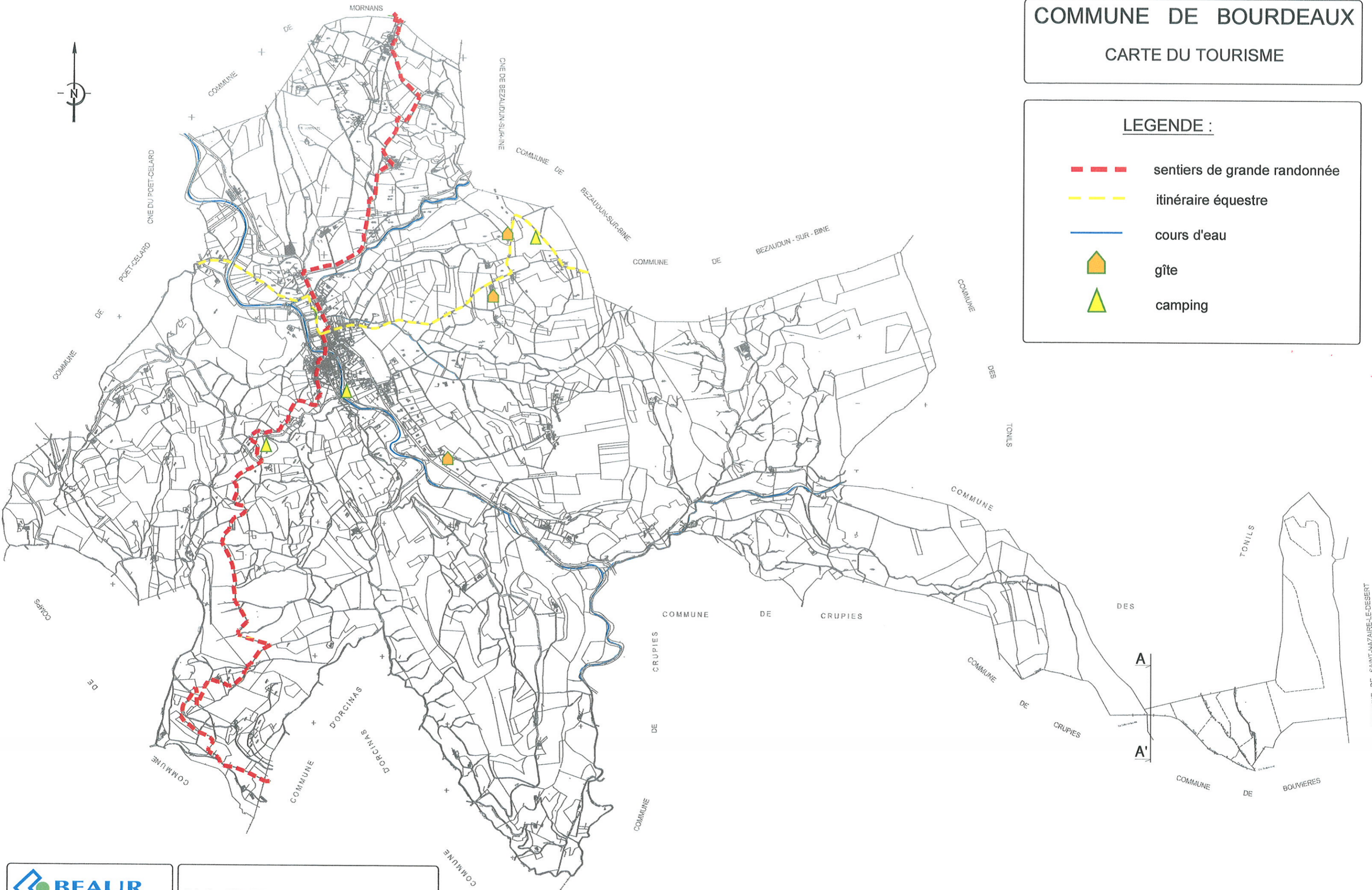
- Parc de 1 500 m², lieu de nombreuses manifestations culturelles,
- Chemins de randonnées – GR 9,
- Randonnées avec des ânes,
- Parapente,
- Office de tourisme,
- Station verte.

COMMUNE DE BOURDEAUX

CARTE DU TOURISME

LEGENDE :

-  sentiers de grande randonnée
-  itinéraire équestre
-  cours d'eau
-  gîte
-  camping




BEAUR
 Urbainisme O.P.Q.U.
 39, rue de la Déportation - 28100 Romans
 Tél. 04-75-72-42-00 - Fax 04-75-72-48-61
 Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

Echelle : 1/25.000ème

Date : 28/04/2007
 Dossier n° 5.05110 Fichier : W:\PRODUCTION\PLU\Bourdeaux\dessin\PLU-BOURDEAUX_v3.dwg\Tourisme

SERVICES

- 1- Groupama
- 2- Garage, station essence
- 5- Kinésithérapeute
- 8- Cabinet d'architectes
- 11- Société mutualiste
- 12- Bureau CLSH
- 14- Bibliothèque
- 15- Notaire
- 16- Garage
- 19- Perception
- 21- Dentiste
- 22- Taxi
- 25- Maison de retraite
- 27- SIVOM – syndicats eaux
- 30- Déchetterie
- 32- Nouvelles du Conte

ALIMENTATION

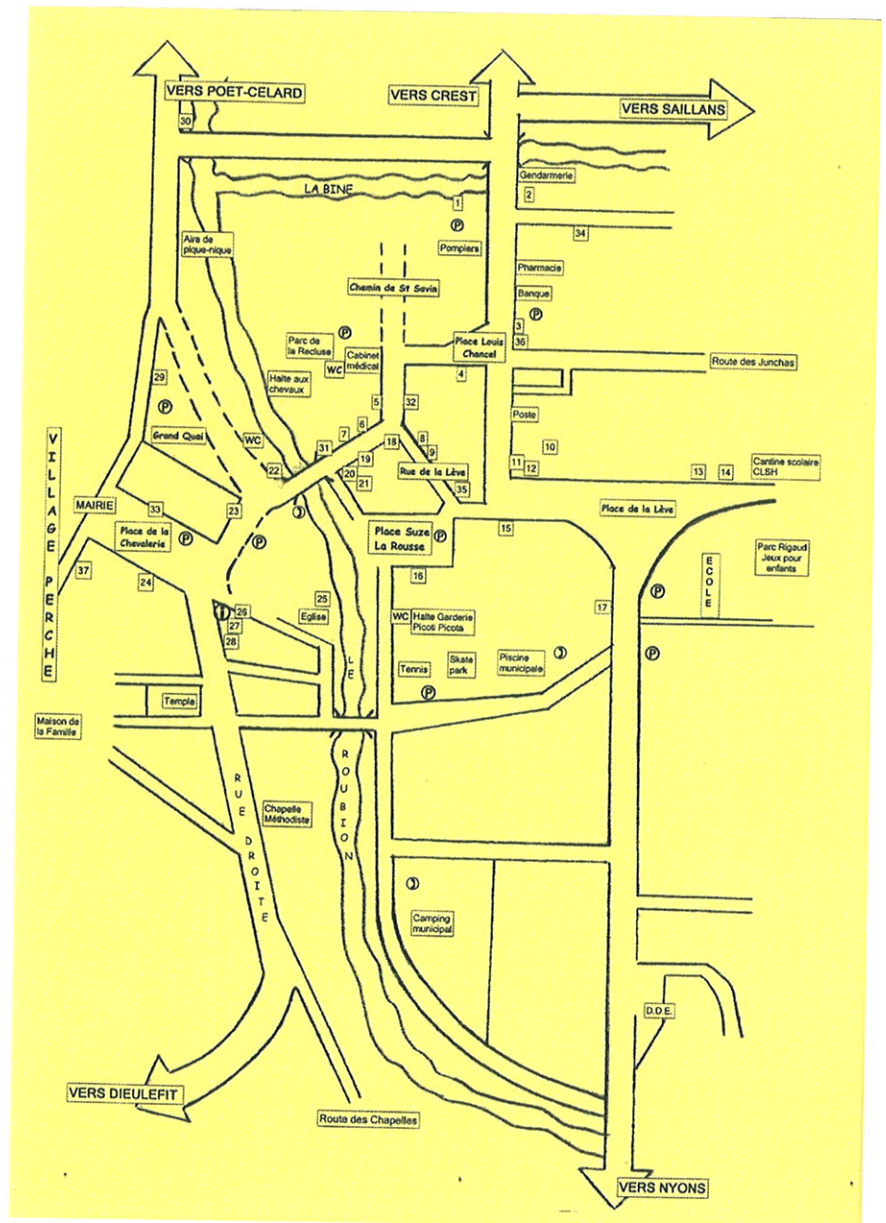
- 3- Epicerie / point presse
- 9- Boulangerie
- 17- Casino / Boucherie
- 23- Boucherie
- 24- Boulangerie

RESTAURATION ET HEBERGEMENT

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 4- Bar tabac | 18- Bar / pizzeria |
| 7- Gîte, chambres d'hôtes, artisanat | 29- Restaurant |
| 13- Hôtel-restaurant | 28- Chambre 'hôtes et gîte |

AUTRES COMMERCES

- | | |
|-------------------------|--|
| 6- Magasin | 34- Galerie |
| 10 Matériaux | 31- Brocante |
| 20- Salon de coiffure | 35- Menuiserie |
| 26- « Les Provençades » | 36-37- AB Créations – Taille de pierre |
| 33- Terres d'Amandine | |



4. VIE ASSOCIATIVE

Un tissu associatif varié, composé d'une vingtaine d'associations :

- associations sportives : tennis, rugby, pétanque, randonnée, football, gymnastique
- associations sociales : aide à domicile, scolaires, ..
- autres : amicale laïque, les amis de Bourdeaux,

5. LES RESEAUX

5.1. ADDUCTION D'EAU POTABLE

Le réseau d'adduction d'eau potable est géré par le syndicat intercommunal des Eaux du Haut Roubion.

La commune est alimentée par 2 captages : « Etroit » situé sur la commune de Crupies et « Bine » sur la commune de Bezaudun. Aucun captage n'est implanté sur la commune de Bourdeaux.

5.2. ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement de la commune est géré en régie directe.

a) Le zonage d'assainissement

Un Schéma Général d'Assainissement a été réalisé en 2003.

Le chef-lieu et les proches alentours de Bourdeaux sont desservis par un réseau collectif en partie séparatif.

Le réseau aboutit dans une station d'épuration de type lagunage naturel. Cette lagune, dimensionnée pour 800 EH, a été mise en service en 1992.

En période estivale la population s'accroît fortement. Si l'on considère l'activité des campings (entre 300 et 400 Equivalents Habitants) et des restaurants (60 à 80 EH), on peut considérer que le nombre d'équivalents habitants peut s'élever à 900 à 1000 E.H.. En période estivale, la station est à la limite de sa capacité.

D'après les rapports 2004 et 2005 de la SATESE : les installations sont bien entretenues, le rejet est de qualité correcte et le fonctionnement de l'installation est satisfaisant.

L'analyse réalisée en période estivale (le 24/08/04) montre un rejet de bonne qualité malgré une forte DCO (demande chimique en oxygène) en entrée.

L'équipement en réseau séparatif du centre bourg, permettra de réduire l'entrée des eaux parasites dans la lagune.

b) Etude de la SATESE

Le bilan a été réalisé lors de la visite du 24 au 25 juillet 2006.

✚ Résultats des mesures

Les résultats des mesures de débit indiquent que la majeure partie des eaux parasites a été détournée de la station d'épuration depuis le dernier bilan. En effet, l'entrée d'eau du Roubion via le canal d'irrigation n'entre plus dans le volume d'eau collecté par le lagunage.

Le bilan 24 heures met en évidence un fonctionnement correct de l'installation. Les résultats obtenus tant en concentration qu'en rendements sont conformes aux exigences épuratrices minimales définies dans l'arrêté du 22 décembre 1994. Le paramètre DCO est cependant proche de la valeur limite. Le résultat concernant l'élimination des pollutions azotées est également satisfaisant, même si aucune exigence épuratrice n'est fixée pour ce paramètre.

✚ Fonctionnement hydraulique

Les mesures ont été réalisées par temps sec. Le débit mesuré représente 166% de la charge hydraulique nominale admissible. Le débit d'eaux claires parasites de temps secs représente environ 27% du débit journalier entrant.

Ces entrées d'eaux parasites devront être localisées grâce à la réalisation du diagnostic des réseaux d'assainissement en cours.

✚ Traitement de la pollution

L'effluent entrant présente une biodégradabilité moyenne. Les charges polluantes reçues sont supérieures aux charges nominales admissibles. Le nombre de raccordés à cette période de l'année peut être estimé à 900 EH. Le lagunage fonctionne donc en surcharge.

Au vu des charges polluantes et hydrauliques importantes reçues par l'installation la SATESE déconseille fortement de procéder à de nouveaux raccordements sur l'installation actuelle de traitement.

La mise en place de traitement spécifique permettra d'augmenter la capacité.

c) Etude du réseau 2007

Suite à l'étude de diagnostic du réseau d'assainissement (A.B. Environnement Conseil, rapport mai 2007). Des propositions de remise à niveau de la station d'épuration sont proposées.

Une étude préliminaire, en cours, permettra de valider un scénario (pour une station dimensionnée sur 1 500 EH, maintien d'un traitement minimum avant rejet pendant les travaux de rénovation, projet inscrit dans le périmètre existant contraint sur ces quatre côtés), d'en évaluer le coût d'opération (travaux et dépenses annexes), de planifier la réalisation de l'opération, de procéder au lancement des investigations techniques (topographie, étude de sols) et des démarches administratives (dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau).

En attendant la réalisation de ces travaux, la commune fait le choix de poursuivre la révision du P.L.U. sans permettre l'ouverture de nouvelles zones.

5.3. GESTION DES DECHETS

La communauté de communes du Val de Drôme a la compétence de gérer les déchets. Elle effectue la collecte des déchets 1 fois par semaine en période hivernale et 2 fois en saison estivale.

La commune dispose d'une déchetterie et de deux points propres pour le tri des déchets (papier, plastique, verre).

5.4. INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Le village constitue un carrefour entre les villages situés en bordures des premiers plissements alpins au Nord-Ouest et ceux plus retirés dans l'arrière-pays au Sud-est, qu'il relie à Dieulefit. La commune est donc traversée par de nombreux axes routiers.

- A l'ouest du village de Bourdeaux :
 - La RD 538 traverse le village et relie la commune de Mornans au Col de Boutière,
 - La RD 191 descend sur la commune de Comps,
 - La RD 328 permet d'accéder à la commune du Poët Célard.
- A l'est de village
 - La RD 156 longe la Bine en direction de la commune de Bezaudun,
 - La RD 70 relie le village à la commune de Crupies en longeant le Roubion,
 - La RD 195 suit le cours du Soubrion pour rejoindre la commune des Tonils,
 - La RD 330 traverse la commune du nord au sud, joignant ainsi les communes de Bezaudun et de Crupies.

Le réseau routier secondaire parcourt des zones agricoles pour desservir des fermes en longeant souvent les fonds de vallées ou les crêtes. Il est particulièrement dense sur le versant ensoleillé de la cuvette où les maisons sont plus nombreuses et l'activité agricole plus intense.

Afin de limiter la vitesse dans le centre, la commune a déjà réalisé des aménagements en installant des ralentisseurs près des écoles. Elle projette d'aménager l'ensemble de la traversée du village en élargissant les trottoirs et en créant de nouveaux parkings.

5.5. RESEAU DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE



Un centre de secours, gérée par le SDIS, est présent sur la commune. L'effectif est de 30 pompiers volontaires.

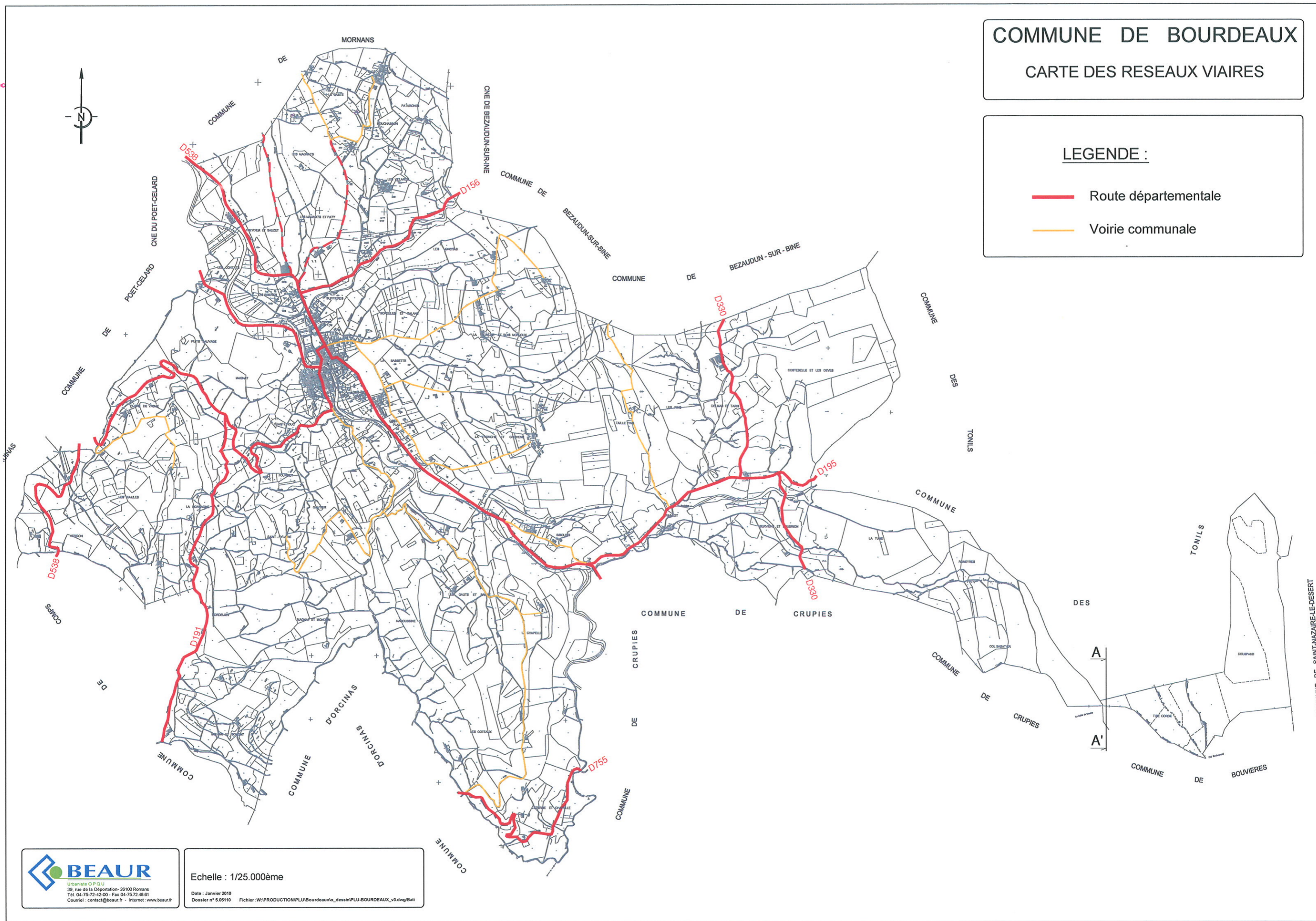
De nombreuses bornes à incendie sont localisées sur le territoire communal. La commune est en train de réaliser des travaux de mise en conformité des bornes situées dans le village.

COMMUNE DE BOURDEAUX

CARTE DES RESEAUX VIAIRES

LEGENDE :

-  Route départementale
-  Voirie communale



E. TRANSPORT ET DEPLACEMENT

TRANSPORTS SANS RESERVATION :

- Une ligne régulière (n°27),
- Services spéciaux scolaires ouverts à tous.

TRANSPORTS AVEC RESERVATION :

- **Navette Bourdeaux-Crest**

Fonctionne : le mardi matin toute l'année, le samedi matin pendant les vacances scolaires

- **Transdrôme**

Transport à la demande à partir du domicile.

- **Service rabattement**

Du lundi au samedi de 6 h à 21 h : ouvert à tous

- **Service commodité**

Du lundi au samedi de 8 h à 18 h : pour les personnes de plus de 65 ans ou les personnes handicapées.

F. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune fait partie de la communauté de communes du Val de Drôme et adhère aux établissements publics intercommunaux suivants :

- SIVOM du Pays de Bourdeaux (entretien de la voirie, enfance, cantine, ...)
- Syndicat intercommunal d'énergie de Bourdeaux (renforcement et extension des réseaux)
- Syndicat intercommunal des Eaux du Haut Roubion pour la gestion du réseau d'eau potable.

G. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES

De nombreuses dispositions supra communales s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme.

Loi sur l'eau, loi paysage, loi S.R.U., loi Montagne, servitudes d'Utilité Publique, etc. ...

Toutes ces dispositions sont précisées dans le Porté à Connaissance (PàC) de l'Etat, transmis à la commune à l'occasion de l'élaboration de son P.L.U.. Les éléments essentiels de ce Porté à Connaissance sont joints en annexe au dossier de P.L.U..

Parmi ces nombreuses réglementations, la **loi Montagne** est certainement celle qui conditionne le plus de développement de la commune de BOURDEAUX.

Il semble donc nécessaire de rappeler ici ses principales dispositions :

Les principes d'aménagement et de protection en zone de montagne sont notamment définis à l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces principes sont les suivants :

- Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- Les documents et décisions relatifs à l'occupation de sols comportent des dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- Principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sous conditions, ..., sauf si le respect des dispositions de préservation citées ci-dessus, ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou à titre exceptionnel après l'accord de la Chambre d'Agriculture et de la commission des sites pour créer des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées,
- Respect entre le développement de l'économie touristique, les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et les grands équilibres naturels.

De ce fait, les choix communaux devront être compatibles avec les principes d'aménagement et de protection en zone de montagne (articles L.145-3 à L.145-7 du Code de l'Urbanisme) notamment en ce qui concerne les règles d'urbanisme.

CHAPITRE DEUXIEME
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

A. PAYSAGE

1. PRESENTATION GENERALE

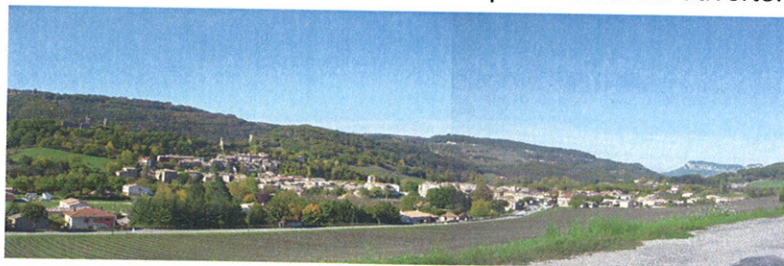
La commune de Bourdeaux appartient à une entité paysagère forte désignée « Pays de Bourdeaux et de Saoû ». Cette entité est formée par le haut bassin versant de la rivière Roubion, limitée au Nord par le synclinal perché de Saoû, au Sud par le col de Soubeyran, à l'Est par le mono synclinal de la chaîne de Couspeau et à l'Ouest par les cols de Boutière et de Pascalin.

Ce bassin forme un pays très fermé : hormis l'entrée Nord, tous les accès sont des cols élevés – cette cuvette est partout accidentée de mamelons, buttes, côtes et ravins.

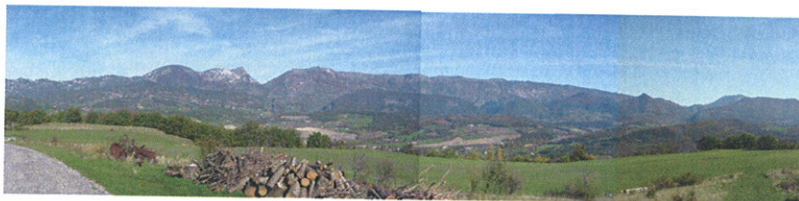
C'est un paysage très caractéristique, formé de forêts (de hêtres, de chênes blancs, de pins noirs d'Autriche, de pins sylvestres), de terres cultivées et de pâtures et de zones de marnes érodées dites marnes bleues sur lesquelles rien ne pousse.

La topographie des lieux constitue des barrières visuelles et détermine deux espaces globaux.

Le premier espace, situé à l'Ouest, est constitué de plusieurs vallons, chacun de ces vallons, en raison de leur orientation, donne un effet de cuvette plus ou moins ouverte.



Vue des Grand Villards



Vue de la RD 191



Vue de la RD 538

Le second espace situé en partie est de la commune est principalement constitué de deux ravins, l'un en direction du secteur du Bramefaim, l'autre en direction de la vallée du Roubion.



2. LE PAYSAGE BATI

L'habitat s'est implanté dans les zones agricoles au pied des collines, en lisière de bois, au bord des principaux cours d'eau et sur les crêtes plus exposées au vent et moins fertiles. Il épouse les caractéristiques du paysage en cernant la cuvette en amphithéâtre à l'ouest et en longeant à l'est l'espace global dans le sens nord-sud.









2.1. LE VILLAGE PERCHE

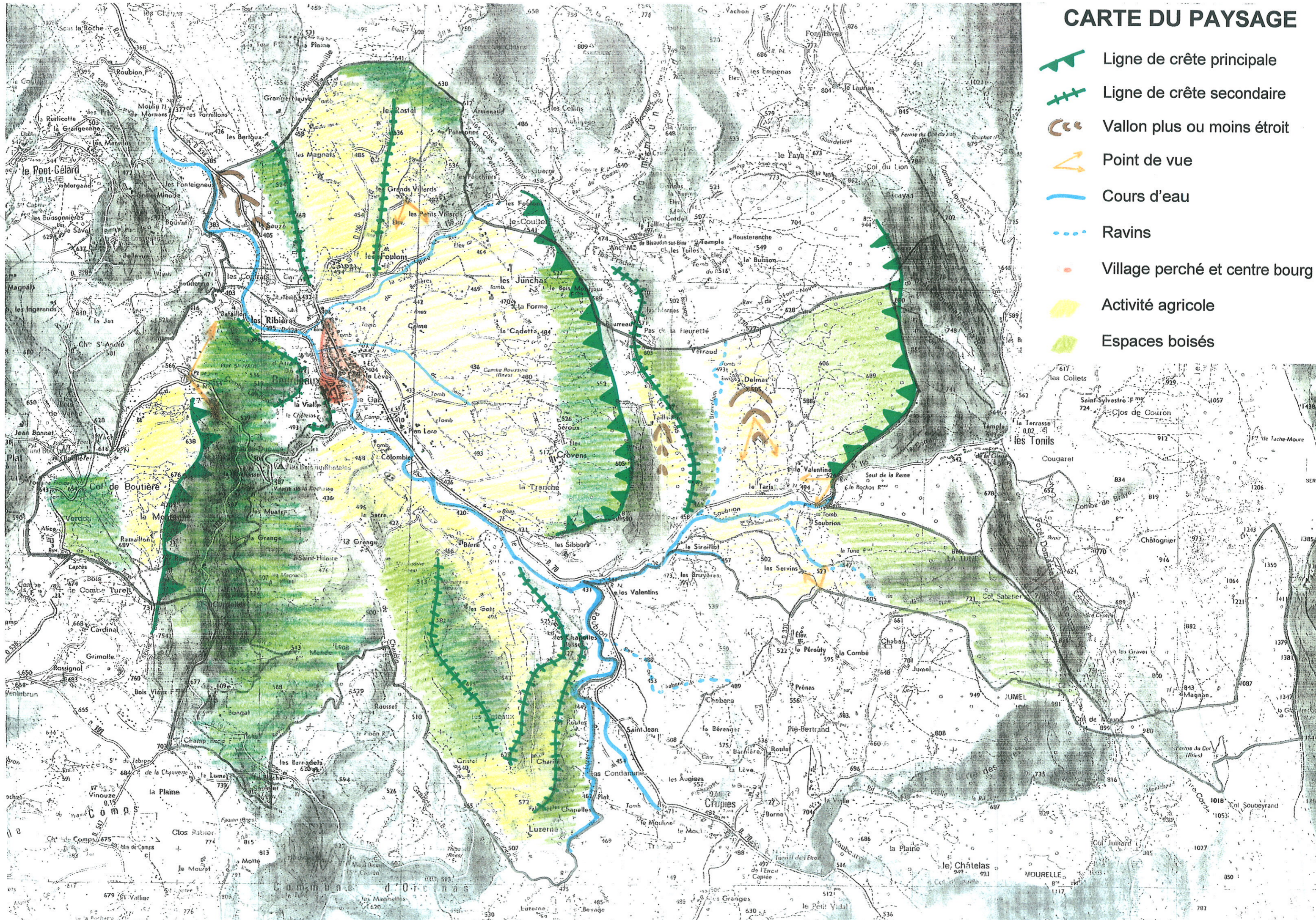
Le vieux village de Bourdeaux s'est installé au bord du Roubion, dans le prolongement d'une crête. Il s'étend à présent de l'autre côté de la rivière au confluent des vallons qui sillonnent la cuvette.



La rue du vieux Bourdeaux : façade de la maison du XV^{ème} est un monument inscrit.

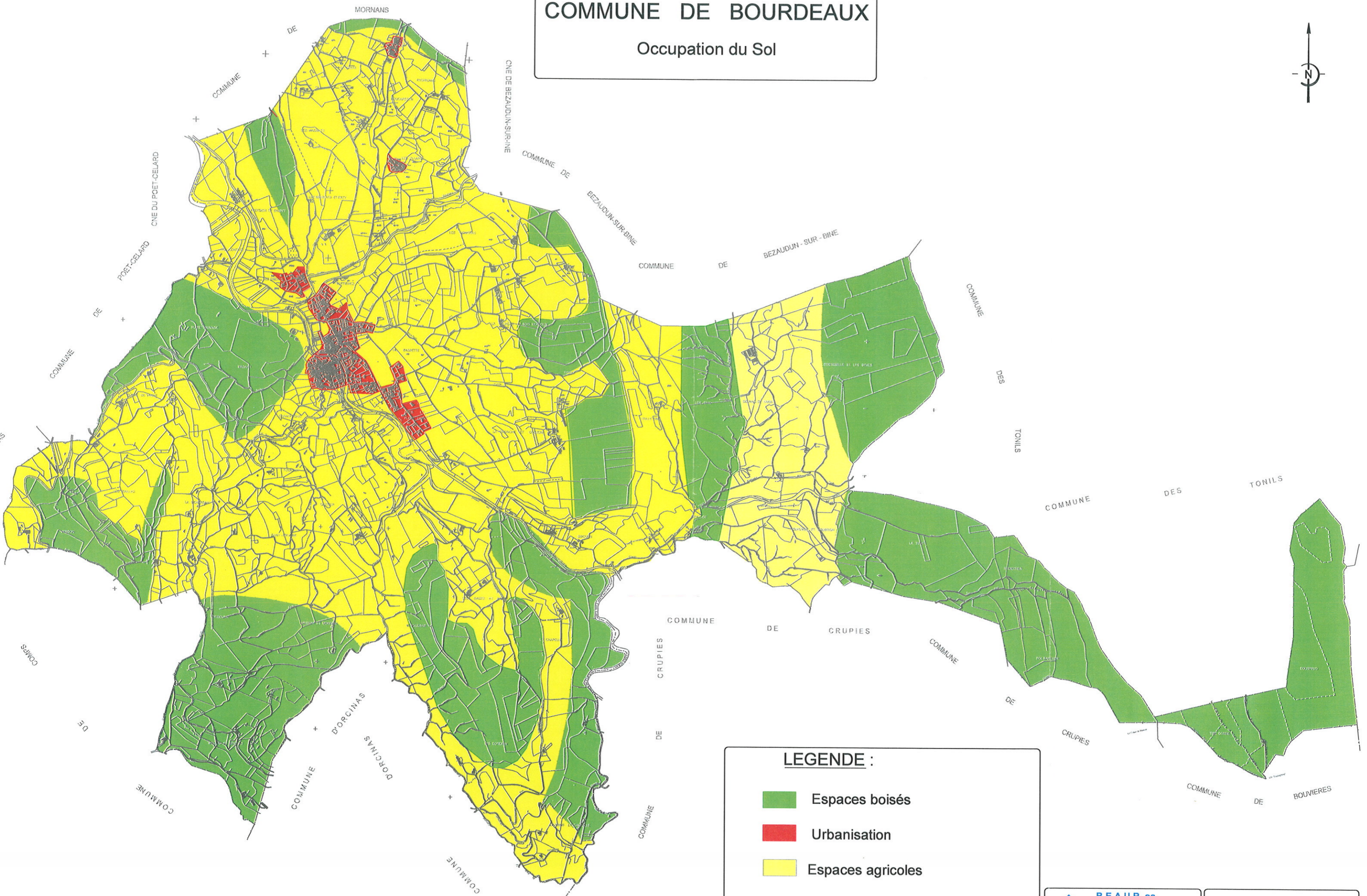
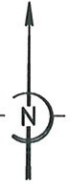
CARTE DU PAYSAGE

-  Ligne de crête principale
-  Ligne de crête secondaire
-  Vallon plus ou moins étroit
-  Point de vue
-  Cours d'eau
-  Ravins
-  Village perché et centre bourg
-  Activité agricole
-  Espaces boisés



COMMUNE DE BOURDEAUX

Occupation du Sol



LEGENDE :

-  Espaces boisés
-  Urbanisation
-  Espaces agricoles

 **B.E.A.U.R. sa**
Claude Barreron
Urbaniste O.P.Q.U.
39, rue de la Déportation
26100 Romans
04-75-72-42-00

Echelle : 1/ 12 500 ème
Date: 07/02/2006
Dossier n° 8.05110 Fichier : Bourdeaux.dwg/OccupationSol

2.2. HABITAT RURAL

On note l'existence de hameaux dispersés sur tout le territoire de la commune. Ceux –ci constituent un habitat diffus avec la présence d'exploitations agricoles.

Le hameau de Rastel



Exploitations agricoles et habitats dispersés



Urbanisation récente



Ce pays est très fortement marqué par le protestantisme, une des caractéristiques réside dans le nombre important de cimetières familiaux protestants. Traditionnellement enclos et plantés de cyprès, ces cimetières forment un repère dans le paysage.

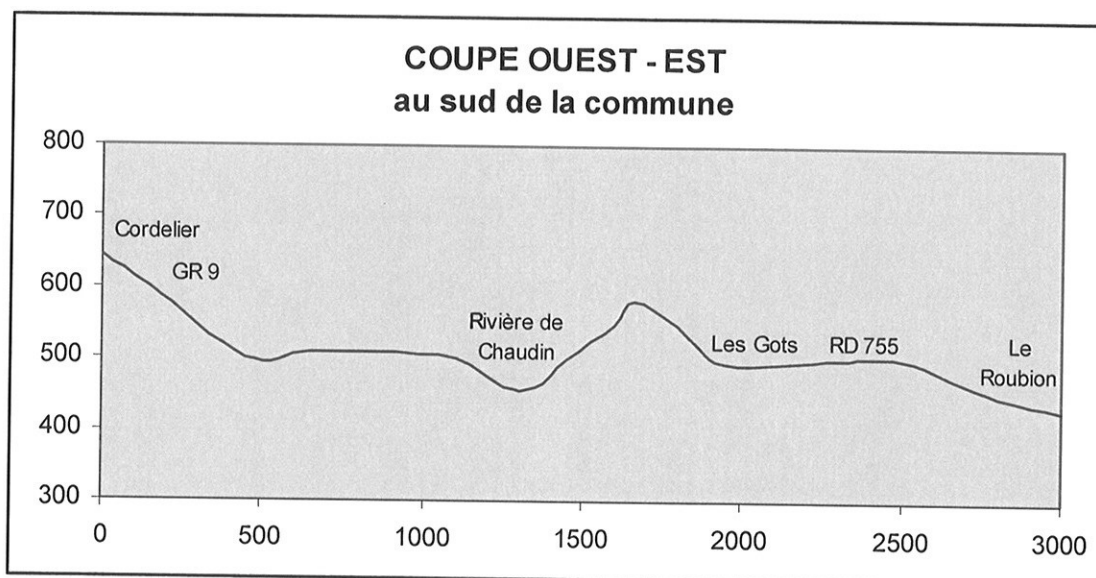
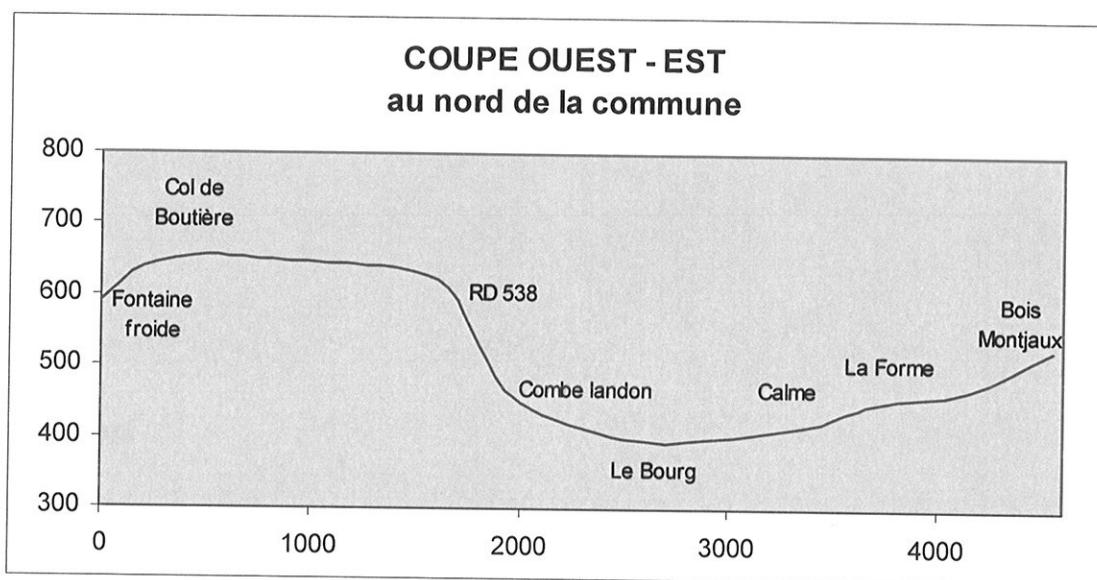


B. MILIEU NATUREL

1. TOPOGRAPHIE

Le territoire communal, d'une superficie de 2 311 ha, présente une morphologie accidentée qui s'étend selon un axe orienté globalement est-ouest.

La partie médiane du territoire communal est structurée par la rivière du Roubion qui le traverse du sud-est vers le nord-ouest. La morphologie de la commune est également marquée par les nombreux cours d'eau qui descendent vers la plaine du Roubion. On observe ainsi plusieurs petites vallées et combes qui entaillent les reliefs calcaires et gréseux.



2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Le substratum géologique local est constitué de formations datant de l'Albien. Ces formations sont représentées par des marnes bleues de l'Albien et du Gargasien indifférenciés, des grès albiens, des calcaires clansayésiens ainsi que par des grès ou des calcaires datant du Gargasien.

Le substratum est recouvert dans les vallées, notamment en bordure du Roubion, par des alluvions récentes et actuelles.

Les ressources en eau souterraine sont réparties dans deux aquifères de natures différentes :

- les formations superficielles de versants : les éboulis situés au pied des falaises calcaires constituent des réservoirs aquifères lorsqu'ils reposent sur des assises imperméables (marnes),
- les formations alluviales des vallées peuvent renfermer localement des nappes.

3. HYDROLOGIE

La commune s'étend essentiellement sur le bassin versant du Roubion. Celui-ci compte sur la commune, plusieurs sous-bassins versants dont la plupart correspondent à des cours d'eau pérennes.

Parmi ces affluents on distingue : le Roubion, les ruisseaux de la Bine, de Saint Savin, du Soubriou.





La qualité physico-chimique des eaux du Roubion est bonne.

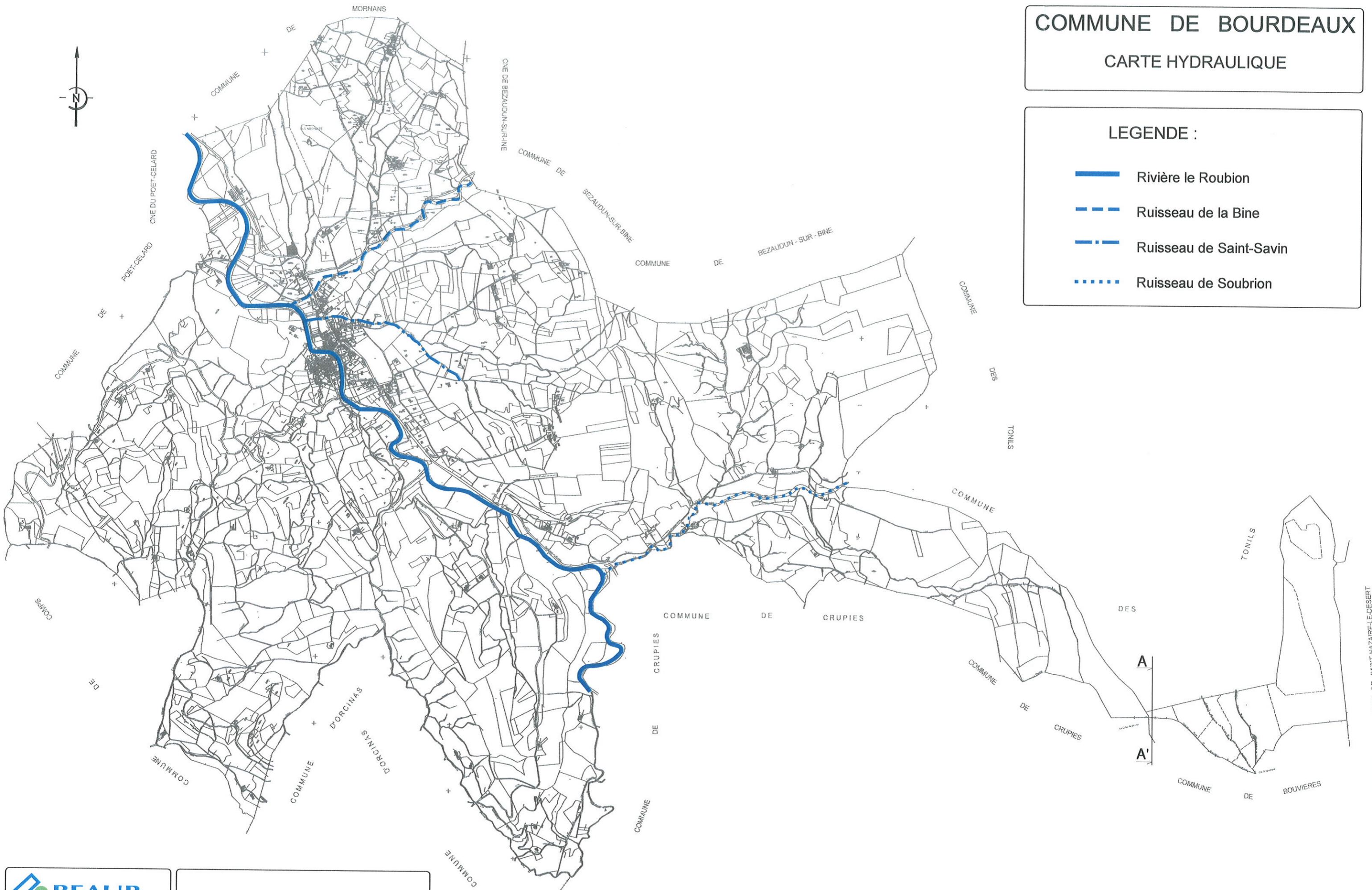
La commune fait partie du contrat de rivière Drôme – Haut Roubion, dont les objectifs sont les suivants :

- améliorer la qualité des eaux,
- restaurer, mettre en valeur et gérer les potentialités naturelles des cours d'eau,
- aboutir à la mise en place d'une gestion permanente de la ressource dans une logique de développement durable.

COMMUNE DE BOURDEAUX

CARTE HYDRAULIQUE

- LEGENDE :**
-  Rivière le Roubion
 -  Ruisseau de la Bine
 -  Ruisseau de Saint-Savin
 -  Ruisseau de Soubriou



4. LE CLIMAT

Il s'agit d'un climat de transition entre le climat méditerranéen et le climat continental. Il se caractérise par un été chaud et un hiver froid, avec des gelées importantes ; des journées chaudes et des nuits froides ; des précipitations violentes, assez fréquentes ; le mistral qui s'engouffre dans la cuvette où il souffle en tourbillons.

5 . LES MILIEUX NATURELS

L'inventaire Z.N.I.E.F.F. en cours de modernisation recense 7 espaces naturels remarquables sur le territoire communal : **4 ZNIEFF¹ de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2.**

- ZNIEFF de type 1 (n°2616002) Ruisseau de Soubrion

Le ruisseau de Soubrion est issu du mariage des eaux du ruisseau de Liouroux et du ruisseau de Souleure, qui prennent leurs sources sur les pentes de la montagne de Couspeau. C'est un torrent qui connaît parfois de violentes crues. À l'étiage, la sécheresse estivale ne laisse qu'un filet d'eau. Le Soubrion est connu depuis fort longtemps pour son grand intérêt piscicole.

- ZNIEFF de type 1 (n°26120001) Montagne de Couspeau

La montagne de Couspeau est formée d'un anticlinal qui dessine une longue crête dénudée orientée nord-sud. Sur ses versants, les contrastes sont très marqués entre la végétation xérophile (recherchant la sécheresse) et la végétation montagnarde.

La montagne de Couspeau se révèle être un site très intéressant pour les formations végétales de pelouses. Les landes de la Montagne de Couspeau recèlent des espèces montagnardes et des espèces méditerranéennes. Le site abrite aussi une petite population de Chamois.

La crête de la montagne de Couspeau assure le lien entre la montagne d'Angèle (région des Baronnies) et les Trois-Becs de la forêt de Saoû.

Sur le plan écologique, ce sont des écosystèmes dynamiques caractérisés par l'imperméabilité du substrat et la mobilité de la marne. L'érosion et les glissements de terrain sont les composantes principales de la dynamique de telles formations. Cette dynamique est favorable à l'"auto-entretien" des micro-zones humides qui peuvent se créer dans le vallon. Le site a été identifié pour sa grande richesse entomologique, notamment pour les papillons diurnes.

- ZNIEFF de type 1 (n°26160001) Haute vallée de la Bine

Le site suit le lit de la Bine du col de Gourdon à l'amont du village de Bourdeaux, avant que cette rivière ne se jette dans le Roubion.

L'intérêt entomologique des lieux est bien connu, notamment en raison d'une grande diversité en papillons diurnes. Le Genévrier thurifère est également présent, plus particulièrement sur les pentes bien exposées. Cet arbuste de l'Atlas est très localisé dans le Dauphiné. Le long de la Bine, il est possible d'observer deux grandes herbes des milieux humides. Le Cirse de Montpellier, composée des zones méditerranéennes aux fleurs purpurines, est protégé.

- ZNIEFF de type 1 (n° 2600044) Le bois de Vache

Le site s'étend du lieu-dit les Ingarands au col de Boutière. Le bois de Vache, qui en constitue la plus grande partie, est une belle forêt de hêtres et de chênes à luzule. Des landes à Callune et des pelouses à danthonies sont associées à cette forêt. Elles sont les témoins d'une exploitation humaine très ancienne. Un certain nombre d'espèces végétales rares ou protégées peuvent être observées dans ces milieux ouverts. C'est le cas d'une graminée des prairies sèches : la Gaudinie fragile. L'Orchis de Provence apprécie, elle aussi, de tels milieux. De nombreuses sources sont présentes. Elles créent des petites zones humides où vient se reproduire le Crapaud accoucheur.

¹ Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

- **ZNIEFF de type 2 (n°2616) Bassin versant de la Bine et du Soubriou**

Cet ensemble délimite le bassin versant d'un groupe d'affluents du Roubion caractérisé par la grande qualité de ses milieux aquatiques. Celle-ci se traduit notamment par la présence d'une population remarquable d'Ecrevisses à pattes blanches. Le zonage de type I identifie plusieurs secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables, notamment sur les cours d'eau. Le zonage de type II souligne quant à lui ici le bon état de conservation général de ce bassin versant, en rapport avec le maintien des populations locales d'une espèce fluviatile réputée pour sa sensibilité particulière vis à vis de la qualité du milieu. Il traduit également d'autres fonctionnalités liées à la conservation du patrimoine biologique : corridor écologique connecté à la vallée du Roubion pour la faune et la flore fluviatile, zone de stationnement ou de reproduction pour certaines espèces d'oiseaux ou de chauve-souris.

L'ensemble présente également un grand intérêt paysager.

- **ZNIEFF de type 2 (n°2615) Ensemble fonctionnel du Roubion**

Cette zone intègre l'ensemble fonctionnel formé par le Roubion, ses annexes fluviales et quelques-uns de ses affluents.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse souligne l'importance d'une préservation des liaisons physiques existant entre la rivière et le fleuve Rhône, pour garantir le bon fonctionnement des milieux et la libre circulation des poissons.

La flore conserve des éléments remarquables, parmi les espèces inféodées aux zones humides ou celles à répartition méditerranéenne. Le zonage de type II souligne l'interdépendance de ces cours d'eau, dont les tronçons abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par plusieurs zones de type I au fonctionnement très fortement interdépendant.

En termes de fonctionnalités naturelles, l'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau.

Il constitue un corridor écologique pour la faune et la flore fluviatile et une zone d'échange avec le fleuve Rhône lui-même. Il joue également un rôle de zone de passage, d'étape migratoire, de zone de stationnement, mais aussi de zone de reproduction pour certaines espèces d'oiseaux remarquables, de mammifères ou de poissons.

- **ZNIEFF de type 2 (n°2612) Chaînons occidentaux du Diois : Forêt de Saoû et montagne de Couspeau**

Le vaste ensemble naturel décrit ici englobe les reliefs du haut-bassin du Roubion autour du synclinal perché de la forêt du Saoû et de l'anticlinal de Couspeau. Appartenant déjà essentiellement au domaine méditerranéen, il comporte un étage de végétation supra-méditerranéen avec encore quelques hêtraies. La présence de calcaires gréseux explique la fréquence des sols siliceux.

Il présente un grand intérêt botanique (avec des stations de plantes aussi rares que la Pivoine officinale) et faunistique (notamment sur le plan ornithologique et surtout entomologique, avec la présence d'insectes endémiques) du fait de la diversité des formations végétales représentées, accrue par le fort contraste existant entre adrets accueillant des stations de plantes méridionales et les ubacs propices au maintien d'espèces montagnardes ; plusieurs plantes endémiques des Alpes sud-occidentales sont présentes.

La flore compte par ailleurs quelques remarquables muscicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles), comme la Nielle des blés.

Le secteur abrite enfin un karst caractéristique des Préalpes du sud. Ce type de karst est caractérisé par sa discontinuité, du fait des mouvements tectoniques, des variations de faciès et de l'érosion intervenue durant la période miocène.

Le zonage de type II souligne l'unité de cet ensemble au sein duquel les secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (notamment les deux massifs principaux) sont retranscrits par plusieurs vastes zones de type I représentant un fort pourcentage des superficies.

Il traduit la cohérence de cet ensemble écologique peu perturbé par les grands aménagements.

Il illustre également les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour plusieurs espèces remarquables, qu'il s'agisse d'oiseaux, mais aussi de mammifères, de batraciens ou d'insectes.

L'ensemble présente par ailleurs un grand intérêt géomorphologique, paysager biogéographique et même pédagogique, compte-tenu de la cohabitation souvent insolite d'animaux ou de plantes appartenant aux domaines montagnard et méditerranéen.

Un site **NATURA 2000** est présent sur la commune voisine de MORNANS. La limite de cette zone se situe sur une partie la limite communale.

Il s'agit du site Natura 2000 du Massif de Saoû et des Crêtes de la Tour.



Un projet de **ZPPAUP** concernant la Montagne de Couspeau est en cours d'étude.

La Montagne de Couspeau est également recensée comme un **Espace Naturel Sensible Potentiel** du Conseil Général de la Drôme.

Les **espaces boisés et les cours d'eau** constituent une richesse naturelle.

En effet, les ripisylves des cours d'eau et ruisseaux sont des éléments structurants du paysage et constituent des corridors biologiques pour la faune locale.

Dans le cadre de l'inventaire des arbres remarquables mené par l'Association Universitaire d'Etudes Drômoises, un **arbre remarquable** a été recensé sur la commune : « Le Chêne Paul Delatour ».

- Essence :
Nom latin : *Quercus pubescens*
Nom courant : chêne pubescent
- Localisation : Les Grands Villards
- Contexte : Bois de chênes
- Dimensions :
Hauteur : 28 m
Fût : 3 m
Circonférence : 5,10 m
Envergure : 30 m



COMMUNE DE BOURDEAUX

CARTE DES ESPACES NATURELS

LEGENDE :

ZNIEFF de type 1

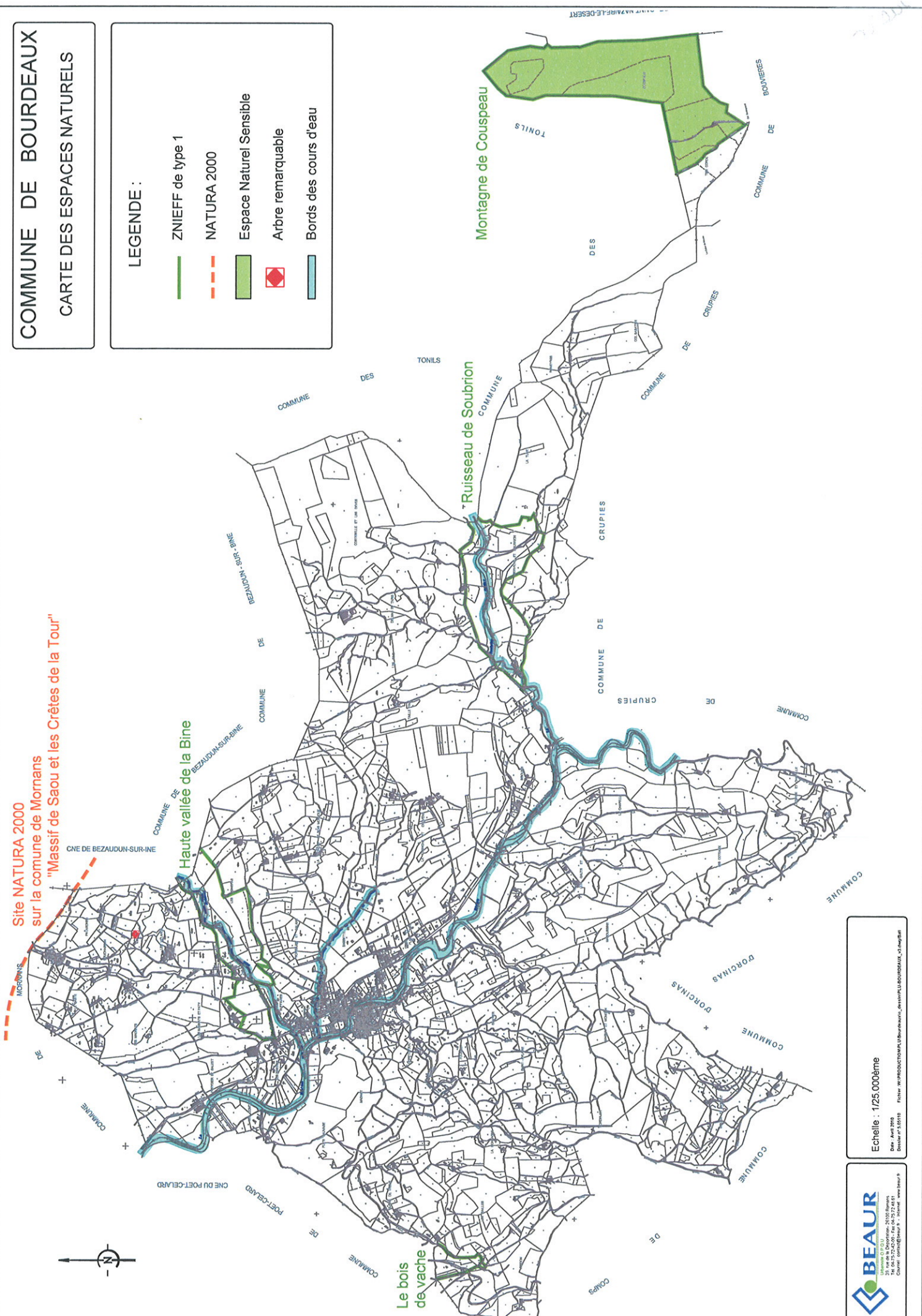
NATURA 2000

Espace Naturel Sensible

Arbre remarquable

Bords des cours d'eau

Site NATURA 2000
sur la commune de Mormans
"Massif de Saou et les Crêtes de la Tour"



Echelle : 1/25.000ème
Date : Avril 2016
Dossier n° 50110



BEAUR
21, rue de la République - 20100 Bourdeaux
02 49 40 00 00 - www.beaur.fr

6 . LES RISQUES NATURELS

6.1. INONDATION

Le régime du Roubion, avec un fort contraste entre les crues subites de l'automne et de l'hiver et l'étiage estival, génère des crues de type torrentiel.

Une étude de la DDE et du BCEOM, d'avril 1996, identifie les risques d'inondation et la cartographie des zones inondables.

Le Roubion

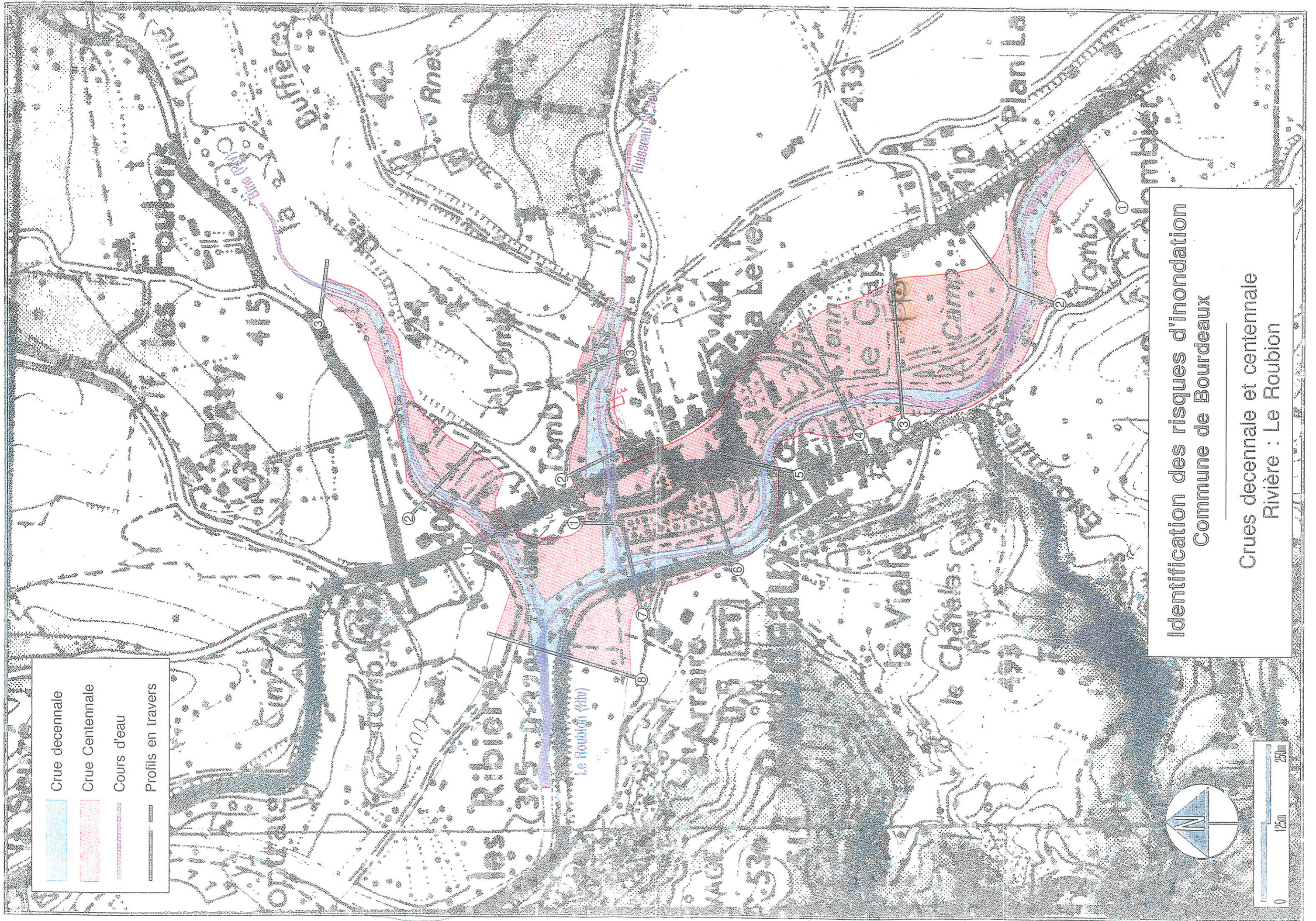
- Crue décennale : En fonctionnement normal, la rivière reste dans son lit mineur. Pour les crues courantes, le principal risque d'inondation provient d'un embâcle sous un des ouvrages de franchissement qui traversent le cours d'eau.
- Crue centennale : Pour la crue rare, on note que le Roubion déborde dans le lit majeur en de nombreux points :
 - en rive droite, au droit de l'entrée du camping,
 - en rive droite et en rive gauche au niveau de la passerelle piétonne,
 - en rive droite à l'aval du point de la RD 538,
 - en rive gauche au niveau de la déchetterie.

La Bine

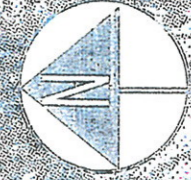
- Crue décennale : Le débit de crue décennale n'entraîne pas de débordement significatif dans le lit majeur. Le seul risque provient d'un embâcle au droit du pont de la RD 538.
- Crue centennale : L'étude note un large débordement en rive gauche.

Le Saint Savin

- Crue décennale : L'ouvrage de franchissement de la RD 538 se met en charge pour des débits de l'ordre de grandeur du débit décennale. Le rétrécissement du lit engendré par l'ouvrage ainsi que le remblai de la route, provoque l'inondation pour des crues courantes de la zone située à l'amont.
- Crue centennale : Juste à l'amont de la RD 538, la lame déversante est d'environ 100 m de large.



- Crue decennale
- Crue Centennale
- Cours d'eau
- Profils en travers



Identification des risques d'inondation
 Commune de Bourdeaux
 Crues decennale et centennale
 Rivière : Le Roubion

6.2. MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles a été approuvé en 1988.

▪ **Les ravinements**

Les ravinements dans les marnes sont provoqués par les eaux de ruissellement entraînant les matériaux plus ou moins fins, la végétation étant insuffisante pour freiner le phénomène. (cf ravine de Bramefain, Chaudin). Pendant un orage, une quantité importante de matériaux (terre et débris) peut être entraînée et venir s'accumuler en aval.

▪ **Les glissements**

Le climat de type méditerranéen tempéré, les reliefs présentant fréquemment des pentes de l'ordre de 20 degrés, la nature du sous-sol (importance des marnes) sont des éléments favorisant les glissements.

▪ **Les chutes de blocs et de pierres**

Ce phénomène nécessite un abrupt ou une pente suffisamment raide. Il se rencontre dans deux contextes différents : en milieu de falaise et en milieu avec une alternance de barres rocheuses et de séries marneuses.

▪ **Eboulis**

Cette formation peu présente sur la commune pose toutefois des problèmes de stabilité.

6.3. INCENDIE DE FORET

Toutes les communes du département de la Drôme sont concernées par le risque de feu de forêt.

Cependant, la commune de Bourdeaux n'est pas recensée parmi celles présentant la probabilité de risques la plus élevée en terme de dommages aux biens et aux personnes.

La population est sensibilisée sur les risques de feux agricoles et forestiers (écobuage) et respecte le calendrier annuel des périodes d'incinération des végétaux (arrêté préfectoral).

C. HISTOIRE ET PATRIMOINE

Bourdeaux est né sur le Roubion, sans doute sur un gué ancêtre d'un premier pont, et s'est développé sur deux rives. Rive droite, autour du prieuré disparu de Saint Savin, s'étend le faubourg de la Recluse. Rive gauche, le bourg s'entasse sur le flanc de la colline où se dressent les ruines séparées par une gigantesque muraille. Ces fortifications imposantes témoignent des luttes du 13^{ème} siècle qui opposèrent Comtes de Poitiers et Evêques de Die. Ce sont ces derniers qui conservent le fief en 1356 et en seront les seigneurs jusqu'à la révolution.

Bourdeaux, protestant de bonne heure, connaît les persécutions et un terrible combat à Bourelles en 1683. De là sans doute une tradition républicaine bien présente en 1851 lorsque les habitants se soulèvent, mais en vain, contre le Coup d'Etat du prince Napoléon.

La population a alors atteint à près de 1500 habitants, elle se consacre au travail de la laine et de la soie et à la fabrication de serge et de petites étoffes. Bourdeaux joue encore le rôle de marché, avec six foires l'an.

– PATRIMOINE MONUMENTAL MEDIEVAL ET MODERNE

- Castrum : dit « la Viale », agglomération supérieure actuelle, avec enceinte et portes
- Châteaux de Bourdeaux, « château supérieur » ou « château comtal » au lieu-dit Le Châtelas, ruiné et « château inférieur » ou « château épiscopal » dit aussi le « grand manteau », ruiné
- Quartier de la Chevalerie fondé au XV^{ème} siècle avec maisons de la renaissance
- Beffroi antérieur à 1560, avec mécanisme d'horloge de 1953

– PATRIMOINE MONUMENTAL RELIGIEUX

- Prieuré Saint-Savin, disparu
- Chapelle de Saint Mesme, disparue
- Eglise Notre Dame de La Viale, édifice castral du XV^{ème} siècle avec clocher du milieu du XIX^{ème} siècle, avec ensemble de peintures murales, servant aujourd'hui de salle d'exposition
- Grande église de La Viale. Les travaux débutèrent vers 1700, sous l'égide de l'évêque de Die et ne furent jamais terminés. Un siècle plus tard, est projeté d'y construire le temple réformé qui sera en service avant 1820 (c'est aujourd'hui le plus grand temple de la Drôme).

CHAPITRE TROISIEME CONCLUSION

Chef lieu de canton, la commune de BOURDEAUX dispose de nombreux atouts :

- une activité agricole importante,
- de nombreux commerces, services, structures d'accueil touristique,
- une diversité d'habitat (logements locatifs, sociaux),
- un village perché préservé, une urbanisation concentrée autour du bourg et un habitat rural diffus de qualité,
- des espaces paysagers et naturels remarquables.

Cependant il sera nécessaire de prendre en compte ses faiblesses :

- une population vieillissante,
- un faible nombre d'actifs et d'activités,
- la présence de risques naturels,
- la contrainte liée à la capacité de la station d'épuration.

La commune souhaite permettre une urbanisation respectueuse de son identité et de son cadre de vie.

Les élus ont élaboré leur politique d'aménagement et choix d'évolution pour la commune en tenant compte de ces données.

Les différents documents qui constituent le P.L.U. expriment cette politique : Projet d'Aménagement et Développement Durable, Orientations d'Aménagement, Règlement écrit et graphique.

Le chapitre suivant explicite les choix et orientations retenus.

2ème Partie

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

- A - Pour établir le P.A.D.D.**
- B - Pour délimiter les zones**
- C - Pour édicter les règles d'utilisation du sol**

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

1.PRESERVER

Conserver la qualité des espaces naturels et des paysages caractéristiques :

- Préserver l'activité agricole.

« La préservation des espaces affectés aux activités agricoles » est l'un des principes édictés par la loi « Solidarité et Renouveau urbain » du 13 Décembre 2000, qui régit les P.L.U. ;

La commune de BOURDEAUX est concernée par la **loi Montagne**, le projet de développement intègre ces principes d'aménagement et de protection en zone de montagne :

- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- Respecter le principe d'urbanisation en continuité avec le bourg et le hameau du Rastel existant
- Respecter l'équilibre entre le développement de l'économie touristique et les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et les grands équilibres naturels.

La commune de Bourdeaux est consciente de l'importance de son agriculture et de son patrimoine montagnard au plan économique, humain et paysager, comme l'a montré le diagnostic.

Elle a donc fait le choix d'offrir les conditions pour un maintien de l'outil de travail agricole dans le futur proche comme pour les générations à venir :

- Tous les sièges et bâtiments agricoles seront classés en zone agricole (à l'exception du bâtiment existant au hameau du Rastel intégré à la zone UR).
- protection de l'outil agricole, c'est à dire la terre : moins de 4 ha sur l'ensemble de la commune a été retiré de la zone agricole pour passer en constructible (soit 0.35 % de la zone NC du POS).
- facilitation de la reprise pour l'agriculture des bâtiments adaptés à cet usage ; il s'agit par là de favoriser les futures installations d'agriculteurs en évitant le recours à de nouvelles constructions qui accentueraient encore le mitage important de l'espace rural.

- Protéger les espaces boisés.
- Protéger les milieux sensibles (ZNIEFF).
- Protéger et valoriser les bords du Roubion, de la Bine et du Soubrion.
- Mettre en valeur les sentiers pédestres et les cônes de vue.

La protection des richesses naturelles, paysagères et patrimoniales s'inscrit dans une démarche de développement durable : ces richesses, communes à tous, sont garantes d'un cadre de vie agréable et doivent être transmises aux générations futures.

Bourdeaux possède de nombreux espaces boisés classés au POS caractéristique du paysage de montagne, la commune souhaite préserver ces espaces naturels pour leur intérêt paysagers, naturel.

La commune recense 4 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 qui seront préservées. La commune souhaite aussi préserver les bords du Roubion.

L'ensemble de ces éléments contribuent à l'attractivité de la commune et sont indispensables au maintien des équilibres écologiques et donc à leur qualité.

L'environnement immédiat des sentiers existants est à préserver ainsi que les cônes de vue. C'est pour cela que le développement de l'urbanisation se limite dans l'enveloppe urbaine existante au village.

Le bâti rural de qualité, souvent abandonné par l'agriculture, fait partie du patrimoine commun à préserver autant pour son intérêt paysager et architectural que patrimonial. Permettre la réhabilitation de ce bâti, constitue le moyen d'en assurer la préservation.

Prendre en compte et prévenir les risques

- Tenir compte du risque inondation en particulier pour les futures zones habitées, et du PER mouvements de terrains.
- Réduire la pollution des eaux par l'extension de l'assainissement collectif sur la majorité des secteurs qui seront urbanisés.

Assurer une bonne qualité de vie aux habitants, est un des objectifs de la municipalité.

Il suppose nécessairement la prise en compte des risques identifiés afin de limiter leurs éventuels dommages ; le P.L.U. a pris en compte le risque inondation :

- en ne créant pas de nouvelles zones urbaines en zone inondable,
- en réglementant les extensions des habitations en zone inondable,
- en représentant par une trame particulière au document graphique du P.L.U., ce qui permet une information de la population.

Le règlement prévoit en outre des prescriptions à appliquer dans ce secteur.

Le PER Mouvement de terrain étant opposable, est joint en annexe au PLU. Tout terrain concerné par ce risque doit se référer au règlement du PER.

La pollution des eaux générée par les dispositifs d'assainissement autonome, inexistants ou non conformes, peut être réduite par le développement de l'assainissement collectif. L'extension du réseau d'assainissement est donc prévue pour le secteur ouvert à l'urbanisation. A moyen terme, au hameau du Rastel, une mini station de traitement sera réalisée. La mise aux normes de la station d'épuration et l'extension du réseau sont prévues à moyen terme. C'est seulement à la réalisation de ces équipements que de nouvelles zones urbaines seront ouvertes.

2. DEVELOPPER

Maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants

- Répondre aux besoins de la population en termes de logements et notamment pour les besoins spécifiques recensés dans le Programme Local de l'Habitat.
- Poursuivre une politique de mixité de l'habitat et de mixité sociale.
- Prévoir de nouveaux espaces par une urbanisation future. Cette urbanisation nouvelle se concentre dans les pôles de centralité : le bourg et le hameau du Rastel.
- Rester dans une logique de développement durable en urbanisant les zones où le coût des besoins d'équipements est estimé et acceptable pour la collectivité.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques qui rendent la commune attractive pour des habitants potentiels (situation géographique, cadre de vie, ...). Cette attractivité se traduit concrètement par des demandes d'installation sur la commune et également une demande de logements locatifs.

Le Programme Local de l'Habitat du Val de Drôme, approuvé en 2003, s'applique sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Le P.L.U. doit favoriser explicitement (circulaire n° 2006-12 du 17/02/2006) la réalisation des objectifs du P.L.H.. La commune a souhaité répondre à cette demande en habitat en dégagant des surfaces constructibles suffisantes en priorité autour du village.

Cependant, le village ne dispose pas, à court terme, de l'ensemble des équipements et infrastructures permettant d'accueillir dans de bonnes conditions les futurs habitants. Il s'agit donc pour la commune d'une réflexion sur le long terme.

Dans le cadre de cette révision général du POS en PLU, l'enveloppe urbaine n'a pas été étendue (à l'exception des zones déjà bâties)

La réponse à la demande en matière d'habitat est donc envisagée sur un plan qualitatif (diversité des logements dans l'enveloppe urbaine existante) et quantitatif (ouverture de nouvelles surfaces disponibles sur le long terme).

➤ Urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante

Pour la diversification de l'habitat (objectif visé dans le P.L.H.) ; la commune poursuit une politique engagée depuis plusieurs années déjà puisque 33 logements sociaux sont recensés sur la commune, ce qui représentent 9 % des logements. La commune est propriétaire de 13 de ces logements.

Les travaux pour la réalisation de 8 logements sociaux, par l'ODH au clos St Savin, devraient démarrer prochainement. La commune envisage de rénover 5 logements pour du locatif.

La commune envisage également de nouvelles installations de la maison de retraite et de la maison de l'enfance.

➤ **Ouverture de nouvelles zones constructible sur le long terme**

La commune étant contrainte de réaliser une extension de la capacité de la station d'épuration, aucune nouvelle zone constructible n'a pu être retenue à court terme.

Une réflexion sur le moyen - long terme a été faite afin de dynamiser le village dès l'extension de la lagune.

Une croissance démographique modérée suivant un rythme entre 0,5 et 1 % par an semble concilier les objectifs communaux.

Ainsi, avec une population estimée à environ 605 habitants en 2006, une perspective de 640 à 680 habitants dans les 10 à 12 ans est cohérente. 35 à 75 habitants supplémentaires escomptés représentent environ 16 à 35 logements et donc environ 3 ha de surfaces constructibles à prévoir.

Des zones à urbaniser fermées ont été définies afin de les ouvrir par simple modification du PLU.

La densification restera possible dans la zone urbaine (UE essentiellement) étant donnée la disponibilité de nombreux terrains (~6,8 ha).

Répondre aux besoins de la population en équipements publics :

- Création d'une salle des fêtes,
- Agrandissement de la bibliothèque,
- Extension du réseau d'assainissement, réflexion sur l'amélioration du traitement de la lagune,
- Réflexion sur l'extension de l'école, la création d'une nouvelle maison de retraite.

Les équipements publics doivent nécessairement être adaptés aux besoins de la population.

Sont d'ores et déjà, prévus pour faire face à des besoins déjà ressentis ou prévisibles :

- une salle des fêtes (projet en cours), une extension de la bibliothèque,
- l'extension du réseau d'assainissement collectif,
- la réflexion sur l'amélioration du traitement des eaux usées,
- l'emplacement pour l'agrandissement de l'école, pour une maison de retraite.

Favoriser le développement économique

Mener une réflexion globale sur l'implantation d'une zone d'activités intercommunale sur les communes limitrophes

Conforter les commerces et les services en rendant le centre plus accessible et plus sécurisé. L'aménagement de la traversée du centre bourg est en cours de réalisation.

Développer un tourisme doux : en limitant le développement des campings et en préservant les sentiers pédestres.

Un développement équilibré et durable doit nécessairement associer la satisfaction des besoins en matière d'activités économiques à celle des besoins en habitat.

Ce développement économique est aujourd'hui appréhendé au niveau intercommunal dans le cadre de la Communauté de Communes du Val de Drôme. Une stratégie d'ensemble est donc conduite sur un territoire de près de 70 000 ha couvrant 36 communes.

Cette stratégie a notamment conduit à l'élaboration du programme des zones artisanales multi-sites. Dans ce cadre la commune de Bourdeaux ne fait pas partie des sites retenus.

C'est pourquoi aucun objectif n'est prévu sur cette thématique, les zones du POS prévues à cet effet seront retirées.

L'activité existante au lieu-dit Delmas et Taxis classée en ND ainsi que les activités artisanales « Les Gauts et Barre » (NC) seront intégrées à deux zones UI limitées autour des bâtiments existants.

L'aménagement de la traversée du bourg, la création d'espace public supplémentaire permettront de sécuriser, de rendre accessible la traversée et ainsi renforcer l'attractivité du centre.

Un tourisme « doux », respectueux de l'environnement, vise à permettre un développement maîtrisé de ce type d'activités.

La commune souhaite maîtriser l'offre touristique, notamment l'implantation de camping, afin qu'elle soit adaptée aux potentialités communales (capacité de la lagune) et qu'elle réponde aux objectifs de protection naturelle cités précédemment.

B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

1. LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET DE COMMERCES ET SERVICES

1.1. ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs de la commune déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter.

Les équipements concernés sont la voirie, l'eau potable, l'électricité et l'assainissement.

Quatre zones urbaines à vocation principale d'habitat sont distinguées :

A – la zone UA

Elle correspond au centre ancien du village.

Il s'agit de la zone la plus dense du village où les constructions doivent respecter l'ordonnancement actuel et s'implanter en ordre continu et à l'alignement des voies.

Ces contraintes doivent permettre de conserver l'image urbaine actuelle, caractérisée par un bâti dense et homogène.

Cette zone recouvre l'ancienne zone UA du P.O.S ainsi que l'extension de cette zone faite au cours de la révision simplifiée.

La partie est de la zone UA, bordée par le Roubion est soumise au risque d'inondation (indiqué par une trame particulière au document graphique).

Dans ce secteur, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux.

La zone UA, est soumise à un risque faible de mouvement de terrains (se référer au plan et au règlement du PER annexés au PLU).

La zone UA couvre une superficie totale de 7,4 ha et dispose seulement de 0,28 ha de terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

B – la zone UD

Cette zone située pour l'essentiel dans le prolongement du centre ancien, est déjà en majeure partie urbanisée. Le tissu urbain y est plus relâché qu'en zone UA, avec des bâtiments généralement en ordre discontinu et en retrait des voies. La superficie des parcelles bâties est plus importante que dans la zone UA ; il s'agit d'un habitat essentiellement de type pavillonnaire et de quelques activités.

La zone UD comprend les quartiers périphériques limités :

- au Nord du centre ancien, par le ruisseau de la Bine et la zone UE,

Ce secteur correspond à la zone UD existante au P.O.S. et à la zone NB au quartier les Buffières urbanisée.

- à l'Est du centre, par les dernières constructions ou installations existantes.

Ce secteur correspond à d'anciennes zones UD, NB du P.O.S. urbanisées.

On peut noter qu'une partie des zones NB et NBr situées le long du ruisseau de Saint Savin n'ont pas été utilisées dans le cadre du POS en cours.

La partie non bâtie se situe à proximité immédiate du ruisseau où la topographie est difficile. Les terrains restant libres de ces zones NB et NBr ne justifiant pas d'un classement en zone urbaine ont été intégrés à la zone Agricole voisine. Les terrains déjà bâtis sont intégrés à la zone urbaine UD.

- au Sud du centre et à l'ouest de la RD, par les dernières constructions existantes.

Elle correspond à la zone UD du P.O.S. à laquelle ont été retirées les parcelles recevant le camping municipal qui sont classées en zone urbaine à vocation de loisirs (UL).

Une partie de la zone UD, déjà bâtie, bordée par le Roubion, la Bine et le Saint Savin est soumise au risque d'inondation (indiqué par une trame particulière au document graphique).

Dans ce secteur, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux.

La zone UD, est soumise à un risque faible de mouvement de terrains (se référer au plan et au règlement du PER annexés au PLU).

La zone UD occupe 15.5 ha au total dont 1,44 ha (répartis sur l'ensemble de la zone) sont théoriquement disponibles.

C – la zone UE

Cette zone se situe en continuité de la zone UD, elle est déjà en majeure partie urbanisée. Le tissu urbain y est plus relâché qu'en zone UD, avec des parcelles de taille plus importante. Il s'agit d'une zone composée principalement d'habitation où peu d'activités sont présentes.

La zone UE comprend les quartiers périphériques du centre :

- au Nord du centre, entre le ruisseau de la Bine et la RD 538.

Ce secteur correspond à l'ancienne zone NB du P.O.S. déjà construite.

- à l'Est de la RD 538 et au sud de la RD156.

Ce secteur correspond à l'ancienne zone NB du P.O.S., en partie urbanisée.

- Au sud du bourg et à l'est de la RD 70,
Elle correspond à la zone UD du P.O.S. à laquelle a été intégrée la zone NB qui s'est aménagée et urbanisée. Une habitation située en zone agricole n'ayant plus d'usage agricole a été intégrée à cette zone.

La zone UE occupe 21,6 ha au total dont 5 ha environ (répartis sur l'ensemble de la zone) sont théoriquement disponibles. A cela s'ajoute les surfaces issues d'un découpage parcellaire.

Afin de limiter les nuisances potentielles pour l'habitat, tout développement d'activités est limité dans cette zone urbaine, afin de ne pas accentuer les nuisances.

Une partie de la zone UE, bordée par la Bine est soumise au risque d'inondation (indiqué par une trame particulière au document graphique). Dans ce secteur, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux.

La zone UE, déjà bâtie, est soumise à un risque faible de mouvement de terrains (se référer au plan et au règlement du PER annexés au PLU).

Cette zone comprend un secteur UE1 non desservi par le réseau d'assainissement où l'assainissement autonome est possible.

D – la zone UR

Cette zone se situe au nord de la commune et correspond au hameau du Rastel. Une extension de l'urbanisation est prévue sur une parcelle située en continuité à l'ouest du hameau.

La parcelle pouvant accueillir des constructions dispose d'une topographie (terrain plat) et d'une localisation (non visible depuis le chemin d'accès au hameau) qui permettent de limiter l'impact paysager sur la vue d'ensemble du hameau.

La commune souhaite permettre la rénovation et une extension limitée du hameau pour maintenir la vie de ce hameau caractéristique du patrimoine. Un zonage spécifique a été fait pour imposer un assainissement autonome en attendant la réalisation à moyen terme d'une mini station d'épuration.

Depuis 1995, une menuiserie artisanale est installée dans ce hameau, c'est pour permettre le maintien de cette activité que l'extension des bâtiments d'activités n'est pas interdite.

La zone UR, est soumise à un risque faible de mouvement de terrains (se référer au plan et au règlement du PER annexés au PLU).

La zone UR occupe 1,8 ha au total dont 0,1 ha (répartis à l'ouest de la zone) sont théoriquement disponibles.

1.2. ZONES A URBANISER « FERMEES » : AU

Il s'agit de zones réservées pour une urbanisation future. Une modification du P.L.U. sera nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones et définira les conditions de cette urbanisation.

Les deux zones AU situées au sud du village, à l'est et à l'ouest de la RD 70, correspondent aux zones NA du P.O.S.. La zone au quartier Les Ribières correspond à une zone NC du POS. Elle se limite au nord et à l'ouest par un espace naturel longeant le ruisseau et au sud par un chemin communal.

Cependant, les réseaux, notamment la capacité de la lagune étant insuffisante pour faire face à l'ouverture de la totalité de ces zones, il a été décidé de maintenir ces secteurs en zone AU fermée.

On notera que pour la grande zone AU située à l'est de la RD 70, une réflexion d'ensemble sur la totalité de la parcelle devra être faite au moment de l'ouverture de cette zone. Il s'agit d'un secteur pentu qui prolonge le village et donc sensible visuellement.

La partie située à proximité immédiate du village est concernée par un emplacement réservé pour l'implantation d'équipement collectif.

La zone AU située à l'ouest de la RD 70, à proximité du camping municipal, a été réduite par rapport à la zone NA du POS pour tenir compte du risque d'inondation du Roubion.

Un emplacement réservé a été prévu pour desservir cette zone.

2. ZONES SPECIFIQUES

2.1. LES ZONES A VOCATIONS DE LOISIRS : UL

La zone UL recouvre les deux campings.

Le complexe d'accueil et de loisirs comprenant des unités de camping et d'habitation légères de loisirs, situé au lieu dit Fournet, était classé en zone NDI au P.O.S..

Le camping municipal, situé au sud du bourg le long du Roubion, était classé en zone UD du P.O.S..

Ces deux zones, desservies par une voie communale, disposent des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

Toutes les installations liées au camping, à l'aménagement de parc résidentiel de loisirs, sont autorisées ; y compris les commerces et habitations éventuelles nécessaires à ces activités.

La zone UL a une surface de 12 ha environ dont la totalité est utilisée.

Une partie de la zone UL, située au sud du bourg est bordée par le Roubion, est soumise au risque d'inondation (indiqué par une trame particulière au document graphique).

Dans ce secteur, les constructions et leurs extensions ne sont pas autorisées (interdiction demandée par les services de l'Etat lors de leur consultation après arrêt).

La zone UL, au lieu-dit Fournet, est soumise à un risque faible de mouvement de terrains (se référer au plan et au règlement du PER annexés au PLU). Cependant, il s'agit d'une U.T.N. existante qui doit être intégrée dans une zone correspondant à l'occupation existante.

2.2. ZONES A VOCATION D'ACTIVITES : UI

La zone UI comprend deux activités existantes :

- activités industrielles dans l'agro-alimentaire : lieu-dit Delmas et Taris (classés en ND au POS),
- activités artisanales : lieu-dit les Gauts et Barre (classées en NC au POS).

Il s'agit d'assainissement autonome, ces installations sont contrôlées dans le cadre du SPANC.

Ces deux zones représentent 2,34 ha dont seulement 0,14 ha de disponible. Le tracé a été fait en fonction des bâtiments existants sans permettre de grandes extensions des activités.

Le règlement de la zone Ui permet seulement l'extension des activités existantes.

3. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole A est la zone réservée aux activités agricoles.

Ont été classés en zone agricole :

- Les sièges d'exploitation et bâtiments actuellement utilisés pour l'exploitation agricole ;
- Les terres agricoles exploitées ou à bon potentiel dans leur majeure partie, et notamment celles présentant des unités foncières cohérentes et conséquentes ;
- Les bâtiments ayant eu une utilisation agricole et possédant des dépendances affectées alors à cet usage mais n'étant plus actuellement utilisés, ont été intégrés à la zone agricole selon les critères suivants :
 - bâtiments pouvant facilement être réutilisés pour l'agriculture (en tenant compte des contraintes techniques modernes),
 - présence d'espaces agricoles exploités autour de ces bâtiments.

Ce classement permettra à ces bâtiments de favoriser leur reprise par un agriculteur, contribuant ainsi à l'objectif communal de maintenir et protéger l'activité agricole.

La zone agricole occupe 973 ha au total, pour une surface de 1 113 ha au POS.

Ponctuellement, la zone agricole a été réduite par rapport à la zone NC du P.O.S. pour prendre en compte :

- les installations du complexe d'accueil et de loisirs (zone UL) qui n'ont pas un caractère agricole ;
- les ZNIEFF de type 1 qui n'ont pas vocation à accueillir des bâtiments agricoles ;
- les activités existantes au lieu-dit Delmas et Taris et au lieu-dit Les Gauts et Barres. Ces entreprises, bénéficiant des équipements publics et n'ayant aucune vocation agricole, ont été classées dans des zones urbaines spécifiques (UI) ;
- la structure d'accueil des enfants « Le rayon de soleil » a été intégrée à la zone naturelle ;
- les jardins privés à proximité immédiate du bourg on été classés en zone naturelle ;
- le hameau des Villards qui n'a plus de vocation agricole a été classé en zone naturelle, le hameau du Rastel a été classé en zone urbaine (UR).

Par ailleurs, la zone agricole a été étendue par rapport à la zone NC du P.O.S. pour intégrer les zones suivantes :

- zones NAj, réservés au POS aux activités industrielles et artisanales, qui n'ont pas été remplies car la commune n'a pas pu avoir la maîtrise foncière. L'objectif étant de développer les activités économiques à l'échelle intercommunale sur des communes voisines, la commune ne souhaite pas maintenir ces zones.
- zone NB, au nord de la RD 156, située entre le lieu dit Les Magnats et Les Jonchas . La partie nord de cette zone est exploitée, elle est donc classées en zone A.
- une partie des zones NB situées le long du St Savin

Pour le reste, il s'agit d'ajustements mineurs entre les zones agricoles et naturelles.

Suite à l'enquête publique, la zone A a été légèrement étendue pour prendre en compte les besoins d'extension de deux sièges.

Certaines constructions situées au cœur de la zone agricole présentent un intérêt architectural ou patrimonial qui justifie qu'elles puissent faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole. (en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi UH du 2 juillet 2003). Cet article permet de désigner par l'intermédiaire du règlement du PLU, « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Il ressort clairement des débats parlementaires ayant conduit à cet article que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de manière souple. Il s'agit d'éviter la restauration d'un bâtiment qui défigurerait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, non d'identifier des « constructions remarquables ».

C'est donc à la commune de définir avec une grande marge d'application les critères qu'elle retient pour l'application de cet article.

Les critères retenus par la commune de BOURDEAUX pour désigner les bâtiments pouvant bénéficier de ces dispositions sont les suivants :

- Bâtiments présentant le clos et le couvert et à condition qu'il soit desservi par une voirie, un réseau d'eau potable et un réseau électrique. (intérêt patrimonial)
- Bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale (intérêt architectural)

Au regard de ces critères, la commune a recensé 3 bâtiments situés en zone agricole et pouvant éventuellement changer de destination, si au moment de ce changement, celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.

- Deux bâtiments sont repérés au lieu dit Les Magnats.
 - Le long du chemin dit des Magnats : une ancienne bâtisse. Il s'agit d'une construction en pierres, représentatives de l'architecture traditionnelle locale, n'ayant plus d'usage agricole ;
 - Au nord des Magnats, en limite communale : des bâtiments annexes présentant une qualité architecturale
- Un bâtiment, au sud du Rastel, au lieu dit Bouchasson : Une construction desservie par l'ensemble des réseaux, n'ayant plus d'usage agricole ;

Parmi les trois bâtiments repérés :

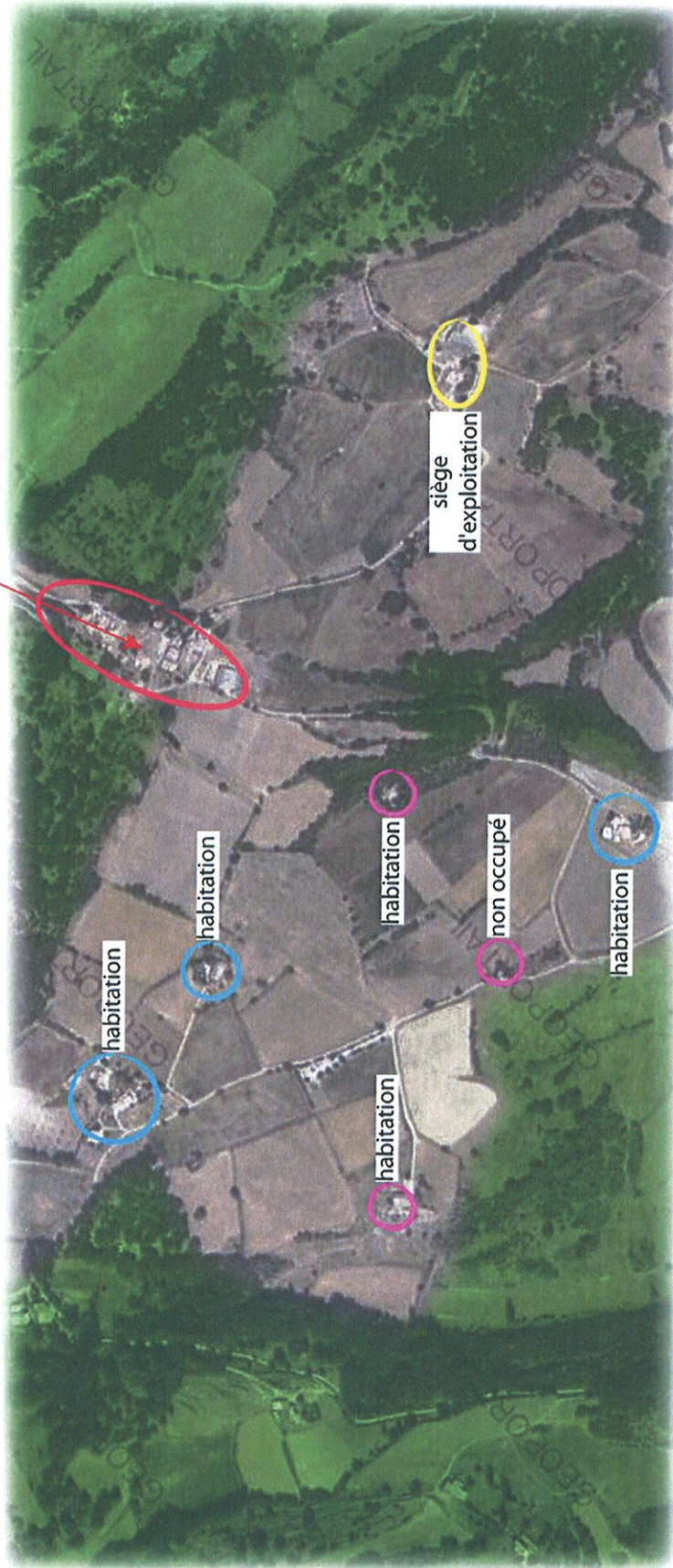
- 2 sont déjà habités. Le changement de destination portant sur des surfaces limitées, il devrait s'agir d'extension des logements existants ;
- 1 est inoccupé. L'accès existe sur une voie communale et ne traverse pas de terre agricole.

De taille limitée, ce bâtiment pourra se transformer en 1 ou 2 logements seulement.

- Aucun ne concerne un siège d'exploitation ;
- Ils ne se situent pas à proximité de siège ou de bâtiment agricole.

Le nombre, la taille et l'emplacement des bâtiments permettent de justifier que leur changement de destination n'aura pas d'impact sur l'activité agricole.

Hameau du RASTEL
avec 1 siège d'exploitation



Zone naturelle



Bâtiment ayant eu un usage agricole présentant un intérêt et pouvant changer de destination



Bâtiments pouvant changer de destination



Les pièces graphiques du règlement distinguent précisément ces bâtiments.

Les parties de la zone A, bordées par le Roubion, la Bine ou le Saint Savin sont soumises au risque d'inondation (indiqué par une trame particulière au document graphique). Dans ces secteurs, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux.

La zone A, est soumise à un risque de mouvement de terrains (se référer au plan et au règlement du PER annexés au PLU).

4. LES ZONES NATURELLES

Sont classés en zone naturelle :

- La totalité des espaces naturels présentant un intérêt écologique majeur :
 - ZNIEFF de type 1 correspondant au Ruisseau du Soubriou, à la Montagne de Couspeau, à la Haute Vallée de la Bine, au bois de Vache ;
 - les ZNIEFF de type 2 Chaînon occidentaux du Diois, Ensemble fonctionnel du Roubion, Bassin versant de la Bine et du Soubriou qui couvrent une grande partie de la commune est également pour l'essentiel en zone N. Seuls les quelques espaces cultivés et bâtiments agricoles sont classés en zone agricole ;
- L'essentiel des bois et forêts de la commune.

Ont également été intégrées à la zone naturelle, certaines constructions existantes non agricoles et disséminées dans l'espace rural : parmi ces constructions, nombreuses sont celles présentant un intérêt esthétique ou architectural (il s'agit des constructions représentatives de l'architecture rurale locale). D'autres sont classées en raison de leur implantation au sein d'un espace à caractère naturel et de leur absence d'intérêt pour l'agriculture.

La zone naturelle intègre également la zone NA du POS située au sud ouest du centre bourg le long de la RD 538 en direction de la commune de Comps. Aucune extension de réseau étant envisagée sur ce secteur, la commune souhaite le classer en zone naturelle.

La zone naturelle est un espace protégé : toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les espaces vierges de toute construction ne subiront ainsi aucun impact du fait de ce P.L.U..

Seuls les bâtiments déjà existants pourront évoluer dans un cadre strict :

- Le changement de destination est autorisé. Il est réservé à un usage d'habitation
- L'extension des bâtiments est limitée à 250 m² de SHON après travaux
- Les annexes doivent être implantées à proximité des bâtiments existants.

Ce cadre laisse la possibilité d'utiliser le potentiel bâti, tout en empêchant la poursuite de la dissémination des constructions dans l'espace rural.

La zone N, bordée par le Roubion, la Bine ou le Saint Savin est soumise au risque d'inondation (indiqué par une trame particulière au document graphique). Dans ce secteur, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux.

La zone N, est soumise à un risque de mouvement de terrains (se référer au plan et au règlement du PER annexés au PLU).

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES (EN HECTARES)

	Surface Totale	% par rapport au territoire communal	Surface Résiduelle	% par rapport au territoire communal
UA	7.4	0.3%	0.28	0.01%
UD	15.5	0.7%	1.44	0.06%
UE	21.6	0.9%	5	0.22%
UR	1.8	0.1%	0.1	0.00%
Habitat	46.3	2%	6.82	0.3%
UI	2.3	0.1%	0.14	0.01%
UL	12.1	0.5%	-	
AU	9.3	0.5%	9.3	0.5%
Zones spécialisées	23.7	1.1%	9.44	0.6%
A	973	42.1%		
N	1267	54.9%		

La zone naturelle représente 55 % du territoire et la zone agricole 42 %, soit 97 % du territoire.

L'enveloppe urbaine du village n'a pas été étendue par rapport au P.O.S.. Elle englobe 46,3 ha dont 6,8 ha disponibles à la construction.

La zone UR (assainissement autonome) créée au hameau du Rastel, dispose seulement de 1000 m² disponibles.

Les zones spécialisées (UI activité, UL loisirs) ont été définies au plus près des constructions existantes. Les zones AU à urbaniser (+ de 9 ha) seront ouvertes progressivement par modification du P.L.U..

MOTIF	REGLE INSTITUEE	ARTICLE CONCERNE	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
<p>Préserver les caractéristiques des sites urbains, favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement bâti ou non</p>	<ul style="list-style-type: none"> - contraintes d'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives - contraintes de hauteur imposées aux constructions qui ont été fixées en fonction du tissu urbain ou des bâtiments existants. - limitation du COS dans les zones d'extension urbaine sans qu'il soit très restrictif pour permettre les logements locatifs collectifs (0,5 et 0.6). - prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions - interdiction ou limitation des occupations du sol incompatibles avec les activités économiques (artisanales et industrielles notamment) -prescriptions concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur emprise au sol et l'aménagement des espaces libres 	<p>Articles 6 et 7 de chaque zone</p> <p>Article 10 de chaque zone</p> <p>UD 14 – UE 14 – UR 14</p> <p>UA 13 - UD13 – UE 13 – UR 13</p> <p>UI1 et UI2</p> <p>UI6 – UI7 - UI9 – UI10 et UI13</p>	<p>Pour l'ensemble des zones il a été précisé que toute construction doit être implantée à 20 m au moins de l'axe des cours d'eau</p> <p>La hauteur des murs de clôture a été ajustée selon les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en UA : 1 m au POS, 1.8 au PLU. Augmentation qui permet de respecter la structure urbaine dense existante. - en UD : 0.5 au POS, au PLU : 0.5 de mur + 1 m de grillage <p>Assouplissement du COS par rapport au P.O.S. Il était de 0.3 en zone UD. Le PLU précise qu'aucun COS n'est imposé dans le cas de la réalisation d'équipement collectif.</p> <p>Suppression des zones NAj qui ne sont pas occupées et classement en UI de deux activités économiques situées en zone NC au POS</p>
<p>Maintenir les activités économiques existantes</p>			

MOTIF	REGLE INSTITUTE	ARTICLE CONCERNE	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
Maintenir les activités d'accueil touristique du camping	<ul style="list-style-type: none"> - Zone réservée au camping et à l'habitat léger de loisirs ou toute autre utilisation du sol est interdite 	UL1 et UL2	Vocation affirmée par rapport au P.O.S., qui intégrait les 2 campings existants en zones UD et NCl.
Prise en compte des risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Prescriptions particulières à appliquer aux constructions dans les zones de risque inondation repérées au plan de zonage 	Articles 1 et 2 de chaque zone	<ul style="list-style-type: none"> - zones de risque inondation mises à jour par rapport au P.O.S. pour intégrer les dernières données connues - référence au PER mouvement de terrain (annexé au PLU)

Le document graphique du P.L.U. prévoit en outre des dispositions qui se superposent au zonage et dont les effets spécifiques se cumulent à l'application du règlement :

- **Emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-8 du Code de l'urbanisme :**

Ces emplacements réservés pour la commune ont pour objectifs :

- d'améliorer ou de créer des équipements collectifs : stationnement à proximité de la future salle des fêtes (ER1),
- d'améliorer les conditions de circulation en tenant compte du développement urbain envisagé : création de voirie (ER2).

- **Emplacements réservés au titre de l'article L 123-2c du Code de l'urbanisme :**

Cet emplacement réservé pour la commune a pour objectif d'accueillir une extension de l'école (ER3). L'implantation de l'école n'ayant pas encore été validée, ce classement au titre du L 123-2c permet de délimiter le terrain concerné par cet équipement.

- **Servitude au titre de l'article L 123-2b du Code de l'urbanisme :**

Il s'agit d'imposer une servitude, en plus de l'ER3, consistant à imposer une catégorie de logements locatifs en cas de réalisation d'un programme de logements. En cas de réalisation d'un programme de logement il est imposé la création de 24 logements minimum pour personnes âgées et 25 logements minimum pour enfants en difficulté.

Cette servitude s'applique sur une zone à urbaniser fermée. Une modification du PLU sera nécessaire pour rendre constructible cette zone.

- **Espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme :**

Le P.L.U. maintient la protection des bois et forêts de la commune. Au total 735 ha de boisements font l'objet d'un classement au P.L.U. contre 786 au POS.

Ces boisements présentent soit un intérêt écologique majeur, soit un intérêt paysager, de lutte contre l'érosion des sols et de maintien des corridors biologiques et de la biodiversité.

Le classement au titre de l'article L 130-1, vise à conserver l'affectation de ces espaces. En résumé, ils sont inconstructibles et leur défrichement est interdit. L'exploitation et l'entretien sont possibles et simplement soumis à autorisation de la mairie.

Suite à la consultation des services et à la demande du Conseil Général, les Espaces Boisés Classés situés le long des routes départementales sont légèrement réduits pour laisser une marge pour leur éventuel élargissement.

Des ajustements ont été faits : au lieu dit Costebelle, Puits Sauvage, le long de la RD 538, au nord de la commune, à proximité immédiate d'un siège d'exploitation au nord-est du village. Il s'agit de réductions mineures visant : à tenir compte des boisements existants et à prendre en compte les besoins des exploitations agricoles.

- **Prise en compte des risques naturels (article R.123.11-b du Code de l'Urbanisme) :**

Le risque naturel inondation identifié sur la commune fait l'objet d'un report au document graphique sous forme de trame particulière qui renvoie à des conditions spéciales ou à des interdictions dans le règlement écrit. Sont ainsi reportés les risques d'inondation liés au Roubion, à la Bine et au Saint Savin selon l'étude des zones inondables (crue centennale) réalisé par la DDE et le BCEOM en avril 1996.

Dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits les sous-sols enterrés et les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux.

Pour toute demande, un relevé topographique devra être fourni. Dans les zones concernées par le risque d'inondation, les établissements nécessaires à la gestion de crise et les établissements recevant du public de type R et J ainsi que les campings sont interdits.

Pour tenir compte des risques liés au caractère torrentiel des cours d'eau toute construction est proscrite dans une bande de 20 m de l'axe des cours d'eau.

Les risques de mouvements de terrains sont étudiés dans le PER. Le document graphique demande de se référer à ce document annexé au PLU.

- **Eléments du paysage à protéger (article L.123.1.7°) du Code de l'Urbanisme :**

L'arbre remarquable « Le Chêne Paul Delatour » a été repéré afin de préserver au mieux son devenir.

Les ripisylves au Roubion, de la Bine, de St Savin et du Soubriou ont également été repérées en raison de leur intérêt paysager et pour préserver leur rôle de corridor biologique.

Cette disposition permet de laisser la possibilité d'entretenir les espaces boisés tout en garantissant leur préservation générale.

3ème Partie

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour analyser les incidences des orientations du P.L.U. et les mesures mises en œuvre, les différentes composantes de l'environnement peuvent être examinées :

Biodiversité et milieux naturels

Les impacts du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels sont de deux ordres :

1. Impacts résultants de l'extension des zones urbaines:

- Espaces constructibles tous situés à l'intérieur d'espaces déjà construits ou en continuité de l'urbanisation existante : pas de création de nouveau pôle urbain ;
- Classement en zone urbaine du hameau du Rastel avec une extension très limitée. La commune de Mornans située au nord est concernée par un site Natura 2000. Le classement en zone urbaine de ce hameau concerne le bâti existant et seulement une parcelle de moins de 1000 m² à l'ouest. De plus, la partie située au nord de cette zone jusqu'à la limite de commune est classée en zone naturelle.

Cette zone urbaine ne présente pas de relation avec le site Natura 2000. Ce site dépend d'une entité géographique différente, le maintien de ce hameau n'aura donc pas d'impact sur la zone Natura 2000, qui se situe sur un versant différent.

2. Impacts résultants des occupations du sol admises en zones naturelles :

- Seuls des bâtiments déjà existants peuvent être aménagés ou agrandis dans la limite des réseaux existants ; la quasi-totalité des bâtiments situés dans la zone rurale sont déjà habités, il y aura donc une augmentation très limitée de la fréquentation humaine dans ces espaces ;
- La présence de l'homme dans les espaces ruraux est à conserver car il en permet l'entretien.

Ainsi, on peut considérer que les impacts du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels sont mineurs.

A l'inverse le PLU comprend des mesures en faveur de la protection des milieux naturels. Le PADD reflète la volonté communale de :

- ***Protéger les espaces boisés.***
- ***Protéger les milieux sensibles (ZNIEFF).***
- ***Protéger et valoriser les bords du Roubion, de la Bine et du Soubrion.***

Ces orientations trouvent leur application concrète dans la partie réglementaire du PLU puisque : le zonage laisse en zone naturelle les espaces de la commune présentant une richesse écologique reconnue. Ce zonage interdit toute construction ou installation nouvelle sur ces sites.

La quasi-totalité des bois et forêts font l'objet d'une protection au titre des « espaces boisés classés » : le défrichement y est donc interdit et les coupes et abattages soumis à autorisation.

Un recul, de 20 m, le long de l'ensemble des cours d'eau est imposé.

Le PLU ne compromet donc pas les équilibres écologiques et concilie développement et protection.

Conformément à ce qui a été noté ci-dessus, le PLU n'impacte pas le site NATURA. En effet, en limite de la commune de Mornans (où se situe le site NATURA 2000), zonage du PLU prévoit :

- Une zone naturelle ne comprenant aucune construction,
- Une zone agricole concernée au nord par un EBC, ne permettant pas l'installation de nouvelles constructions,
- Une zone UR concernant le hameau du Rastel où une station d'épuration est prévue à moyen terme pour gérer l'existant. Seules 1 ou 2 constructions supplémentaires sont envisageables dans la zone UR. Les réseaux et voies desservant ce hameau sont à l'opposé du site et ne l'impactent pas.

L'évaluation environnementale au titre de l'article L.123.2.1 n'est donc pas nécessaire étant donnée l'absence d'impact.

Pollution et Qualité des milieux

▪ **Air :**

- La qualité de l'air peut être dégradée du fait de l'augmentation des trafics automobiles engendrés par l'augmentation de population. Cependant, ce critère ne peut être apprécié à l'échelle d'une seule commune puisque la croissance démographique est générale et que les déplacements dépassent également le cadre communal ;
- La zone ouverte à l'urbanisation aux Ribières se situe dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Les zones de loisirs sont limitées aux campings existants ;
- Aucune zone artisanale n'étant maintenue, l'impact lié à ce type d'activités est nul. Les déplacements domicile-travail seront limités par la création de zone d'activités présentes sur les communes voisines.

Plusieurs orientations du PADD concourent à limiter ces impacts inévitables :

- ***Mener une réflexion globale sur l'implantation d'une zone d'activités intercommunale sur les communes limitrophes***
- ***Conforter les commerces et les services en rendant le centre plus accessible et plus sécurisé. L'aménagement de la traversée du centre bourg est en cours de réalisation.***
- ***Développer un tourisme doux : en limitant le développement des campings et en préservant les sentiers pédestres.***

Le zonage du PLU traduit effectivement ces orientations :

- le PLU concentre dans un périmètre limité la plupart des espaces de vie de la commune : habitat, services et commerce réduisant d'autant les déplacements pour les personnes habitant sur place.
- les zones de développement touristique sont limitées à l'existant.
- Les futurs équipements collectifs sont prévus (ER2) au centre bourg à proximité immédiate des équipements existants

▪ **Eau :**

- Les impacts sur la qualité de l'eau devraient être minimales puisque la quasi-totalité des zones constructibles sont ou seront desservies par le réseau collectif d'assainissement. Les effluents sont traités de manière satisfaisante par la station d'épuration communale. Des études sont en cours pour augmenter la capacité de la lagune pouvant ainsi faire face au développement urbain envisagé (zones AU fermées) ;
- En ce qui concerne les rejets liés aux dispositifs d'assainissement autonome, un SPANC (Service Public de l'Assainissement Non collectif) a été mis en place dans le cadre de la communauté de communes. Il garantit que les constructions futures dans les quelques espaces constructibles relevant de l'assainissement autonome seront équipées de dispositifs conformes aux normes et donc sans impact dommageable pour l'environnement.

Rappelons en outre que la commune est concernée par le contrat de rivière Drôme Haut-Roubion qui depuis de nombreuses années a permis la mise en place d'une politique globale d'amélioration de la qualité de l'eau.

▪ **Déchets :**

La croissance démographique génèrera automatiquement une augmentation du volume des déchets

La communauté de communes du Val de Drôme a la compétence de gérer les déchets. Elle effectue la collecte des déchets 1 fois par semaine en période hivernale et 2 fois en saison estivale.

La commune dispose d'une déchetterie et de deux points propres pour le tri des déchets (papier, plastique, verre).

La politique intercommunale de gestion des déchets devrait permettre à l'avenir de limiter l'augmentation des déchets dirigés en décharge.

Ressources naturelles

▪ **L'espace :**

L'espace est une ressource finie et, comme le prévoit l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, doit être utilisé de manière économe et équilibrée.

Le PLU respecte ce principe puisque par rapport au POS : aucune zone supplémentaire n'a été ajoutée à la zone constructible.

Les surfaces non bâties constructibles représentent 6,8 ha.

Ces espaces constructibles et non bâtis sont intégrés à l'enveloppe urbaine existante.

Trois zones AU à urbaniser fermées ont été définies pour répondre aux besoins sur le long terme.

Au total, ces zones représentent 9 ha. Des orientations d'aménagement devront être définies lors de leur ouverture pour densifier le bâti.

Le reste du territoire est classé en zone agricole (973 ha soit 42%) ou en zone naturelle (1267 ha soit 55%).

▪ L'eau :

Le PLU en permettant d'accueillir une population nouvelle génère des besoins supplémentaires en eau. La ressource n'est à priori pas en danger dans le secteur et elle est gérée à une échelle adaptée dépassant largement le cadre communal :

La gestion de la ressource en eau potable est gérée par le syndicat intercommunal des Eaux du Haut Roubion. La commune est alimentée par 2 captages : « Etroit » situé sur la commune de Crupies et « Bine » sur la commune de Bezaudun.

A l'échelle du Bassin de la Drôme, le contrat de rivière vise, entre autres, à une optimisation de la ressource en tenant compte de tous les usages de l'eau : consommation, irrigation, vie aquatique, baignade

La commune est donc concernée par ce contrat de rivière et les mesures mises en œuvre dans ce cadre.

Le PLU en lui-même ne remet pas en cause les grands équilibres en ce qui concerne les ressources naturelles.

Risques

Le PADD exprime la prise en compte de cet élément :

- **Tenir compte du risque inondation en particulier pour les futures zones habitées, et du PER mouvements de terrains**

Les risques identifiés sur la commune concernent essentiellement le risque inondation et le risque de mouvement de terrain.

Le PLU aura des impacts positifs puisque plusieurs dispositions visent à limiter les risques :

- Identification des zones soumises au risque d'inondation sur le plan de zonage et prescriptions imposées aux constructions dans les zones à risques.
- Référence au PER mouvement de terrain

Cadre de vie

La mise en œuvre du PLU aura forcément des impacts sur le cadre de vie dans la commune.

Différentes orientations adoptées visent à l'améliorer ou le mettre en valeur :

- **Conforter les commerces et les services en rendant le centre plus accessible et plus sécurisé. L'aménagement de la traversée du centre bourg est en cours de réalisation.**
- **Protéger les espaces boisés.**
- **Protéger les milieux sensibles (ZNIEFF).**
- **Protéger et valoriser les bords du Roubion, de la Bine et du Soubrion.**

Par ailleurs, le règlement prévoit des mesures pour favoriser l'intégration des constructions à leur environnement bâti ou non.

L'article 11, commun à l'ensemble des zones, fixe quelques principes dans un souci d'intégration des nouvelles constructions.

La volonté de protection du site urbain et de conservation du caractère de village rural de la commune a conduit à limiter la destination des constructions autorisées dans le centre et les diverses zones constructibles.

Les règles d'implantation des constructions ont également pour but de conserver une homogénéité du tissu urbain existant.

Le maintien de la majorité des espaces naturels et notamment des espaces boisés (trame verte) (par leur classement en zone naturelle inconstructible et/ou en espaces boisés classés) participe également au cadre de vie.

Une trame bleue est constituée grâce au repérage de ripisylves le long des principaux cours d'eau, préservés au titre de l'article L.123.1.7°.

Patrimoine culturel

Le PADD démontre la volonté communale de ne pas seulement préserver, mais également de mettre en valeur son patrimoine :

- ***Développer un tourisme doux et mettre en valeur les sentiers pédestres et les cônes de vue.***

Les projets de salle des fêtes, d'agrandissement de la bibliothèque s'inscrivent également dans le souhait de développement des activités culturelles sur la commune.