

APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET N° 1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTBOUCHER-SUR-JABRON

NOTE DE SYNTHÈSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 novembre 2011. Ce PLU a fait l'objet de trois modifications simplifiées en date du 13 novembre 2012, 4 avril 2013 et 20 septembre 2016 ainsi que de trois mises à jour en date du 28 janvier 2016 (Servitude de passage ERIDAN), 6 décembre 2016 (Servitude d'effet ERIDAN) et du 29 novembre 2018 (Monuments historiques).

Il a également fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre du projet de Véloroute Voie Verte, par arrêté préfectoral n° 26-2017-03-15-001 du 15 mars 2017.

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. Elle a donc en charge de mener les différentes procédures liées aux PLU en vigueur et au futur PLUi, en étroite collaboration avec les communes concernées.

La société LUFRA porte un projet de construction d'un atelier moderne de fabrication et de bureaux sur la parcelle ZL 488, d'une surface de 7 986 m², située chemin Guy Aubert dans la Zone d'Activités Fontgrave à MONTBOUCHER-SUR-JABRON. Elle dispose déjà d'un magasin de 3 500 m² dans cette zone.

Toutefois, au regard des dispositions du PLU, ce projet ne peut aboutir, la parcelle identifiée étant inconstructible pour 70 % de sa surface.

Les articles L.153-54 à 59 du Code de l'urbanisme prévoient pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général, de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec ce projet.

La procédure prend alors la forme d'une déclaration de projet qui d'une part, se prononce sur l'intérêt général de l'opération et d'autre part, sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable.

La procédure fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées préalablement à la mise à l'enquête publique. Elle est selon le cas soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique soit au cas par cas.

1 - Le projet d'intérêt général

La société LUFRA est spécialisée dans le secteur d'activité de la fabrication d'engrenages et d'organes mécaniques de transmission. Elle est installée à DIEULEFIT depuis 1970, dans une ancienne usine.

Les locaux sont aujourd'hui exigus et archaïques par rapport au développement de la société qui ne dispose pas de la possibilité de s'étendre sur le site.

En novembre 2013, la société a ouvert un magasin de 3 500 m² sur la ZA de Fontgrave à MONTBOUCHER-SUR-JABRON.

La société souhaite aujourd'hui construire un atelier moderne de fabrication et des bureaux dans la ZA de Fontgrave afin de regrouper l'ensemble de ses locaux à MONTBOUCHER-SUR-JABRON, d'augmenter sa capacité de production et de permettre son développement.

L'intérêt général du projet porte sur plusieurs aspects :

- Pour les collectivités locales :
 - Maintenir sur le territoire intercommunal une entreprise locale plutôt que la voir se délocaliser sur un autre territoire,
 - Soutenir le secteur de la mécanique qui est une filière représentative de l'économie locale et qui comprend de nombreuses compétences/qualifications significatives pour l'emploi local,
 - Conforter la filière logistique, filière phare du territoire, dans le cadre de la réception des matériaux et de l'envoi des marchandises de la société LUFRA,

- Garantir des recettes notamment fiscales (taxe foncière, contribution économique territoriale...) mais aussi financières. Le terrain d'assiette du projet est communal, sa vente par la commune générera une recette budgétaire de près de 330 000 €,
 - Optimiser le foncier et lutter contre l'étalement urbain : le terrain assiette du projet est déjà inclus dans la partie économique de la ZAC approuvée en 1988, par conséquent il est desservi par les réseaux publics déjà réalisés.
- Pour la société
 - Exercer son activité dans des locaux adaptés et en adéquation avec les besoins présents et futurs liés au développement de l'activité,
 - Simplifier le fonctionnement de l'entreprise,
 - Faciliter les livraisons du matériel avec les fournisseurs, les sous-traitants et les clients mais également entre les sites de production et de vente, aujourd'hui fort éloignés,
 - Diminuer les contraintes et coûts de transports.
 - Pour les employés
 - Permettre un rapprochement domicile/travail pour beaucoup d'entre eux,
 - Créer, à terme, une dizaine d'emplois supplémentaires.
 - Pour la sécurité, les déplacements et l'environnement
 - Améliorer les conditions de transport et de circulation et réduire le trafic routier par le rapprochement des différents sites de la société mais également par le rapprochement avec les fournisseurs et clients plus présents sur le territoire intercommunal,
 - Favoriser la sécurité routière notamment sur la RD 540 reliant Montboucher sur Jabron à Dieulefit,
 - Participer à la réduction de la pollution atmosphérique.

2 – La mise en compatibilité du PLU

Le terrain d'assiette de ce projet est la parcelle ZL 488 située chemin Guy Aubert, dans la ZA communautaire de Fontgrave.

La parcelle est classée, au PLU en vigueur de la commune :

- pour 30 % en zone UJ : zone urbaine à vocation d'activités économiques
- pour 70% en zone Ns : zone naturelle à vocation de sports et loisirs. Elle est également en zone inondable.

La mise en compatibilité permet de :

- Supprimer le risque inondation du fait de la prise en compte de la nouvelle carte d'aléas transmise par les services de l'État. En effet, l'étude hydraulique réalisée par le cabinet HYDRETUDES, à l'échelle du bassin Roubion-Jabron, fait apparaître une diminution de la zone inondable sur la parcelle ZL 488 notamment, la libérant ainsi de cette contrainte inondation.
- Classer en zone Uj (urbaine à vocation d'activités) la totalité de la parcelle, inscrite dans la continuité urbaine de la zone d'activités existante.

3 – La procédure suivie

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme dispose que les collectivités territoriales peuvent après enquête publique se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement si la déclaration de projet adoptée n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme.

Le projet porté par la société LUFRA ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD en ce que ce dernier englobe la parcelle ZL 488 dans l'espace potentiel de développement économique à long terme et qu'il prévoit dans ses orientations de poursuivre le développement économique en lien avec la Communauté d'agglomération.

La procédure de mise en compatibilité obéit aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

- Le dossier a été transmis au Préfet, aux Personnes Publiques Associées, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à l'Autorité Environnementale préalablement à la réunion d'examen conjoint, et notamment :
 - dans le cadre de la consultation prévue à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme et de l'article L.112-3 du Code rural, auprès de la Chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière (CNPF) lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers,
 - dans le cadre de la consultation de la CDPENAF pour réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers,
 - dans le cadre de la demande de dérogation auprès du Préfet au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, la commune n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). La dérogation peut être donnée après avis de la CDPENAF et à la condition que l'urbanisation envisagée ne nuise 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 conduise pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
 - dans le cadre de la consultation de l'Autorité Environnementale au cas par cas. Le projet en lui-même n'est pas soumis à étude d'impact, et la procédure de mise en compatibilité ne nécessite pas d'office une évaluation environnementale, la commune n'étant pas couverte par une zone Natura 2000.
- La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 15 février 2019 en mairie de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, à l'issue de laquelle un procès-verbal a été dressé.
- Les réponses des Personnes Publiques Associées et consultées :
 - L'autorité Environnementale, par décision du 22 mars 2019, a décidé de ne pas soumettre le projet de mise en compatibilité à évaluation environnementale
 - La CDPENAF, réunie en commission le 11 avril 2019, a émis un avis favorable sous réserve que la commune se donne réglementairement les moyens de préserver les espaces boisés situés sur la parcelle. Le dossier de mise en compatibilité a donc été complété en ce sens avec une adaptation du règlement écrit du PLU : à l'article 13 de la zone UJ a été ajoutée une prescription prévoyant qu'« en limite avec une zone agricole, la marge d'isolement doit avoir un aspect paysager et être traitée avec soin. Les arbres existants doivent être maintenus et elle doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige espacés et de haies anti-dérive »
 - Par arrêté du 15 mai 2019, le Préfet de la Drôme a autorisé l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZL 488 au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme
 - Le département de la Drôme, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture, l'Agence Régionale de Santé, l'INAO, la DREAL, le CNPF et la Commune n'ont pas émis d'observation
 - Les services de la DDT, dans un courrier du 20 juin 2019, ont rappelé les termes de leur intervention lors de la réunion d'examen conjoint, termes qui ont été pris en compte dans le dossier. De plus, à leur demande, la commune de Dieulefit a été informée du projet et de la procédure menée, mais elle n'a pas répondu.

Par décision du 30 avril 2019, le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur André AUBANEL comme commissaire enquêteur.

Par arrêté n° 2019.06.43A du 6 juin 2019, Monsieur le Président de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Les avis d'enquête publique ont été affichés en mairie de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, au siège de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION au Centre Municipal de Gournier, sur la parcelle ZL 488 à MONTBOUCHER-SUR-JABRON ainsi que sur les sites internet des deux collectivités. Ils sont également parus dans le Dauphiné et la Tribune (rubrique Annonces Légales) les 13 et 14 juin 2019 ainsi que les 04 et 08 juillet 2019.

L'enquête publique a eu lieu du 3 juillet au 26 juillet 2019. Sur cette période, le dossier était consultable par le public en mairie de MONTBOUCHER-SUR-JABRON et à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, ainsi que sur un registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences, les 03, 18 et 26 juillet 2019.

142 téléchargements ont été opérés sur le registre dématérialisé. Toutefois, aucune observation n'a été émise, ni sur les registres « papier » déposés en mairie et à la Direction de l'Urbanisme, ni sur le registre dématérialisé, ouverts à cet effet.

Le commissaire enquêteur a, le 16 août 2019, émis un avis favorable sans réserve ni recommandation.

Le dossier complet de déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est consultable à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION au Centre Municipal de Gournier, 19 avenue de Gournier 26200 MONTÉLIMAR, aux jours et heures d'ouverture des services.

Le dossier déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est prêt à être approuvé au Conseil communautaire du 04 novembre 2019.

Il sera opposable dès les formalités de publicité (affichage, insertion dans journal et au recueil des actes administratifs) effectuées et le délai de regard du Préfet passé (1 mois) en l'absence de SCOT opposable sur le territoire.

Département de la Drôme

**Communauté d'Agglomération
MONTELIMAR-AGGLOMERATION**



**Commune de MONTBOUCHER-
SUR-JABRON
Plan Local d'Urbanisme**

**DECLARATION DE PROJET N°1
EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**NOTE EXPLICATIVE
ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION**

SOMMAIRE

	Pages
I - INTRODUCTION	3
II - PRESENTATION DU SITE, DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL	4
A - PRESENTATION DU SITE	4
B - PRESENTATION DU PROJET ET DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	10
C - PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	14
III - L'INCOMPATILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME	28
A - LE PLU DE LA COMMUNE DE MONTBOUCHER-SUR-JABRON	28
B - LES POINTS INCOMPATIBLES AVEC LE PROJET	28
C - LES POINTS MODIFIES DANS LE PLU POUR LE METTRE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET	33
IV - LES JUSTIFICATIONS	35
A - LES JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE	35
B - LES JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	38
V - LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	39

I - INTRODUCTION

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué, dite «loi ALUR», dispose que :

« La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu (...). »

L'article 136 II de la loi ALUR a ainsi instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTELIMAR AGGLOMERATION est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est l'une des 26 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Dès lors, les procédures liées à l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Le présent dossier a pour objet de présenter la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, afin de permettre la réalisation d'un projet privé, présentant un intérêt général.

Ce projet consiste en la construction par la société LUFRA de locaux ainsi que d'un atelier de fabrication et de bureaux afin de regrouper l'ensemble de son activité sur la ZA Fontgrave à MONTBOUCHER-SUR-JABRON.

La mise en compatibilité du PLU nécessite au préalable une procédure de Déclaration de Projet prévue par l'article L300-6 du code de l'urbanisme.

A - PRESENTATION DU SITE

a) Le territoire de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION

Idéalement positionnée sur l'axe rhodanien, à mi-chemin entre Lyon et Marseille, elle est traversée par d'importants axes de communication : l'Autoroute E15/A7, la Nationale 7 et la voie ferrée avec desserte TGV. Ainsi, à la croisée des échanges européens, ce territoire bénéficie d'une constante progression démographique et économique.



MONTELIMAR-AGGLOMERATION, regroupe 26 communes et concentre près de 66 000 habitants, 6 300 entreprises et 15 800 postes salariés (hors administration, enseignement, santé, action sociale).

En termes de développement économique, la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION est la deuxième communauté d'agglomération du département de la Drôme.

Selon l'INSEE, les établissements actifs et postes salariés sont répartis comme suit :

Secteurs	Répartition des établissements actifs	Répartition des postes salariés
Commerce, transport, logistique et service	75%	70%
Construction	15%	11%
Industrie	7%	16%
Agriculture	5%	2%

Les parcs d'activités de MONTELIMAR AGGLOMERATION permettent l'implantation d'entreprises et la création d'emplois en proposant les meilleures conditions financières à l'installation et un accompagnement privilégié dans le tissu économique local. MONTELIMAR AGGLOMERATION bénéficie d'un dynamisme économique important et a su séduire les transporteurs et logisticiens.

b) Le territoire de la commune de MONTBOUCHER SUR JABRON

La commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est située à 5 km à l'Est de MONTELIMAR. D'une superficie de 980 hectares, elle compte 2 260 habitants.

Elle constitue un secteur de transition entre la ville-centre de l'Agglomération et les espaces plus ruraux.

Son territoire est traversé par un axe routier national : l'autoroute A7. Les échangeurs les plus proches sont Montélimar Nord (à 15 km) et Montélimar Sud (à 15 km).

En outre, elle est au centre d'un réseau dense de routes départementales :

- **La RD 540** (classée 2ème catégorie) relie Montélimar à Dieulefit en traversant la commune d'Ouest en Est. Elle est classée voie à grande circulation.
Pour limiter et sécuriser les accès, d'importants travaux d'aménagement ont été réalisés (2 ronds-points à l'entrée ouest du territoire communal et à l'entrée Sud-Ouest du village) et sont encore prévus sur cette voie (aménagement et élargissement depuis Montélimar, réalisation de contre-allées ...),
- **La RD 169** (4ème catégorie) qui traverse la commune du Nord au Sud en longeant l'autoroute A 7 et permet notamment de relier le village à l'axe principale, la RD 540,
- **La RD 625** (4ème catégorie) rejoint plusieurs communes à l'Est (Charols, ...) depuis la RD 540,
- **La RD 625A** (4ème catégorie) qui correspond à un nouvel itinéraire entre la RD 625 et la RD 169 (chemin de Sourine et Chemin de Pouyat),
- **La RD 128** (4ème catégorie) longe le territoire communal au Nord-Ouest : elle relie Montélimar à Bonlieu-sur-Roubion puis Crest,
- **La RD 4** (4ème catégorie) au Sud-Ouest relie Montélimar à Allan ou Espeluche.

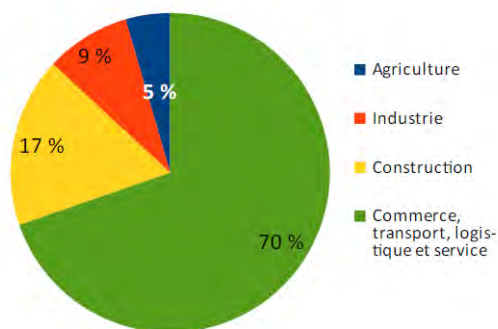
En termes de développement économique, la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON représente 3,56% de la population de la Communauté d'Agglomération

MONTELIMAR AGGLOMERATION, regroupe 3,87% des établissements actifs et accueille 2,63% des postes salariés de l'Agglomération.

La commune compte 981 habitants de 15 ans ou plus ayant un emploi et 563 emplois soit un taux d'emploi de 1.74 (nbre d'actifs occupés/population en âge de travailler).
 (source dossier complet INSEE 2015)

*Répartition des établissements et postes salariés par activités
 sur MONTBOUCHER-SUR-JABRON*

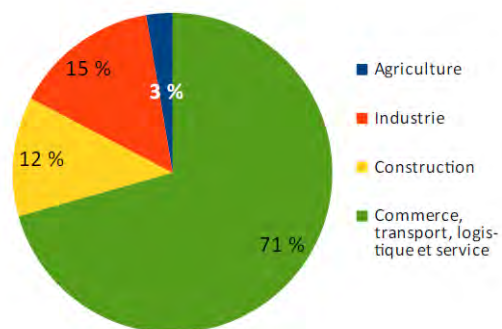
Répartition des établissements par secteur d'activité
 MONTBOUCHER SUR JABRON
 (2 275 Hab. et 244 Ets)



Source : INSEE

70 % des établissements actifs de Montboucher sur Jabron ont une activité de commerce, transport, logistique et service, 17 % de construction, 9 % industrielle et 5 % agricole.

Répartition des postes salariés par secteur d'activité
 MONTBOUCHER SUR JABRON
 (415 Postes salariés)



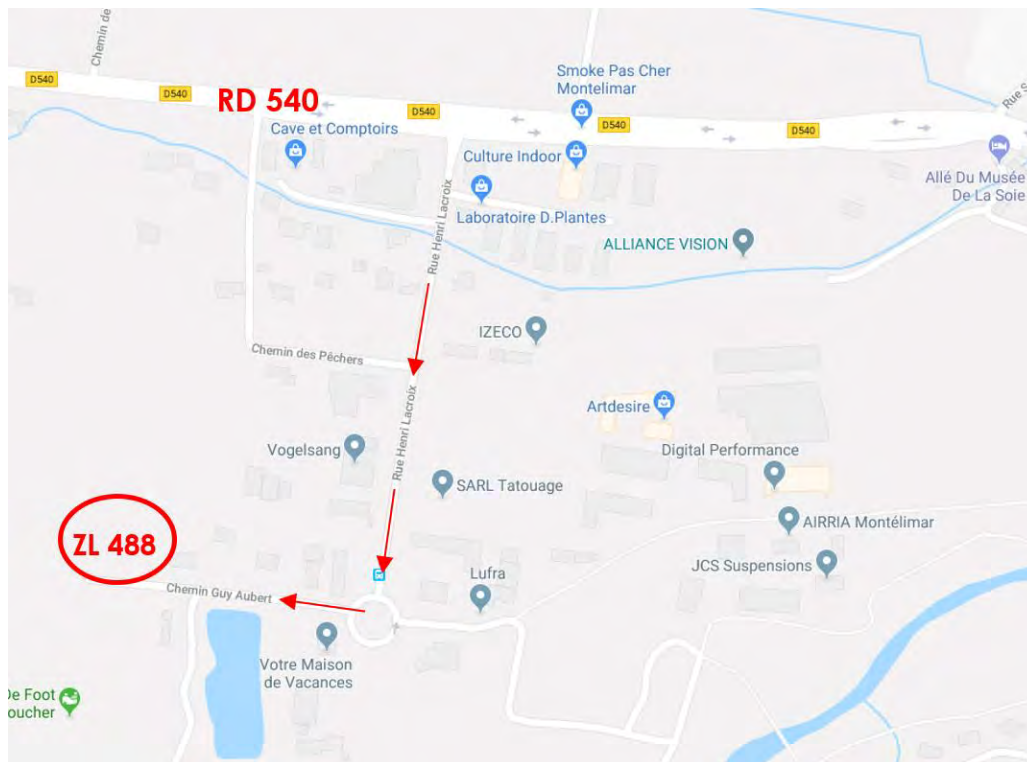
Source : INSEE

71 % des postes salariés présents sur la commune de Montboucher sur Jabron sont dans le secteur du commerce, transport, logistique et service, 15 % dans l'industrie, 12 % dans la construction et 3 % dans l'agriculture.

Compte-tenu de sa proximité avec la ville-centre et les accès d'autoroute et de sa situation sur l'axe MONTELIMAR-DIEULEFIT, très fréquenté, la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est appelée à avoir une bonne dynamique économique grâce notamment à la zone d'activités de Fontgrave, au domaine du Golf et à l'activité agricole.

c) Le terrain assiette du projet

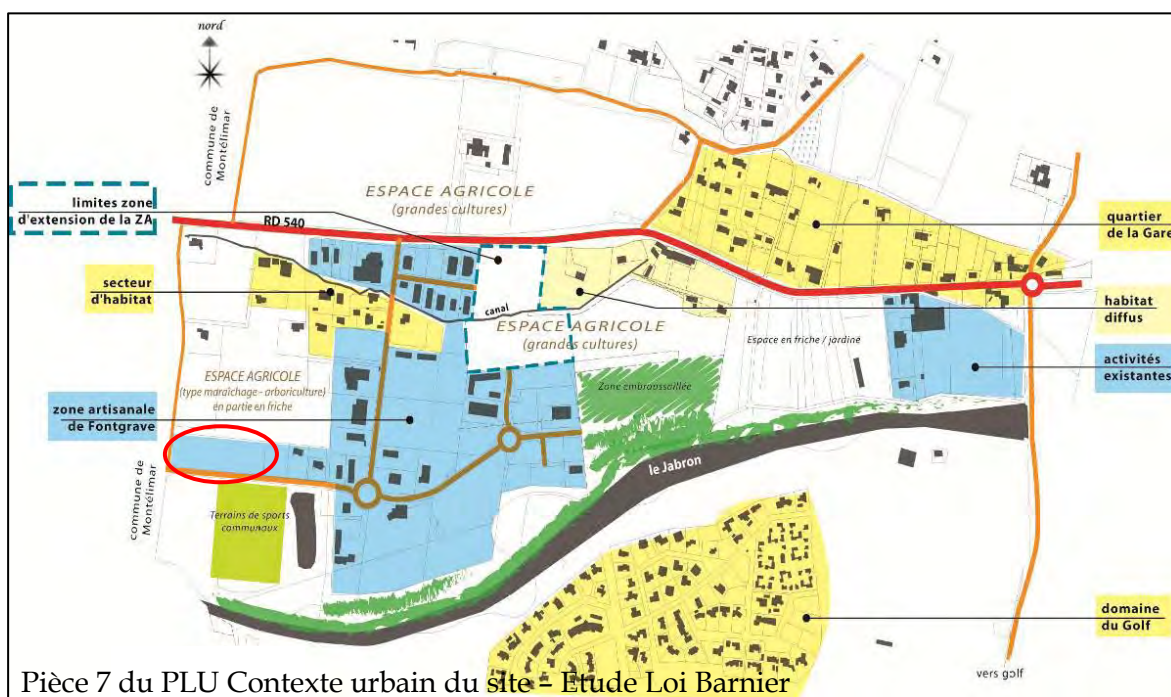
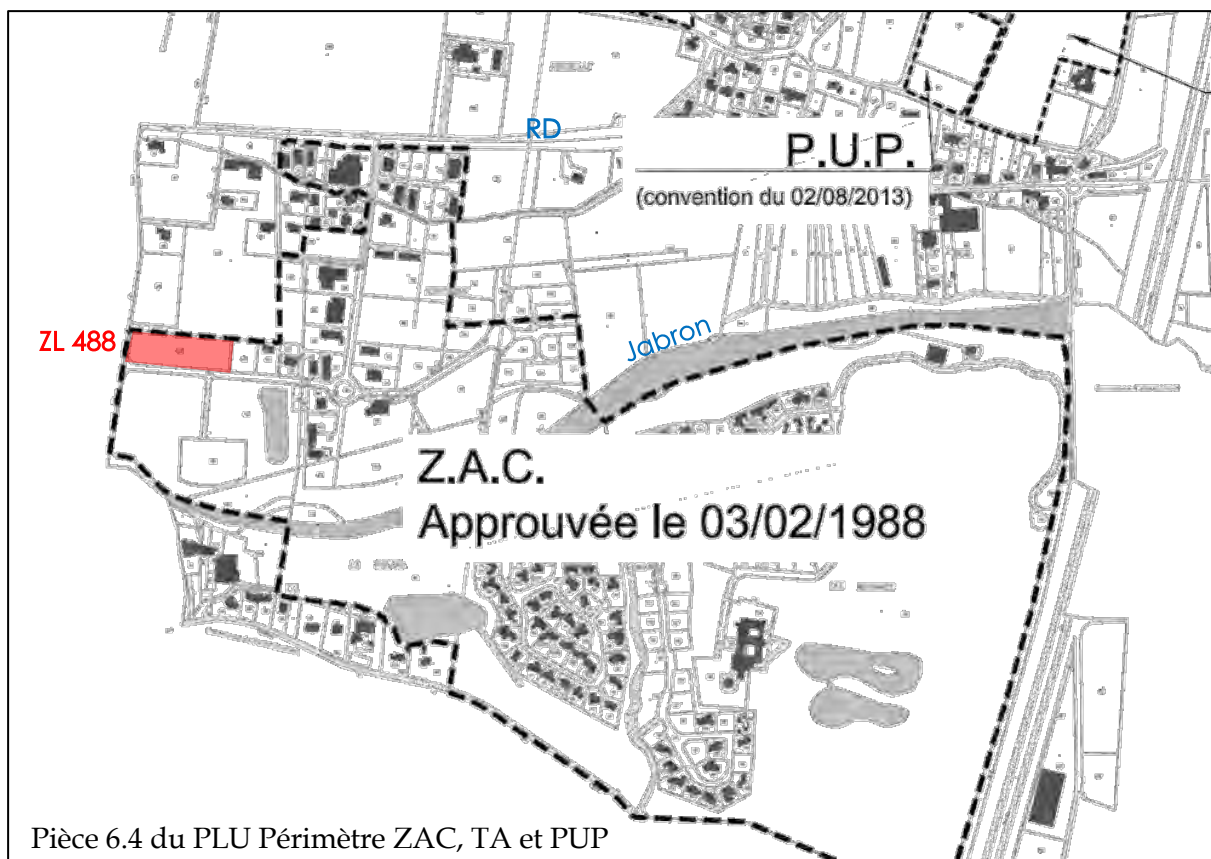
Le projet porté par la société LUFRA, est localisé chemin Guy Aubert, dans la ZA communautaire de Fontgrave, à MONTBOUCHER-SUR-JABRON et concerne la parcelle communale ZL 488, d'une surface de 7 986 m².



La parcelle est un terrain plat, rectangulaire. Elle est enherbée et non cultivée mais bordée en sa partie Ouest par des arbres qui seront conservés pour maintenir une zone « tampon » entre la partie « activité » et les terrains agricoles contigus (situés sur la commune de MONTELMAR).



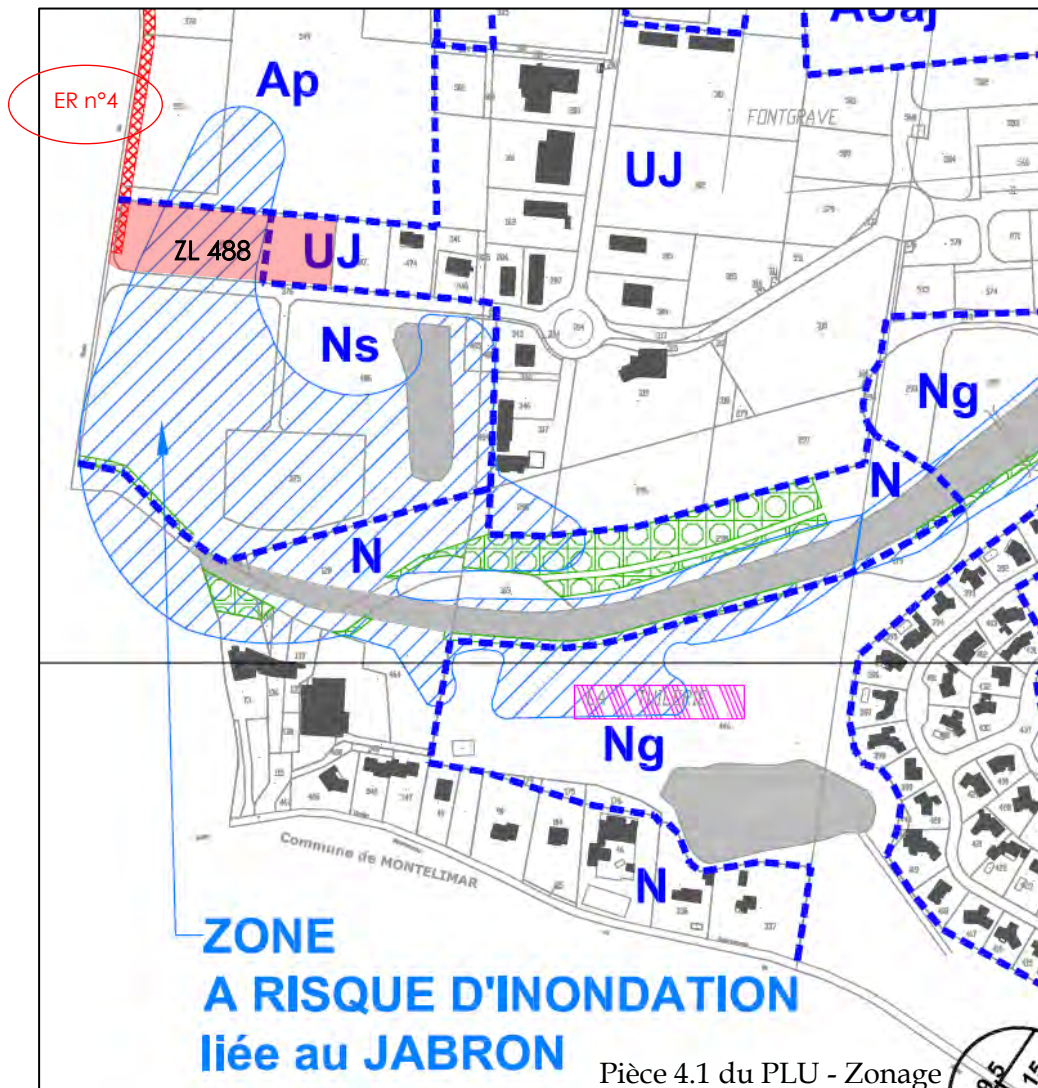
La zone à usage d'activités de Fontgrave est située entre la RD 540 et le Jabron et accueille 67 entreprises (source : fichier EUDONET). Elle s'est développée dans le cadre de la Z.A.C. du Jabron, approuvée par la municipalité le 3 février 1988 et plus particulièrement dans sa partie « économique ». L'ensemble de cette Z.A.C est aujourd'hui aménagée et la plupart des terrains sont utilisés. Le règlement de la ZAC est celui du PLU.



La parcelle ZL 488 est classée, au PLU en vigueur de la commune :

- Pour 30% en zone UJ : il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques. La zone UJ est entièrement aménagée.
- Pour 70% en zone Ns : il s'agit d'une zone naturelle à vocation de sports et loisirs. Son classement s'explique par le risque inondation identifié dans le cadre d'une

étude réalisée en 1998 et de la proximité du stade municipal (de l'autre côté du chemin Guy Aubert).



Le risque inondation a été identifié sur la commune, notamment par rapport au Jabron, au Sud de la zone de Fontgrave. La cartographie de cette zone inondable résulte de l'étude réalisée par GEO+ en 1998 (Étude d'inondabilité de la Zone d'Activités) et de l'atlas des zones inondables fournies par la DDT de la Drôme dans le cadre du Porté à Connaissance de l'État. En revanche la commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Elle est grevée d'un emplacement réservé n°4 sur sa bordure Ouest : il est réservé au bénéfice du conseil Départemental de la Drôme pour le projet d'aménagement de la RD 540 à l'entrée ouest de la commune, qui s'inscrit plus largement dans le projet de contournement Est de l'Agglomération.

Aujourd'hui, la desserte du site se fait, depuis la RD 540, par la voie principale de la zone d'activités, la rue Henri Lacroix puis par le chemin Guy Aubert.

B - PRESENTATION DU PROJET ET DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

a) Présentation du porteur du projet

HISTORIQUE

La société LUFRA a été créée, en 1970, dans une ancienne usine de chaussures achetée à la commune de Dieulefit. En 1971, elle est rachetée par la société SEDIS, filiale du groupe PEUGEOT qui l'a restructurée. La société LUFRA est alors devenue filiale à 80 % de SEDIS et à 20 % de PEUGEOT.

En 1990, PEUGEOT a décidé de se séparer de ses filiales hors secteur automobile et a vendu SEDIS à un groupe d'investisseurs BASSANO INDUSTRIE. SEDIS procède au rachat des actions PEUGEOT et LUFRA devient alors sa filiale à 100 %.

En 1991 la SARL LUFRA est transformée en S.A. puis est vendue, en 1993, à BEA INGRANAGGI, société italienne fondée en 1960 par Alfredo BEA, premier fabricant européen de pignons, engrenages, poulies crantées et principal fournisseur de LUFRA. Le groupe BEA, leader européen de la pignonerie, connaît un essor toujours plus accru, notamment grâce au développement de ses trois filiales européennes (en Allemagne, en Espagne et en France) et ses trois usines en Italie (Cavarie, Bologne, Padoue).

Dès 1994, Monsieur BEA décide de moderniser LUFRA. Les anciens bâtiments sont rénovés et un nouvel Atelier de 1 000 m² est construit. De nouveaux moyens de production y sont implantés.

Du fait de son expertise, en 2005, la société LUFRA devient Distributeur exclusif en France de la marque Américaine de Chaînes Silencieuses RAMSEY.

PRESENTATION DE LA SOCIETE

La société LUFRA est une société anonyme à directoire, active depuis 47 ans avec un capital social de 200 000 €.

Son effectif est de 43 salariés.

Elle a réalisé un chiffre d'affaires de :

- 6 011 629 € en 2013,
- 6 400 574 € en 2014,
- 6 665 896 € en 2015,
- 7 300 000 € en 2017.

Ces résultats témoignent d'une croissance continue et d'un développement important de l'activité.

Elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la fabrication d'engrenages et d'organes mécaniques de transmission. (code NAF ou APE - 2815Z).

Les produits fabriqués sont des composants de transmissions mécaniques positives (sans glissement) sur catalogue et sur plan spécifique (pignons, disques, engrenages, chaîne de transmission et manutention, poulies crantées...).

Elle est installée à DIEULEFIT depuis 1970, dans une ancienne usine (1 000 m² d'atelier et 400 m² de bureaux) située quartier Notre Dame de la Calle. Les bâtiments légers et non isolés n'ont pas évolué jusqu'en 1993.

A la suite du rachat de la société LUFRA par BEA INGRANAGGI et au développement de l'activité la surface de l'atelier a été portée à 2 000 m² et celle des bureaux à 500 m². Les parties anciennes ont été reconstruites (sauf la dalle de l'ancien atelier pour des raisons de fonctionnement).

Ses locaux sont aujourd'hui exiguës et archaïques par rapport au développement de la société.

En novembre 2013, la société a ouvert, un magasin de 3 500 m², 50 impasse Denis Papin, ZA de Fontgrave à MONTBOUCHER-SUR-JABRON. Les services commerciaux et administratifs sont délocalisés.

b) Présentation du projet

La société LUFRA, installée à Dieulefit, souhaite construire un atelier de fabrication et des bureaux afin de regrouper l'ensemble de ses locaux sur la ZA Fontgrave à MONTBOUCHER-SUR-JABRON, dans laquelle elle dispose déjà d'un magasin de 3500 m².

Par courrier du 27 mars 2019 (dont extrait ci-dessous), elle explique ses motivations



Dieulefit le 27 mars 2019

Le projet permettra à notre atelier de se rapprocher de notre magasin construit en 2013 rue Denis Papin à Montboucher sur Jabron.

Nous rappelons que nous avons construit ce magasin car nous n'avions pas la possibilité de nous agrandir ou de construire sur Dieulefit.

Ce rapprochement (moins de 300 mètres) est essentiel car nous transformons de plus en plus de produits standards stockés rue Denis Papin. Nous éviterons ainsi trois navettes quotidiennes réalisées avec un véhicule de moins de 3,5 Tonnes entre Montboucher et Dieulefit. Nous supprimerons également 50% des livraisons et expéditions par des poids-lourds de nos produits en deux établissements éloignés.

La construction permettra également d'avoir un atelier aux normes environnementales et de sécurité. Pour exemple en 2018 nous avons consommé à Dieulefit 20 260 litres de fuel pour chauffer 2 000 m² !

De même l'atelier de Dieulefit est composé de 1 000 m² datant des années 60 et son sol, totalement dégradé, entraîne des risques de chutes lors des déplacements du personnel et l'incapacité de faire évoluer notre outil de production compte tenu du poids des machines souhaitées.

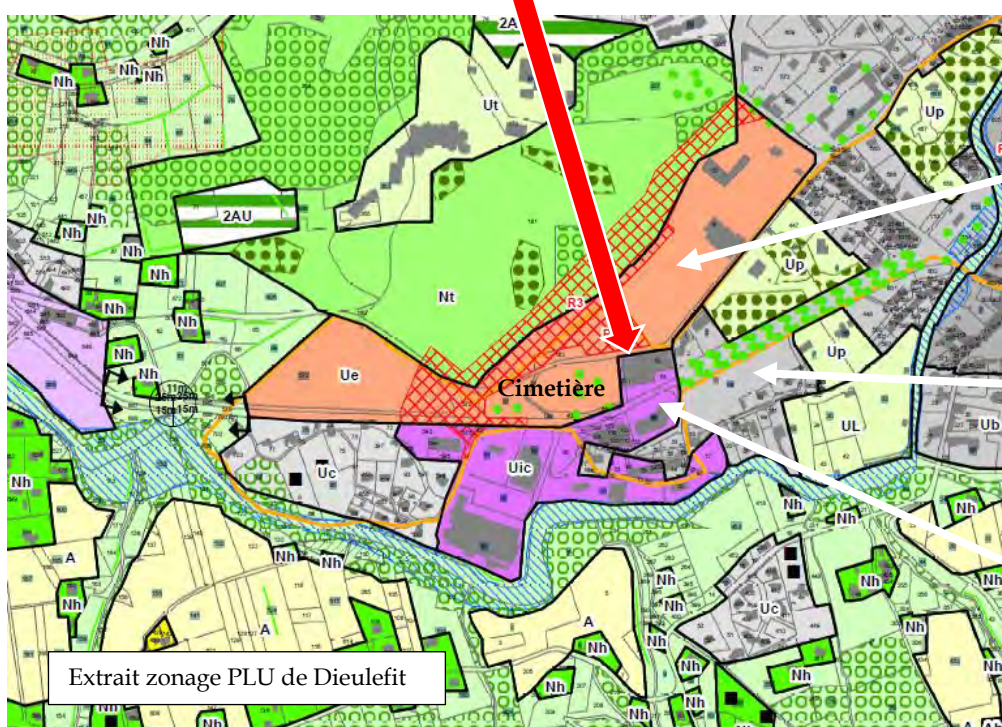
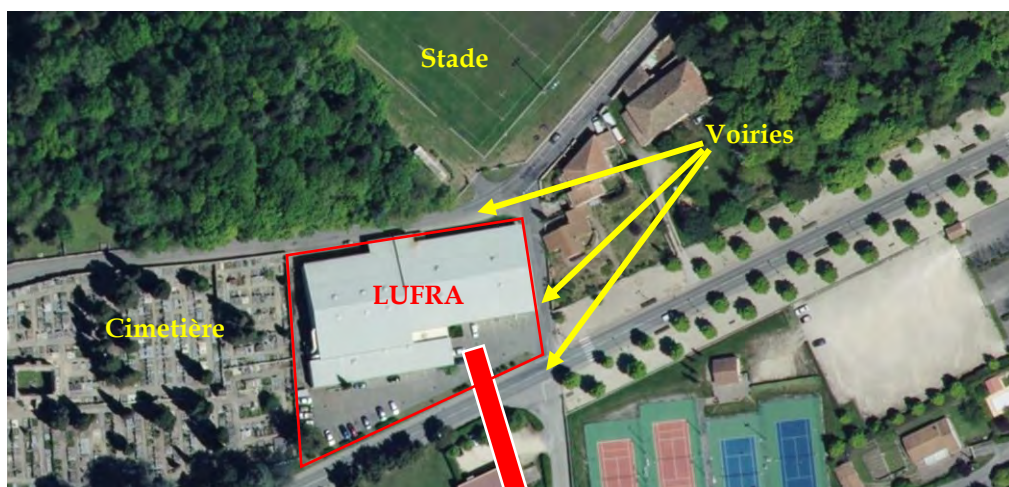
Enfin l'accès (voies et implantation) à notre établissement de Dieulefit ne permet pas non plus à des semi-remorques de nous livrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Notre projet de construction répond donc à la nécessité de rapprochement de la production et de la commercialisation. Il permettra un regroupement pour augmenter et développer la productivité, une limitation du trafic de poids-lourds et de véhicule léger, et une amélioration de la sécurité des livraisons. Ce projet répond au développement de notre activité (5% par an) et est globalement neutre sur les déplacements de notre personnel.

Nous renouvelons donc notre demande de modification ou révision du PLU. Dans cette attente nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments respectueux.

JM. CAILLET
Directeur Général
LUFRA

- Aujourd'hui, l'usine et l'atelier de fabrication de DIEULEFIT ne peuvent plus être étendus et deviennent vétustes.



Zone Ue dédiée aux équipements d'intérêt collectif
 (Commerce, industrie, artisanat et bureaux interdits)

Zone Ub : zone urbaine multifonctionnelle
 (industrie, entrepôt interdits)

Zone Ui dédiée aux activités économiques
 (Uic à dominante commerciale)





Les locaux de la société LUFRA sont bordés, sur trois côtés, par des voiries. Le quatrième côté est contigu au cimetière. Il est donc impossible d'envisager une extension sur le site.

De plus, si les locaux sont situés en zone Ui du PLU (dédiée aux activités économiques), les terrains non bâtis situés au Nord du tènement sont classés en zone Ue dédiée aux équipements d'intérêt collectif et font l'objet, au PLU, d'un emplacement réservé n° 9 pour la création d'un équipement sportif et socio-culturel.

- Le magasin situé à MONTBOUCHER-SUR-JABRON, malgré ses 3 500 m², est devenu trop petit alors que de nouveaux produits sont fabriqués et mis en vente.



Le magasin, situé dans la zone d'activités de Fontgrave, est entouré de parcelles bâties au Nord et au Sud, d'une voie de desserte à l'Ouest et d'une zone naturelle à l'Est. Il ne peut donc s'étendre sur le site actuel.

Dans le cadre de sa chaîne de production la société LUFRA entend séparer la fabrication pure de la transformation de pièces de stock qui doivent être entreposées près du stock et du lieu de vente.

Ainsi, aujourd'hui, en plus de la fabrication, l'atelier de DIEULEFIT transforme, par semaine, environ 3 tonnes des pièces qu'elle achemine ensuite au magasin de MONTBOUCHER SUR JABRON.

Pour toutes ces raisons, la société LUFRA projette donc de regrouper l'ensemble de ses locaux à MONTBOUCHER-SUR-JABRON, en construisant des bureaux ainsi qu'un atelier de fabrication/production, sur la ZA de Fontgrave à proximité du magasin déjà existant (environ 500 m).

L'objectif du projet est de :

- rassembler en un même lieu l'ensemble des locaux de la société (siège social, atelier de fabrication/production, magasins),
- augmenter la capacité de production,
- permettre le développement de la société.

Les bâtiments seront envisagés de façon analogues à ceux existants, par le cabinet d'architecture SORHA.

La production sera centralisée dans le futur bâtiment alors que le pôle administratif et commercial ainsi que le pôle livraisons et expéditions seront principalement situés dans le bâtiment existant. Les livraisons de matières premières seront effectuées uniquement vers le nouveau bâtiment. Les livraisons entre le site de production et celui de commercialisation s'effectueront par des véhicules de moins de 3.5 tonnes, compatibles avec les voiries existantes. Il n'y aura donc pas de conséquences dommageables au sein de la ZA de Fontgrave.

De plus les nouveaux locaux respecteront les normes en vigueur d'un point de vue environnemental et de sécurité.

Les locaux seront dotés de quais de déchargement adaptés aux véhicules de livraisons afin de sécuriser et d'accélérer le temps de déchargement.

Le projet devra maintenir une barrière végétale à l'Ouest et en créer une au Nord.

C - PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. **Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.**

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme selon lequel :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, **d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

a) Plus-value pour les collectivités locales

Conformément à l'article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales, la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, la compétence en matière de développement économique. A ce titre, elle est compétente notamment pour :

- La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
- La politique locale du commerce et le soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire.

Les compétences de l'agglomération ont évolué en 2017 du fait des transferts liés à la mise en œuvre de la loi NOTRe. Ainsi depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence économique s'est élargie aux Zones d'Activités Économiques, sans distinction d'intérêt communautaire : ce transfert concerne 10 zones d'activité situées sur 7 communes (Montélimar, Montboucher-sur- Jabron, Châteauneuf du Rhône, Saulce sur Rhône, La Laupie, Sauzet, Les Tourrettes).



De plus, dans son projet de territoire 2015-2020, la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION fait de l'accueil des entreprises, de la création d'emplois et du soutien aux projets économique une priorité. Ainsi son objectif est, dans les parcs d'activités existants, d'encourager les projets économiques, d'accueillir de nouvelles entreprises et de permettre le développement des entreprises déjà implantées.

Sa politique vise à optimiser l'emploi local et à répondre aux besoins des entreprises du bassin montilien. Elle tend à offrir les meilleures conditions d'accueil aux entreprises qui s'implantent sur son périmètre pour enrayer la progression du chômage et créer du dynamisme économique dans les secteurs industries et marchands.

Le développement d'une entreprise, déjà implantée, sur son territoire, plutôt qu'une délocalisation de la production, constitue donc pour la Communauté d'Agglomération

MONTELIMAR AGGLOMERATION un enjeu majeur à la fois en termes de dynamisme économique et d'emplois.

La société LUFRA doit quitter inévitablement ses actuels locaux de DIEULEFIT pour pouvoir développer son entreprise. Il est donc préférable que la société renforce son implantation sur le territoire montilien plutôt que de le quitter et de s'implanter ailleurs. Dans ce dernier cas et selon son nouveau site, le risque serait qu'elle décide de fermer aussi ses locaux de MONTBOUCHER-SUR-JABRON. Ce serait alors 43 emplois et un potentiel, à court terme, de 10 emplois supplémentaires qui risqueraient d'être perdus.

L'agglomération accueille sur le territoire montilien près de 200 entreprises spécialisées dans les transports et la logistique avec notamment :

- Le parc logistique ACTILOGIS qui est organisé en 3 secteurs : immeubles à vocation commerciale, implantations de PME/PMI, implantation de plateformes logistiques standards comme EASYDIS ;
- NEXITY GEPRIM qui a déjà réalisé deux immeubles de logistique totalisant 60 000 m² ;
- Le Groupe AMAZON, géant du commerce en ligne, qui a installé en 2010 sa 2^{ème} plateforme logistique française pour servir ses clients situés sur le sud de la France et l'Europe du sud. La mise à disposition d'un bâtiment de 36 000 m² et le réseau de fibre optique favorisant les liaisons en très haut débit ont permis à la plateforme d'être opérationnelle rapidement et de créer 300 emplois, plus 700 emplois saisonniers ;
- La plateforme logistique de WURTH,
- Des entreprises leaders dans le secteur Messagerie, fret express comme MAZET MESSAGERIE ;
- Des entreprises leaders dans l'affrètement et l'organisation des transports comme le Groupe Charles André et les transports CHALAVAN & DUC.

Outre, la nécessité économique de regrouper son site de production et son site de distribution, la société LUFRA souhaite optimiser son efficacité dans une filière importante pour le territoire de MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Le choix du secteur géographique de MONTBOUCHER-SUR-JABRON correspond à un rapprochement significatif vers les entreprises montiliennes de transport et de logistique dont le dynamisme et la réputation caractérisent l'agglomération.

Le secteur de la mécanique est aussi une filière représentative de l'économie locale en termes de résultats et d'emplois mais également en termes de futures formations ou d'alternances mises en place à partir des sites existants.

Ainsi l'implantation de la société viendra confortée la plateforme logistique et en bénéficiera, dans le même temps, en se rapprochant des autres entreprises (transports, stockage, livraisons...).

De plus, compte tenu de la spécificité de l'activité, c'est autant de qualifications spécialisées qui viennent augmenter celles déjà existantes sur l'agglomération.

L'implantation de la société permettra de générer des potentielles recettes pour les collectivités :

- Une estimation de plus de 25 000 € (dont 40% pour la commune) en recettes de taxe foncière,
- Une estimation de près de 45 000 € en recettes de la contribution économique territoriale.

La commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON a exprimé sa volonté, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, de « **Poursuivre le**

développement économique en lien avec la communauté d'agglomération » en faisant le choix de développer la zone d'activités tout en contenant les espaces réservés aux activités économiques entre la RD540 et le Jabron dans la continuité de l'existant et en tenant compte du risque inondation lié au Jabron.

Elle dispose déjà de la zone artisanale de Fontgrave, réalisée dans le cadre de la ZAC du Jabron. Le périmètre de cette ZAC est aujourd'hui entièrement aménagé et en grande partie occupé.

Les extensions de cette zone pour répondre aux besoins des entrepreneurs sont prévues en continuité immédiate, en tenant compte des risques d'inondation identifiés lors d'une étude réalisée en 1998.

D'une manière générale, la commune s'est appuyée sur une logique urbaine pour réserver, les espaces entre RD 540 et Jabron, au développement économique actuel et futur. En effet dans cet espace, s'inscrivent déjà la zone d'activités de Fontgrave et un secteur accueillant plusieurs entreprises à l'est, le long de la RD 169. Les terrains vierges du secteur sont pour la plupart en mutation : l'agriculture n'est présente qu'à l'état résiduel, le plus souvent les terrains sont en friche (dont certaines en état d'embroussaillage avancé).

Ces caractéristiques expliquent le choix communal de contenir les activités dans cette zone en mutation. Compte tenu de la taille importante de cet espace, il n'a pas été classé entièrement en zone constructible au PLU. Il était prévu de l'aménager au fil du temps, en fonction de la demande des entreprises et en prenant en compte le projet d'aménagement de la RD 540.

Le risque inondation, identifié en 1998 et expliquant le classement de la parcelle, assiette du projet, en zone N (pour partie) a été modifié. En effet, une étude hydraulique sur les cours d'eau principaux du bassin versant Roubion-Jabron a été menée par le cabinet HYDRETTUDES, à la demande des services de l'Etat. Les résultats de cette étude ont été livrés début 2018 et la nouvelle carte d'aléas fait apparaître une diminution de la zone inondable sur la ZA de Fontgrave libérant ainsi la parcelle ZL 488 du risque inondation.

Par conséquent, la justification du classement en zone Naturelle n'existe plus et les prochains travaux d'aménagement de la RD 540, par le Département conduiront à une meilleure desserte de la zone.

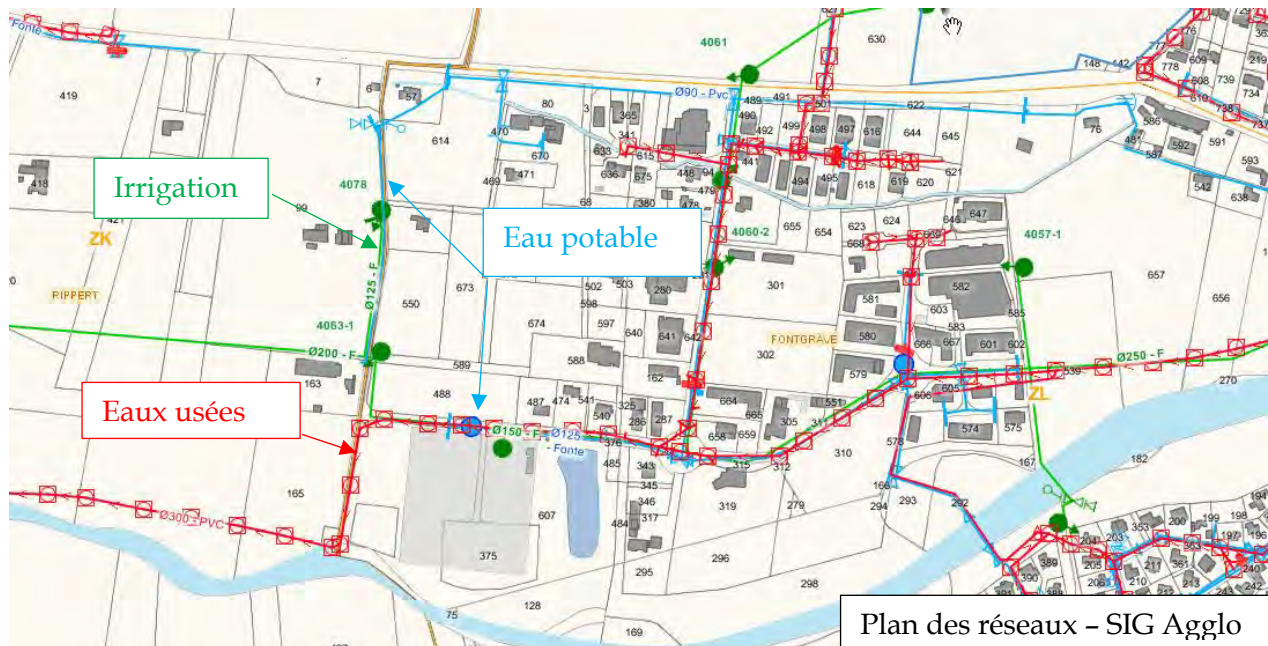
La commune se trouve donc propriétaire d'un terrain, facilement constructible, inclus dans la partie économique de la ZAC approuvée le 03/02/1988.

La vente de cette parcelle pour la commune permettrait de générer une recette budgétaire de près de 330 000 €.

Avec ou sans le projet de la société LUFRA, l'enjeu pour la commune est le même. Elle ne peut laisser en friche, au sein d'une zone économique, un terrain susceptible de recevoir des constructions, et aujourd'hui non inondable, car cela contrevient aux principes de densification urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

La densification urbaine permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, ...

A ce titre, on notera que la parcelle ZL 488 est desservie par les réseaux de la ZAC.



b) Plus-value pour la société

Les difficultés rencontrées par la société LUFRA ont justifié son projet. Le développement de son activité est freiné par l'exiguïté des locaux dont elle dispose, l'organisation et le fonctionnement de l'entreprise sont compliqués du fait de l'éloignement de deux sites (plus de 25 km), et les livraisons (entrantes et sortantes) sont plus difficiles du fait des voies desservant le site (traversées de villages) et de l'éloignement de la commune de Dieulefit des grands axes de transports (autoroute, nationale...) et des sociétés sous-traitantes et pôles logistiques.

Le projet de regrouper l'ensemble des locaux à MONTBOUCHER-SUR-JABRON présente de nombreux avantages pour la société LUFRA.

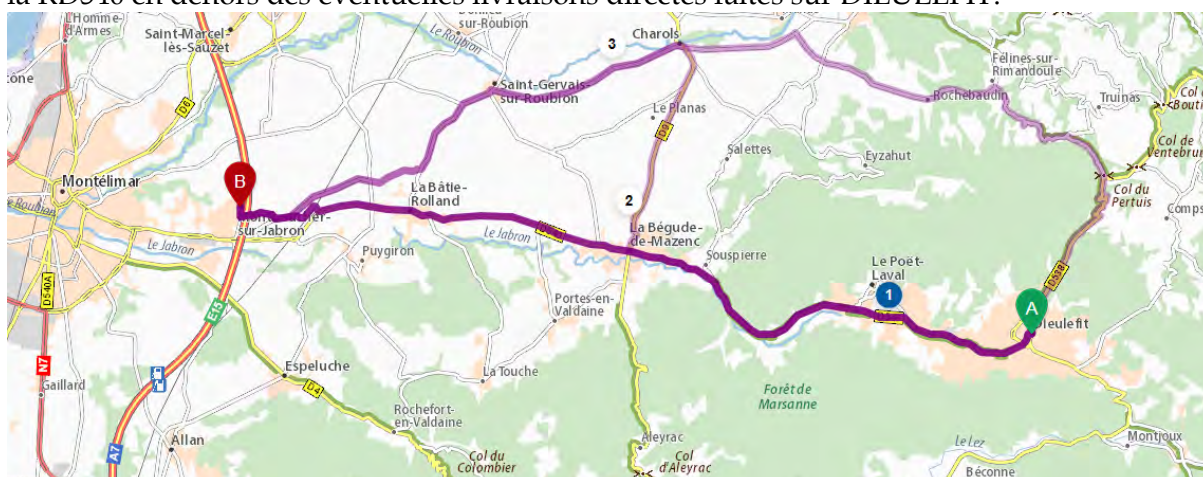
En plus de la fabrication, l'atelier de DIEULEFIT transforme plus de 3 tonnes par semaine de pièces. Cette production doit ensuite être acheminée vers le magasin de MONTBOUCHER-SUR-JABRON.

Or, les pièces transformées ne peuvent pas être expédiées directement de DIEULEFIT pour des problèmes de couverture de transport (horaires / accès poids lourds compliqué avec le passage dans le centre bourg de LA BEGUDE DE MAZENC notamment, gabarit des voies pas toujours adapté) et pour des contraintes de regroupement avec d'autres éléments non transformés du magasin.

De plus, une famille d'articles est encore stockée sur DIEULEFIT aujourd'hui. Cette famille d'articles est actuellement en développement positif grâce au site internet marchand. La société s'est engagée à des expéditions de commande internet le jour même jusqu'à 17h30. Or, ces produits ne peuvent plus être acheminés sur MONTBOUCHER-SUR-JABRON après 16h00.

En effet, après 16h, la commune de Dieulefit n'est plus desservie par les transports express et de messagerie pour les expéditions de produits.

Cette situation conduit actuellement la société à effectuer trois liaisons aller-retour par jour sur la RD540 en dehors des éventuelles livraisons directes faites sur DIEULEFIT.



Traversée de La Bégude de Mazenc





Le rapprochement des deux sites va donc permettre :

- une cohérence et une amélioration du fonctionnement global de la société avec la réunion sur un même site de toute la chaîne de fabrication/stockage/vente/gestion administrative et comptable,
- une diminution des contraintes et coûts de transport et une optimisation de la flexibilité de l'outil de travail vis à vis du site internet marchand,
- la sécurisation des déplacements à la fois pour la société mais aussi pour tous les usagers de la RD540 et des habitants des communes traversées.

En effet, cumuler une unité d'action, de lieu et de temps permet une excellente productivité et une meilleure compétitivité.

Ce regroupement ne constitue pas une fusion/mutualisation des moyens pouvant entraîner une réduction du personnel mais bien la solution pour permettre un développement de l'activité et une augmentation de la production et de la charge de travail, avec 10 emplois programmés à la clé.

Enfin, la société a de nombreux sous-traitants installés à MONTELMAR. Son projet lui permettrait donc de se rapprocher d'eux. Elle pourra également trouver, à proximité, de nouveaux sous-traitants potentiels de qualité malgré leurs installations récentes ALIANZ, IOMECA (pièces mécaniques de précision) en particulier, sur le site même de MONTBOUCHER-SUR-JABRON.

Performance économique, emplois, formation et sous-traitance sont autant d'arguments justifiant le choix de la société, arguments qui ne doivent pas faire oublier sa volonté d'exprimer son savoir-faire dans les meilleures conditions en se rapprochant de sites comme ARAMIS (Donzère) et des principaux axes autoroutiers.

c) **Plus-value pour les employés**

En termes d'emplois, l'effectif actuel de la société est de 43 personnes dont 18 travaillent déjà sur le site de MONTBOUCHER-SUR JABRON. Les 25 autres salariés, aujourd'hui sur DIEULEFIT, seront déplacés avec les locaux.

Sur les 18 employés qui travaillent sur le site de MONTBOUCHER-SUR-JABRON :

- 7 habitent sur Dieulefit et ses environs (4 à DIEULEFIT, 3 à POET LAVAL)

- 5 habitent sur Montélimar et ses environs (2 à MONTELMAR, 1 à CHAROLS, 1 à LA BATIE ROLLAND, 1 à ALLAN),
- 1 vient du POUZIN et 1 de BOURG SAINT ANDEOL,

Sur les 25 salariés qui travaillent sur DIEULEFIT :

- 11 habitent sur Dieulefit et ses environs (5 à DIEULEFIT, 3 à POET LAVAL, 1 à VESC, 1 à BEZAUDIN SUR BINE et 1 à LA ROCHE SAINT SECRET)
- 12 habitent sur Montélimar et ses environs (5 à MONTELMAR, 3 à PORTE et ROCHEFORT EN VALDAINE, 1 à MARSANNE, 1 à LA BATIE ROLLAND, 1 à LE TEIL et 1 aux GRANGES GONTARDES),
- 1 vient de VALENCE et 1 autre de VALREAS.

Ainsi c'est 25 emplois supplémentaires qui viendront s'implanter sur la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, et donc sur le territoire de l'Agglomération.

C'est autant de personnes voire de familles qui constitueront des chalands pour l'économie locale et des utilisateurs des services mis à la disposition du public.

Compte tenu de la spécificité de l'activité, c'est autant de qualifications spécialisées qui viennent augmenter celles déjà existantes sur l'agglomération.

En sus, elle prévoit à terme la création d'une dizaine d'emplois supplémentaires. Sur ce point, il est rappelé que le regroupement des locaux de la société ne constitue pas une fusion/mutualisation des moyens pouvant entraîner une réduction du personnel mais au contraire la stratégie de regroupement vise au développement de l'activité et une augmentation de la production et de la charge de travail.

MONTELMAR, ville centre de l'Agglomération et deuxième ville de la Drôme, bénéficie d'un très bon dynamisme démographique et économique et soutient de nombreux projets de constructions de logements neufs.

Il y est donc plus facile de s'y loger et d'y trouver des compétences industrielles qu'à DIEULEFIT, plus tournée vers le tourisme.

d) Plus-value en termes de sécurité, déplacement et d'environnement

Le secteur le plus spécifique de l'économie locale reste celui des transports et de l'entrepôt, fort de 2 800 postes. Il est ainsi deux fois plus représenté que dans la zone de référence. Son développement est à l'origine du cinquième pôle logistique de la vallée du Rhône. Situé non loin du sud de Valence déjà spécialisé dans ce type d'activité, il s'étend jusqu'à Pierrelatte.

L'agglomération accueille sur le territoire montilien près de 200 entreprises spécialisées dans les transports et la logistique avec notamment :

- Le parc logistique ACTILOGIS qui est organisé en 3 secteurs : immeubles à vocation commerciale, implantations de PME/PMI, implantation de plateformes logistiques standards comme EASYDIS ;
- NEXITY GEPRIM qui a déjà réalisé deux immeubles de logistique totalisant 60 000 m² ;
- Le Groupe AMAZON, géant du commerce en ligne, qui a installé en 2010 sa 2^{ème} plateforme logistique française pour servir ses clients situés sur le sud de la France et l'Europe du sud. La mise à disposition d'un bâtiment de 36 000 m² et le réseau de fibre optique favorisant les liaisons en très haut débit ont permis à la plateforme d'être opérationnelle rapidement et de créer 300 emplois, plus 700 emplois saisonniers ;

- La plateforme logistique de WURTH,
- Des entreprises leaders dans le secteur Messagerie, fret express comme MAZET MESSAGERIE ;
- Des entreprises leaders dans l'affrètement et l'organisation des transports comme le Groupe CHARLES ANDRE et les transports CHALAVAN & DUC.

Outre, la nécessité économique de regrouper ses locaux, la société LUFRA souhaite optimiser son efficacité dans une filière importante pour le territoire de MONTELMAR AGGLOMERATION.

Le choix du secteur géographique de MONTBOUCHER-SUR-JABRON correspond à un rapprochement significatif vers les entreprises montiliennes de transport et de logistique dont le dynamisme et la réputation caractérise l'agglomération.

Le secteur de la mécanique est une filière représentative de l'économie locale en termes de résultats et d'emplois mais également en termes de futures formations ou d'alternances mises en place à partir des sites existants.

Actuellement, l'implantation du bâtiment de la société LUFRA à DIEULEFIT n'est plus en adéquation avec les moyens de transport nécessaires pour l'activité :

- l'accès pour les camions de plus de 12 tonnes à Dieulefit est très compliqué car non prévu à cet effet (carrefours et voiries peu sécurisés ou mal adaptés, circulation difficile dans les centres bourg des communes traversées).
- La couverture de transport est problématique. Compte tenu de sa localisation et de la faiblesse de l'activité industrielle, DIEULEFIT connaît un déficit des transports notamment en ce qui concerne les livraisons pour les entreprises : pas de ligne régulière, livraison spécifique, horaires mal adaptés ...

En plus de la fabrication, l'atelier de DIEULEFIT transforme plus de 3 tonnes par semaine de pièces. Cette production doit ensuite être acheminée vers le magasin de MONTBOUCHER-SUR-JABRON.

Cette situation conduit actuellement la société à effectuer trois liaisons aller-retour par jour (poids-lourds) sur la RD540 en dehors des éventuelles livraisons directes faites sur DIEULEFIT.

Le site de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est, quant à lui, bien desservi d'un point de vue viaire : la commune est traversée par un axe routier national : l'autoroute A7 (Autoroute E15 / E80 / E714). Les échangeurs les plus proches sont Montélimar Nord (à 15 km) et Montélimar Sud (à 15 km).

De plus, elle est au centre d'un réseau dense de routes départementales et notamment la RD 540, classée voie à grande circulation et faisant l'objet d'un important projet départemental d'aménagement.

Le site est également proche de MONTELMAR où sont implantés la majorité des sous-traitants et fournisseurs de la société LUFRA (Ets SIBILLE, Ets LOUDET, Drôme Ardèche Acier, LPI, Hydrosystem, Rexel ...) ainsi que de nombreux clients (agriculteurs, filière bois, TOP SEMENCE...).

Descriptif de la RD 540 actuelle

La route départementale (RD) 540 est un axe important du réseau routier du département de la Drôme, qui relie MONTELMAR à DIEULEFIT. Elle est classée en 2ème catégorie (n°2C15) dans le cadre du Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) mis à jour en 2013.

Cet axe est également classé route à grande circulation (RGC) entre Montélimar et La Bégude-de-Mazenc dans le décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

Son tracé, orienté Est - Ouest, suit peu ou prou celui du Jabron, à partir de DIEULEFIT et dessert successivement LE POËT-LAVAL, LA BEGUDE-DE-MAZENC, LA BATIE-ROLLAND, PUYGIRON, MONTBOUCHER-SUR-JABRON en convergeant vers le centre de MONTELMAR.

De DIEULEFIT à MONTBOUCHER-SUR-JABRON, la RD 540, s'inscrit dans un paysage ouvert de plaine agricole et présente de grands alignements droits. Cependant, elle traverse les villages de LA BÉGUDE DE MAZENC et de LA BATIE ROLLAND où le bâti occupe une frange continue de part et d'autre de la voie.

Plusieurs sections ont déjà fait l'objet d'un réaménagement sur place de type qualitatif s'appuyant essentiellement sur un élargissement de la plateforme routière. Cependant les critères de sécurité et de confort d'utilisation pour les usagers ne sont pas toujours remplis.

Le trafic actuel

Le trafic moyen journalier annuel (TMJA) sur la période 2000-2015 varie entre 9 200 et 10 200 véhicules par jour. Il s'agit d'un trafic relativement constant qui connaît depuis 2010 une augmentation annuelle régulière, de l'ordre de 0,7 % en moyenne. La part des poids lourds dans ce trafic est éminemment variable. Elle est de 3,27 % pour l'année 2015.

Côté ouest, la RD 540 **se raccorde au Boulevard des Présidents**, voie désormais départementale de contournement sud-est de l'agglomération montilienne. Cet axe supporte un trafic supérieur à 10 000 véh/jour.

Les perspectives d'évolution du trafic

Les perspectives d'évolution du trafic concernent essentiellement l'habitat dans les communes proches de l'agglomération montilienne.

Cependant, des perspectives importantes de développement existent sur l'Est de Montélimar, avec en particulier la réalisation envisagée de deux infrastructures majeures :

- **La gare TGV d'Allan** au sud-est, à proximité de l'échangeur de l'A7 de Montélimar-Sud, qui concernent également les RD 56, 126 et 169 ; Sur ce point, MONTELMAR AGGLOMERATION dispose d'une réserve foncière de 33 ha 55 a et 90 ca.

- **Le contournement Est de Montélimar** dont le raccordement au Sud est prévu sur la RD 540 entre Montélimar et Montboucher-sur-Jabron. A ce jour, seule la section entre la RN 7 en entrée Nord de Montélimar et le centre hospitalier général de Montélimar a été réalisée et inaugurée fin 2013.

La section du contournement entre l'hôpital (RD 6) et la RD 540 est programmée à plus long terme. Le trafic routier supporté par le Boulevard des Présidents risque également de fortement augmenter dans les années à venir avec la poursuite de l'aménagement de la ZAC Maubec qui devrait à terme accueillir quelque 2 000 logements.

Le projet de réaménagement de la RD 540 porté par le Conseil Départemental de la Drôme

Au vu de l'état des lieux et de l'importance du trafic sur cette section, l'aménagement de la RD 540 entre MONTELMAR et MONTBOUCHER-SUR-JABRON figure parmi les aménagements sur place les plus prioritaires à réaliser sur le réseau des routes départementales de la Drôme.

Un dossier préalable à la déclaration d'utilité publique et un dossier parcellaire ont été soumis à enquête publique conjointe du 30 juin au 31 juillet 2017.

Par arrêté n°26-2018-05-31-003 du 31 mai 2018, le Préfet de la Drôme a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la route départementale 540 entre les communes de

MONTELIMAR et de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, pour le compte du Conseil Départemental de la Drôme.

L'aménagement envisagé concerne le tronçon se développant du PR 3+920 au PR 6+120, entre MONTELIMAR et MONTBOUCHER-SUR-JABRON. Ce tronçon de 2,2 km s'étend du carrefour avec le boulevard des Présidents côté Ouest (commune de MONTELIMAR) au carrefour du Béal côté Est (commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON).

Dans un double objectif d'optimisation financière et de prise en compte du développement durable, les services départementaux ont retenu les principes d'aménagement suivants :

- Première phase :

- aménagement d'un profil de route à 2 x 1 voie de circulation, adapté à la classe de trafic relevé et correspondant aux nouvelles orientations du SODeR mis à jour en 2013.
- création de bandes multifonctionnelles de largeur 1,50 m de part et d'autre des voies circulables.
- mise en place d'un dispositif de séparation des voies, matérialisé par un terre-plein central. Ce dispositif sera destiné à empêcher les dépassements (et à éviter ainsi les chocs frontaux) et les manœuvres de tourne-à-gauche dangereuses.
- aménagement de deux carrefours giratoires : l'un dit « de Ruty » permettant le retournement des véhicules et rétablissant les communications avec le chemin des Vergers et le chemin de Ruty ; l'autre dit « du Béal », permettant également le retournement des véhicules et rétablissant les communications avec la rue Saint-Martin et les voies de desserte de la zone artisanale de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, qui concerne donc le présent projet.
- repositionnement stratégique et réaménagement des arrêts de bus.

Ces dispositions conduisent à retenir une largeur d'emprise du projet de 17,50 m en section courante.

- A terme et après achèvement du contournement sud-est de MONTELIMAR :

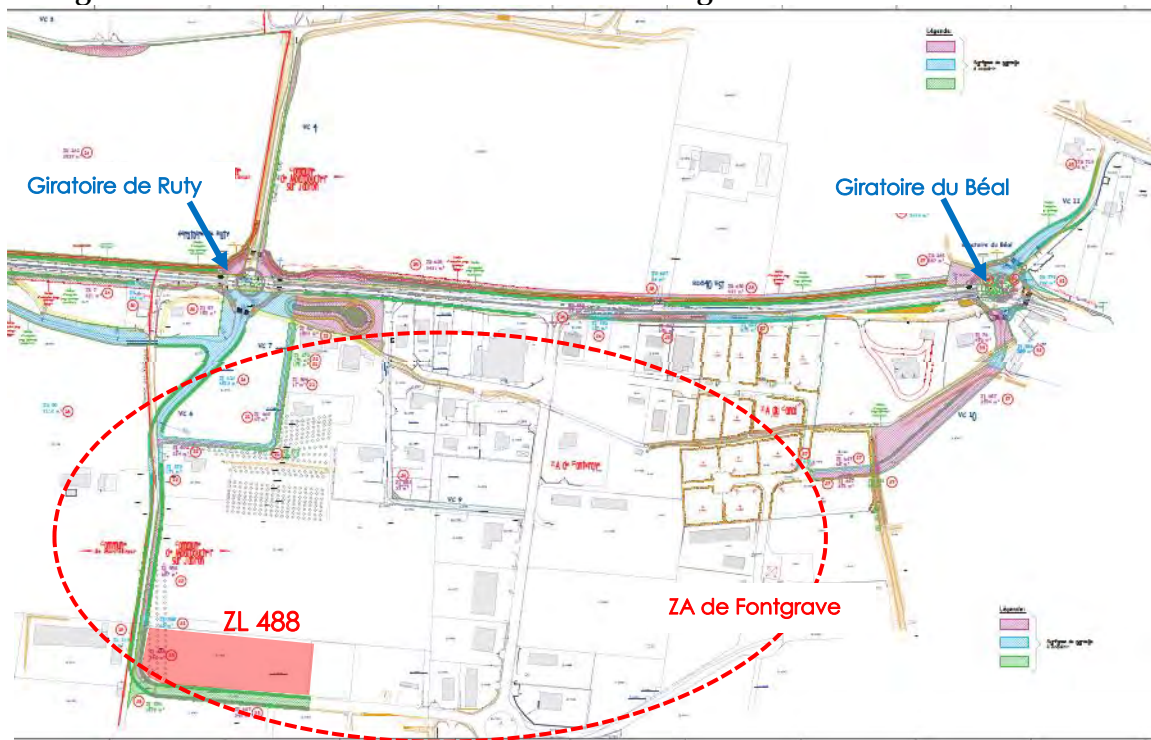
- aménagement d'un profil de route à 2 voies + 1 voie de circulation, avec créneau de dépassement alternativement dans les deux sens ouest-est et est-ouest.

La largeur d'emprise du projet sera alors portée à 21 m en section courante.

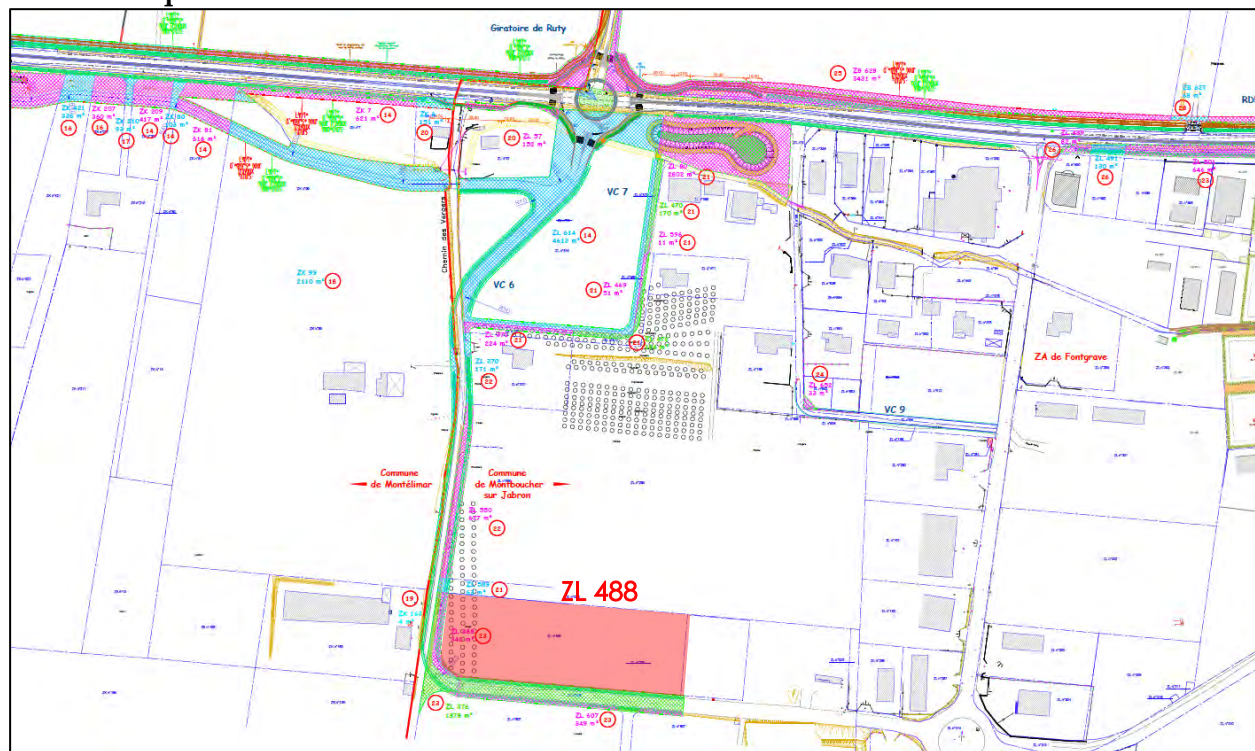
Les objectifs de l'aménagement sont :

- Améliorer la sécurité et le confort pour les usagers sur la RD et sur les voies secondaires, suppression des mouvements de tourne à gauche sur la RD 540
- Assurer la fluidité du trafic en entrée Est de Montélimar,
- S'inscrire durablement et permettre éventuellement le bouclage avec le futur projet de contournement Nord-Est de Montélimar.

Plan général des travaux au droit de la zone de Fontgrave



Plan des acquisitions foncières



Non seulement le projet d'aménagement de la RD 540 facilitera la circulation routière mais permettra également de mieux desservir le terrain d'implantation du projet de la société LUFRA. La création du giratoire de Rutzy et d'une voie sur l'emplacement réservé n°4 sécuriseront les flux routiers et amélioreront l'accessibilité au site.

Du point de vue de l'environnement, les transports ont de nombreuses conséquences environnementales et sanitaires. Ils contribuent à la consommation de ressources et d'espace, à la fragmentation des espaces naturels, aux émissions sonores, aux émissions de polluants et de gaz à effet de serre... En France, ils sont responsables de plus d'un quart des émissions de gaz à effet de serre et de plus de la moitié des émissions d'oxydes d'azote.

Le mode de transport routier prédomine. En France, la route représente 87% du transport intérieur de passagers (en voyageurs-km) et 83% du transport de marchandises (en tonnes-km). Et ce dernier ne cesse d'augmenter.

Il pèse fortement dans le bilan global des émissions des substances impliquées dans la pollution atmosphérique. Les émissions de polluants des transports sont d'autant plus nocives pour la santé que les rejets se produisent surtout en milieu urbain, à proximité des populations. Les particules, notamment les plus fines, sont un indicateur pertinent pour les risques sanitaires du fait de leur nocivité. C'est aussi le cas des émissions d'oxydes d'azote (NOx) parce qu'elles sont fortement corrélées aux émissions de nanoparticules provenant des pots d'échappement.

En octobre 2013, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a classé la pollution de l'air extérieur et les particules de l'air extérieur comme cancérogènes certains pour l'homme. Les polluants atmosphériques, et en particulier les particules, représentent un enjeu sanitaire majeur. En France, il est estimé que l'exposition aux particules fines PM 2,5 réduit l'espérance de vie de 8,2 mois. Selon l'OMS, la pollution par les particules PM10 est à l'origine de 6 % des décès prématurés en France en moyenne, dont la moitié est attribuée aux émissions du trafic routier. Les dernières données scientifiques renforcent encore le lien entre la pollution de l'air extérieur et des pathologies respiratoires et cardiovasculaires et mettent en évidence des effets sur la reproduction, le développement fœtal ou neurologique.

Le dioxyde d'azote (NO₂) et l'ozone (O₃) s'avèrent également toxiques pour l'homme et ont des effets néfastes sur les écosystèmes. Les coûts de santé (décès prématurés, bronchites chroniques...) de la pollution représentent chaque année entre 20 et 30 milliards d'euros (Md €) en France. L'Europe a fixé des valeurs limites admissibles dans l'air ambiant pour les particules PM 10 et PM 2,5 ainsi que pour le NO₂. Au 1^{er} janvier 2014, la Commission européenne a poursuivi la France pour non-respect des valeurs limites de PM 10 et non-mise en place de plan d'action dans 11 zones. Elle pourrait continuer pour non-respect des limites de concentration de NO₂ dans 24 zones. De même, la France ne respecte pas le plafond pour le dioxyde d'azote (NOx) depuis 2010, fixé par la directive européenne NEC (National Emissions Ceilings) sur les polluants.

Outre la pollution atmosphérique, les dommages sur l'environnement causés par les transports routiers, et notamment celui des poids-lourds, concernent également les atteintes au milieu physique et aquatique ainsi que le bruit :

- production, transformation et utilisation des ressources énergétiques et émissions atmosphériques associées : acidification des sols et des végétaux (pluies acides), diminution de la couche d'ozone ou encore problèmes liés au réchauffement climatique (effet de serre),
- modification du milieu aquatique aussi bien des eaux de surface que des eaux souterraines : modification des écoulements et ruissellement des eaux, pollution des eaux qui lessivent les surfaces asphaltées pour s'infiltrer dans le milieu naturel,
- les transports sont également fortement responsables des nuisances sonores. En France, 10 millions de personnes seraient exposées à des niveaux de bruit supérieurs à 65 dBA en façade, dont 3 millions à des niveaux supérieurs à 70. Le bruit est essentiellement dû au trafic routier.

Ainsi, le projet d'implantation de tous les locaux sur un même site permettra à la société LUFRA de diminuer les flux routiers induits par son activité et par là même son incidence sur l'environnement par une diminution des flux routiers :

- de l'ensemble du personnel,
- internes (de site à site) en moyenne 3 poids-lourds/jour,
- externe : en moyenne 2 poids-lourds et 4 petits-porteurs livrent l'atelier chaque jour en empruntant la RD540.

En effet, proche des axes routiers, des fournisseurs et sous-traitants, la réunion des deux sites à MONTBOUCHER SUR JABRON permettra à la société LUFRA de répondre aux problèmes de livraisons qu'elle rencontre sur le site excentré et peu desservi de DIEULEFIT.

C'est plus de 20 camions/semaine qui ne circuleront plus sur la RD 540 (3 AR/jour entre DIEULEFIT et MONTBOUCHER-SUR-JABRON + 5 livraisons/semaine en provenance d'Italie).

Cette diminution du trafic et des déplacements de poids-lourds aura ainsi un impact sur :

- La sécurité routière notamment pour les communes dont les centres bourgs sont traversés par la RD 540 (LA BATIE ROLLAND, LA BEGUDE DE MAZENC, LE POET LAVAL au niveau de la déchetterie). Les véhicules emprunteront des axes routiers de gabarit et de conception adaptés aux poids-lourds.
- La pollution atmosphérique : réduction de la pollution surtout en milieu rural et la préservation du cadre de vie.

Le projet répond donc aux principes de développement durable, minimise l'effet négatif sur l'environnement et la santé (limitation des émissions d'effet de gaz) ainsi que sur la consommation d'énergie (diminution de la consommation de carburants) en maximisant la sécurité.

III - L'INCOMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME / LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

L'objectif est de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le projet d'implantation de l'ensemble des locaux de la société LUFRA sur la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, projet d'intérêt général.

A - LE PLU DE LA COMMUNE DE MONTBOUCHER-SUR-JABRON

La commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2011.

Ce PLU a fait l'objet de trois modifications simplifiées en date du 13 novembre 2012, 4 avril 2013 et 20 septembre 2016 ainsi que de mises à jour en date du 28 janvier 2016 (Servitude de passage ERIDAN), 6 décembre 2016 (Servitude d'effet ERIDAN) et du 29 novembre 2018 (Monuments historiques).

Il a également fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre du projet de Véloroute Voie Verte, par arrêté préfectoral n°26-2017-03-15-001 du 15 mars 2017.

B - LES POINTS INCOMPATIBLES AVEC LE PROJET

Le projet et la mise en compatibilité ne remettent pas en cause les orientations du PADD du PLU de la commune puisqu'il prévoit de « Poursuivre le développement économique en lien avec la communauté d'agglomération :

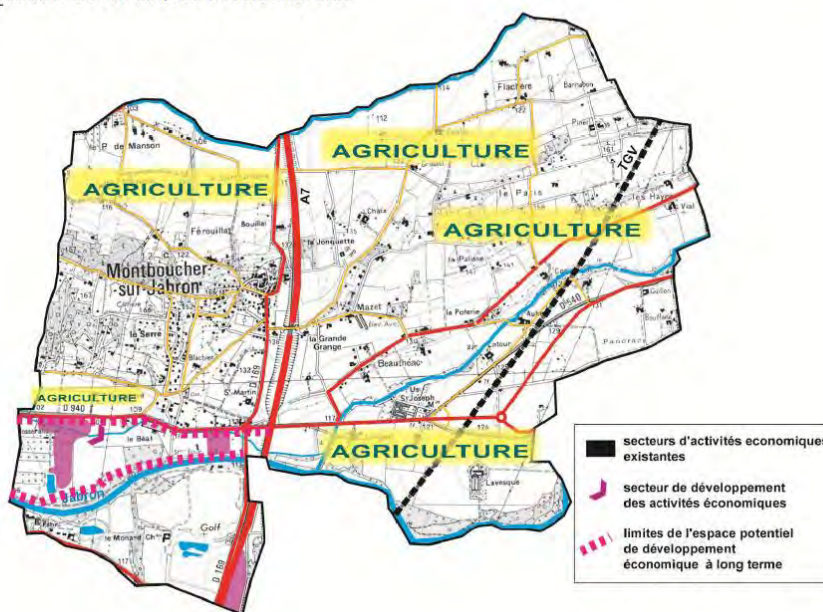
- développer la zone artisanale en tenant compte du risque inondation lié au Jabron ;
- contenir les espaces réservés aux activités économiques entre la RD540 et le Jabron dans la continuité de l'existant ; »

Extrait du PADD du PLU de Montboucher-sur-Jabron

14/12/11

Plan Local d'Urbanisme - MONTBOUCHER SUR JABRON - P.A.O.D.

Schéma illustratif – ACTIVITES ECONOMIQUES & AGRICULTURE



La mise en compatibilité a pour objet d'adapter la zone inondable aux nouvelles études hydrauliques réalisées en 2015 et de pouvoir classer en zone constructible (UJ) la partie de la parcelle ZL 488 actuellement classée en zone naturelle (Ns).

En effet, depuis 2015, la Direction Départementale des Territoires de la Drôme conduit une étude hydraulique sur les cours d'eau principaux du bassin versant Roubion-Jabron. La société HYDRETTUDES, en charge de la réalisation de cette étude, a livré les premiers résultats début 2018.

L'étude réalisée sur MONTBOUCHER-SUR-JABRON, a porté sur les cours d'eau Jabron, Vermenon et Manson.

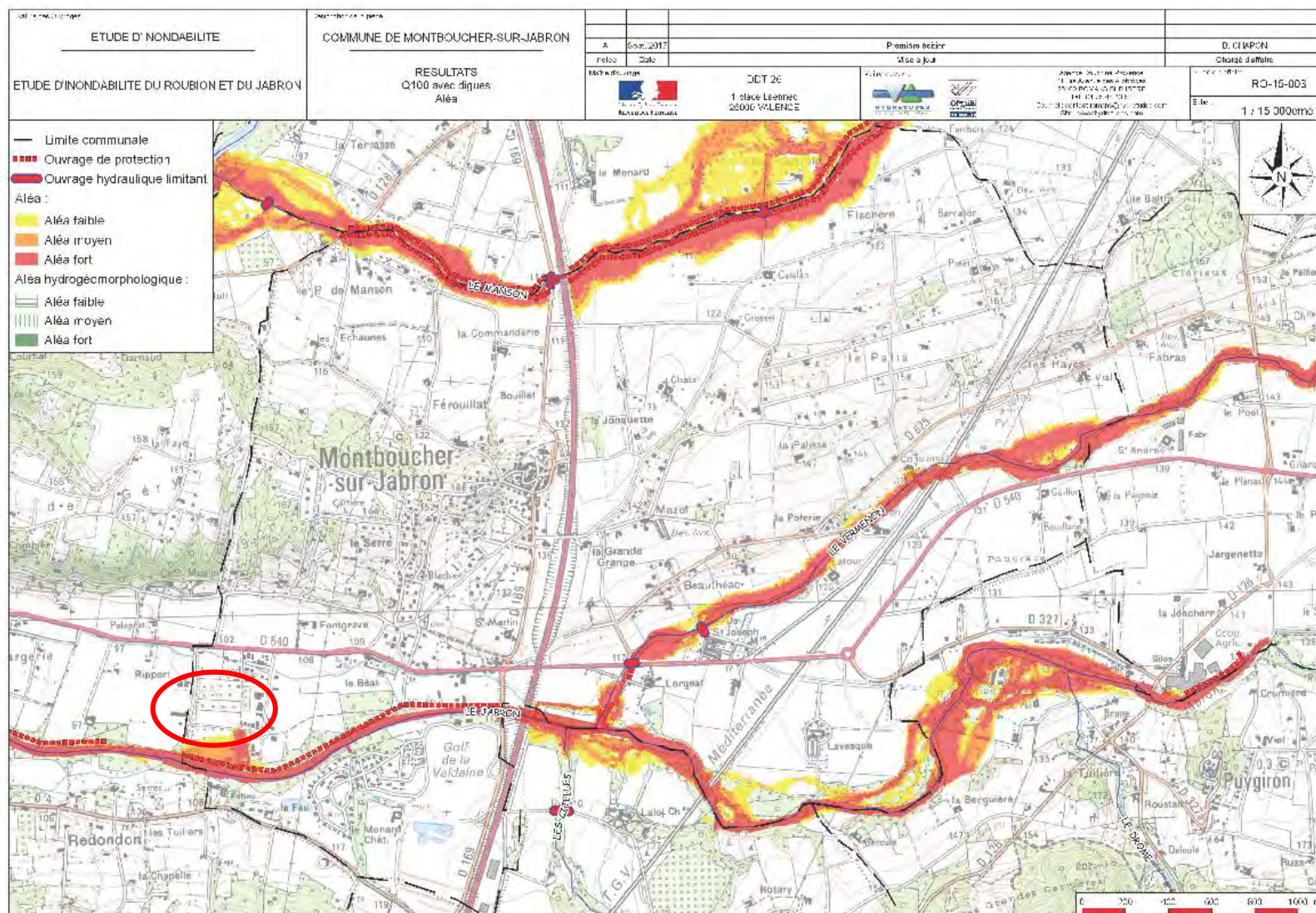
Le risque inondation a été analysé avec modélisation hydraulique SANS et AVEC effacement de digue. Plusieurs occurrences de crues ont été testées : Q30, Q100 et Q1000.

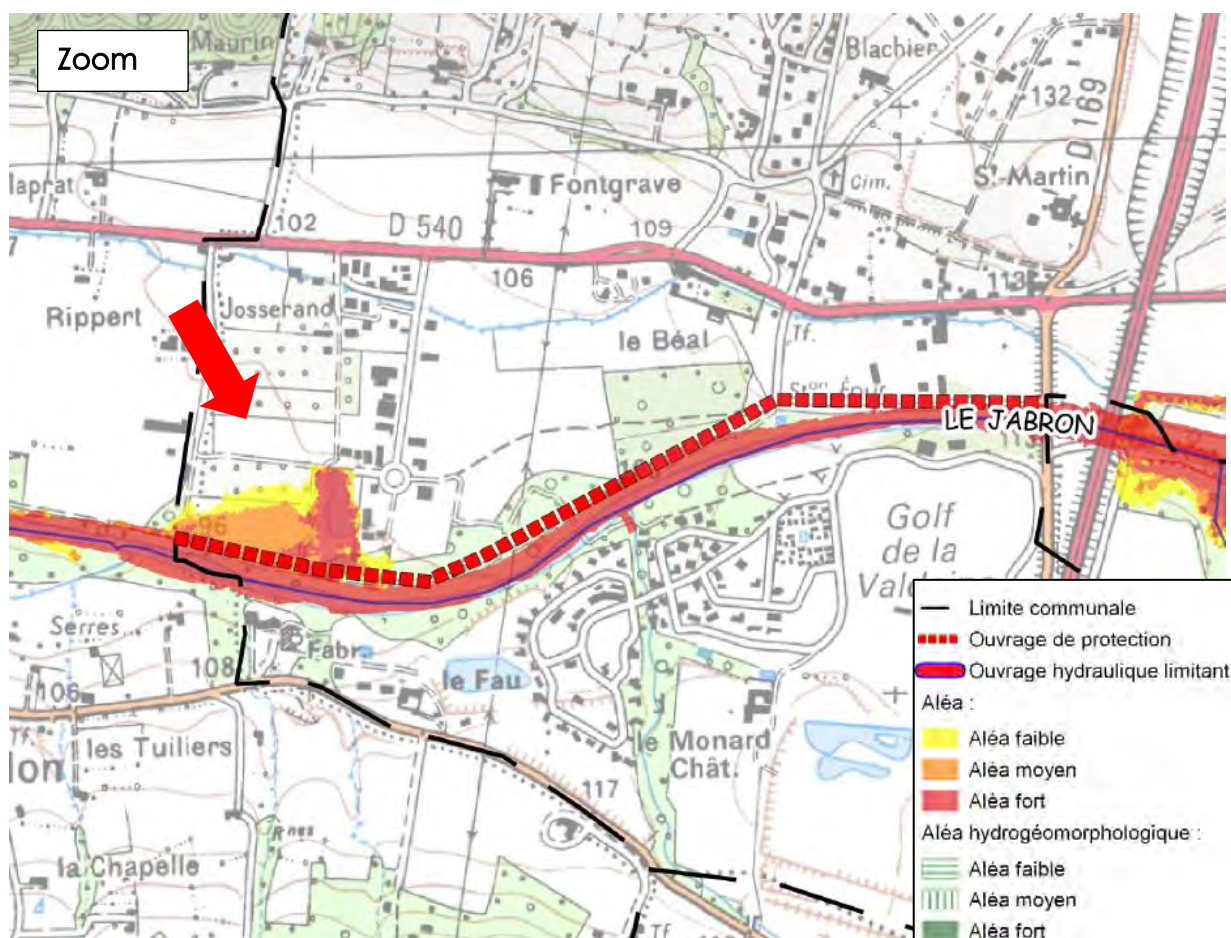
Les crues des cours d'eau sur la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, sont des crues de type méditerranéen causées par l'apparition de cellule de pluie convective intense sur le bassin versant. Le temps de réponse du Jabron est de 8 à 9h pour atteindre le pic de crue d'une pluie touchant l'ensemble du bassin versant.

Le Jabron est marqué par la présence de deux seuils et un lit contraint en rive droite par la présence d'une digue au niveau de la Z.A. de Fontgrave. Le lit n'est pas très large (35 à 45 m) par rapport au tronçon à l'amont de la confluence avec le Vermenon sur la commune mais la profondeur y est plus importante. La capacité du lit est donc importante et les possibilités de débordements sont donc faibles. Les seuls débordements se situent au niveau des terrains de foot de la ZA de Fontgrave.

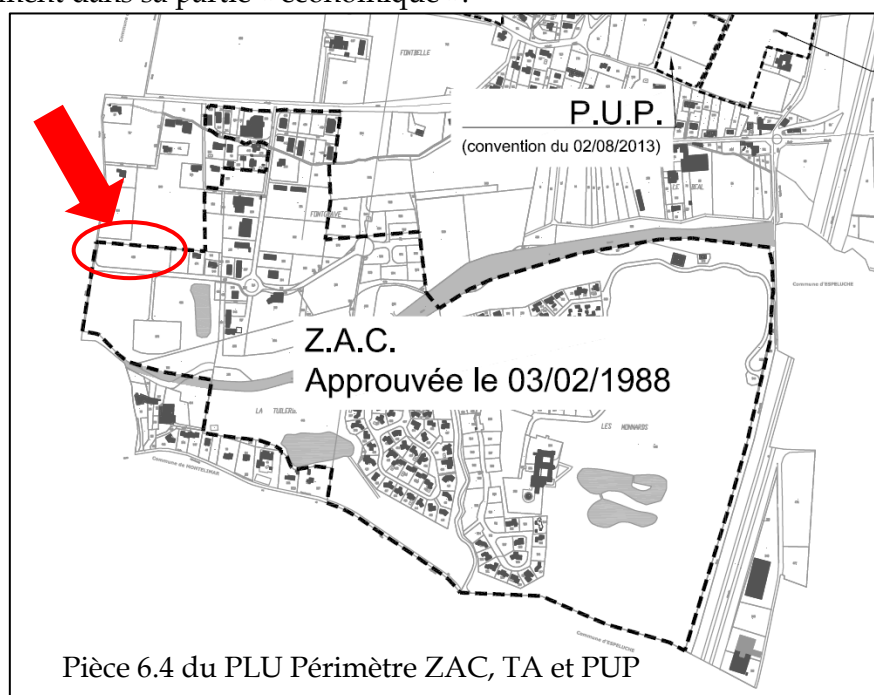
Sur le Jabron, le secteur fait apparaître peu de stockage alluvial et une certaine tendance à l'incision. L'incidence du transport solide sur les écoulements est donc faible.

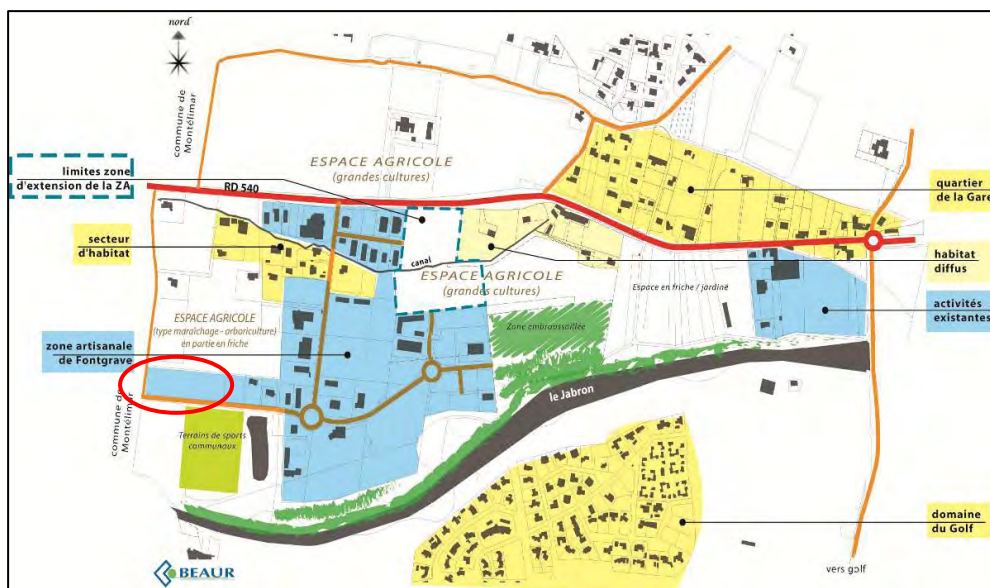
La nouvelle carte d'aléas réalisée par le cabinet HYDRETTUDES fait apparaître une diminution de la zone inondable sur la ZA de Fontgrave libérant ainsi la parcelle ZL 488 du risque inondation.



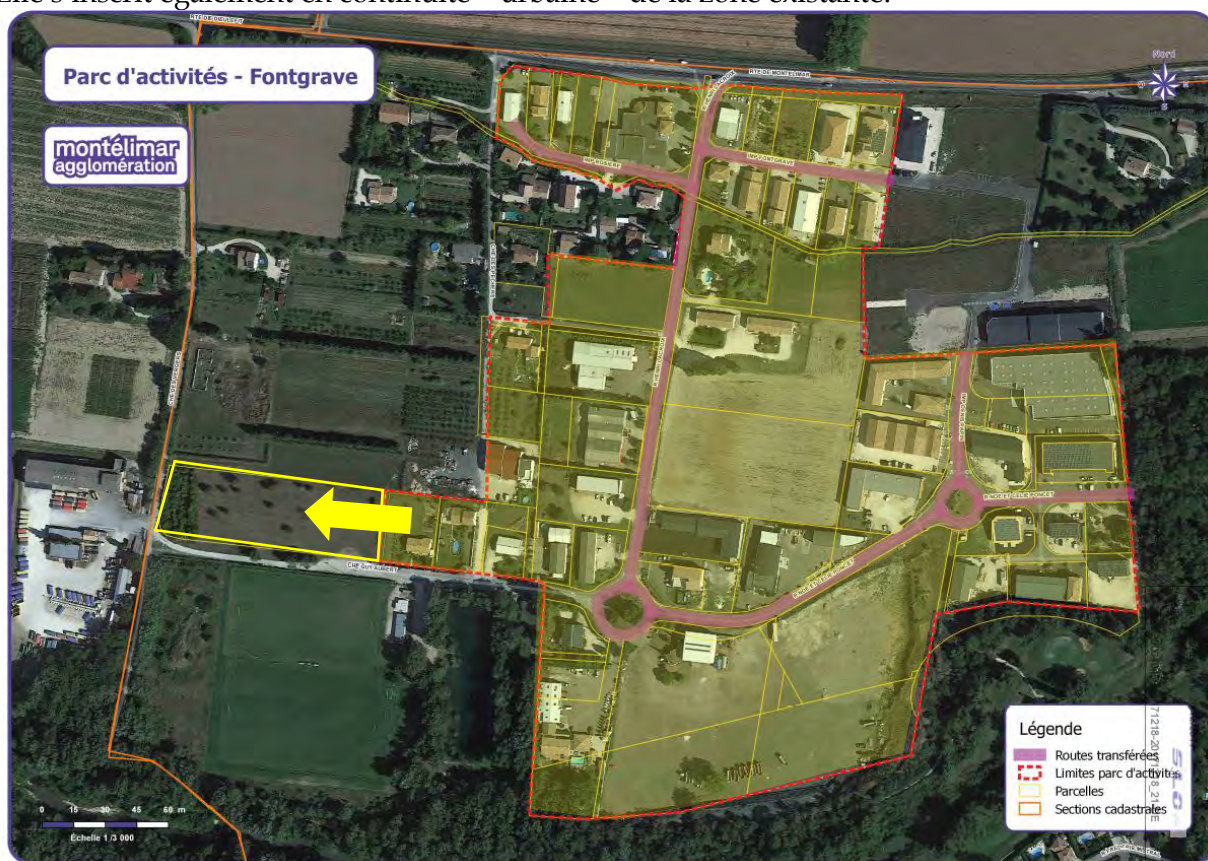


La vocation finale de la parcelle est bien de recevoir des activités économiques puisque dès l'approbation de la ZAC du Jabron, le 3 février 1988, elle était comprise dans son périmètre, et plus précisément dans sa partie « économique ».





Elle s'inscrit également en continuité « urbaine » de la zone existante.



Ainsi les seuls points d'incompatibilité concernant :

- L'inondabilité de la parcelle ZL 488 : ce classement s'explique par le risque inondation du Jabron identifié dans le cadre d'une étude réalisée en 1998.
- Le classement pour 70% de ladite parcelle en zone Ns : il s'agit d'une zone naturelle à vocation de sports et loisirs, qui s'explique également par le caractère inondable du site.

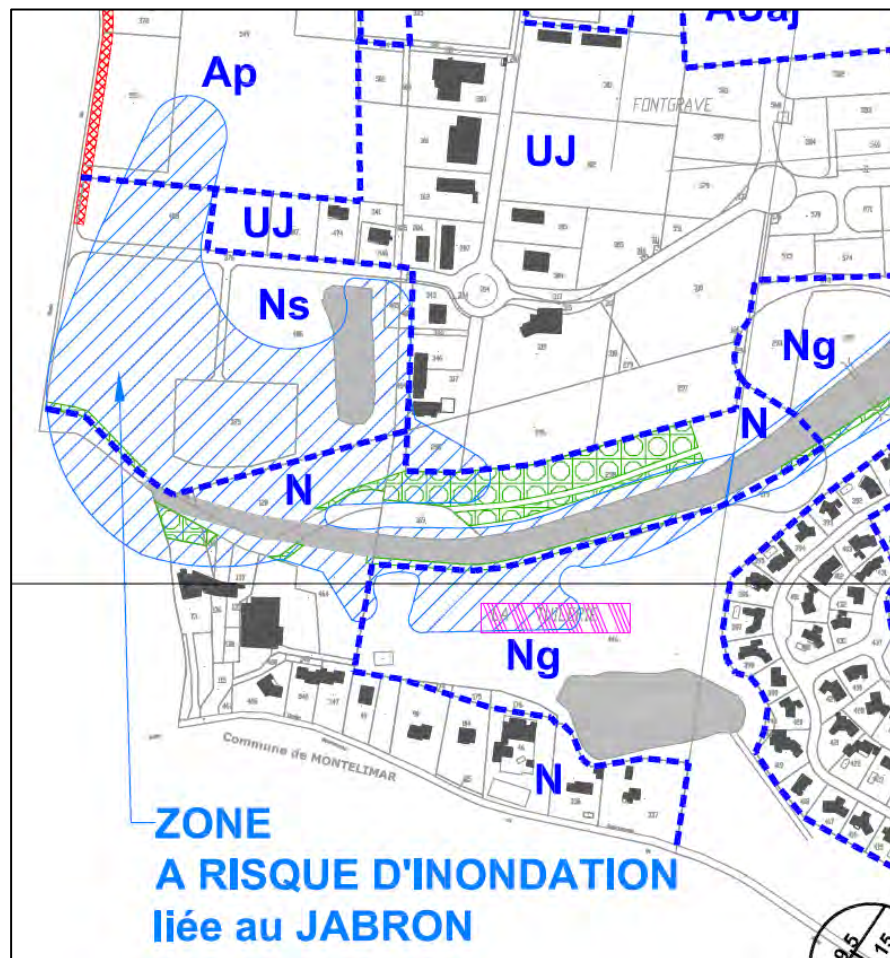
C - LES POINTS MODIFIES DANS LE PLU POUR LE METTRE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Les incidences du projet sur les éléments du PLU consistent en :

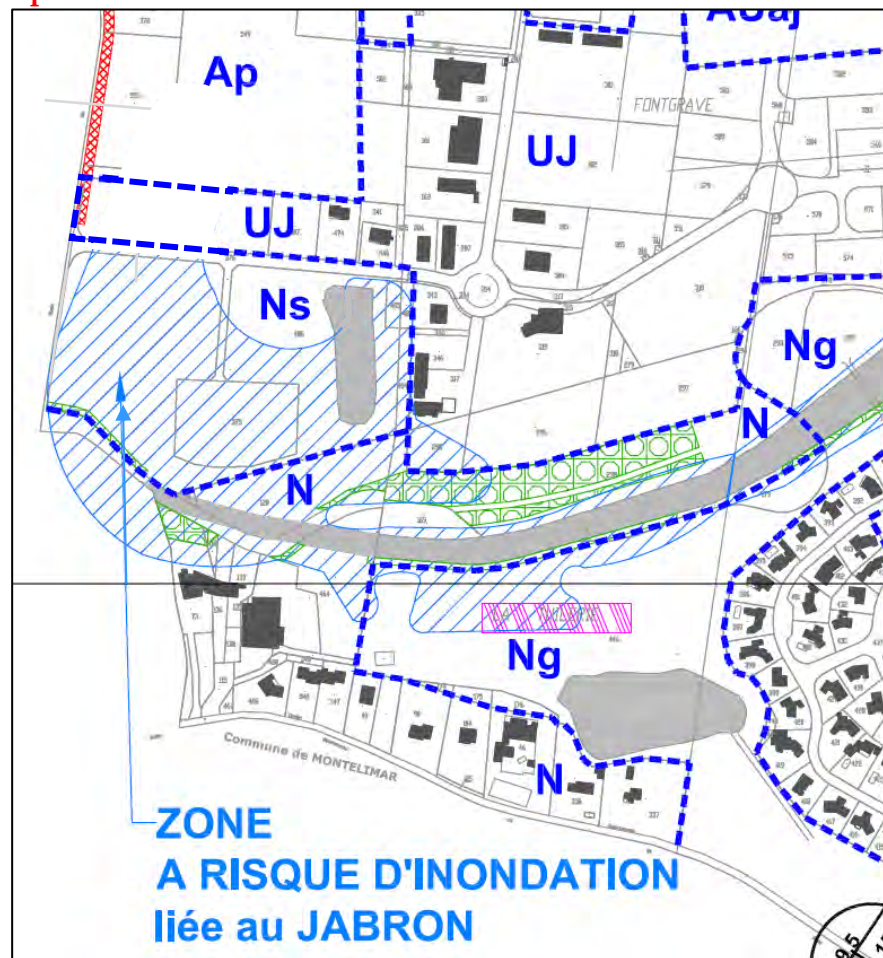
- Le classement en zone urbaine (UJ) de la partie de la parcelle ZL 488 actuellement classée en zone Ns
- La diminution de la zone inondable sur la seule parcelle ZL 488 (et la voirie la desservant)

Le plan de zonage doit donc être modifié.

Avant modification



Après modification



IV - LES JUSTIFICATIONS

A - LES JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION a analysé le projet porté par la société LUFRA, avec le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON.

Sur la base de cet examen, il s'avère que certaines dispositions du PLU ne sont pas compatibles avec le projet d'intérêt général envisagé.

Elle a donc décidé de lancer la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON afin de faire évoluer le contenu du PLU et permettre la réalisation du projet envisagé.

1) Le cadre législatif

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération projetée.

Si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **le projet nécessite au préalable une procédure de Déclaration de Projet.**

L'article L.300-6 (Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006) dispose que l'Etat et ses établissements publics, **les collectivités territoriales** et leurs groupements ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 **peuvent, après enquête publique** effectuée dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre. Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département, une région ou un établissement public d'aménagement a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du Code de l'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité est désormais règlementée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'urbanisme.

Elle prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU font l'objet d'un **examen conjoint** par les Personnes Publiques Associées - visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme - avant l'ouverture de l'enquête publique.

[La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 15 février 2019 en mairie de MONTBOUCHER-SUR-JABRON, à l'issue de laquelle un procès-verbal a été dressé.](#)

Le dossier de mise en compatibilité doit faire l'objet :

- D'une consultation au titre de l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme et de l'article L.112-3 du Code rural, auprès de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas

échéant, du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

La consultation a été réalisée par courrier recommandée en date du 25 janvier 2019.

- D'une consultation auprès de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lorsque la mise en compatibilité a pour conséquence une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers,

La consultation a été réalisée par courrier recommandée en date du 15 janvier 2019. La CDPENAF s'est réunie le 11 avril 2019 et a émis un avis favorable assorti d'une réserve (voir infra).

- D'une demande de dérogation auprès du Préfet au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, la commune n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). La dérogation peut être donnée après avis de la CDPENAF et qu'à la condition que l'urbanisation envisagée ne nuise 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 conduise pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La demande, en recommandée, a été adressée le 15 janvier 2019.

Le dossier fait également l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale. Par avis en date du 22 mars 2019, la Mission régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de mise en compatibilité à évaluation environnementale.

Le projet est soumis à enquête publique par le Président de l'EPCI compétent, conformément à l'article L.153- 55 du Code de l'urbanisme. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, sera soumis au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

2) L'adaptation du choix de la procédure

La procédure de déclaration de projet est adaptée aux changements apportés dans la mesure où cette procédure ne comprend qu'un seul objet et que le projet de la société LUFRA relève de l'intérêt général, comme démontré ci-avant.

Elle est complétée d'une mise en compatibilité du PLU pour rendre constructible le terrain accueillant le projet, concernant 2 points :

* la réduction de la protection édictée en raison du risque inondation, ce qui est possible au regard de la nouvelle étude hydraulique menée depuis 2015 par les services de l'Etat,

* le classement d'une zone N en zone U constructible.

3) Les pièces modifiées

- Le rapport de présentation (additif)
- Le Plan de Zonage
- Le règlement et plus particulièrement l'article UJ 13 - **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS** - par l'ajout d'une prescription afin de répondre à la réserve émise par la CDPENAF :

La CDPENAF émet un **avis favorable sous réserve** la commune se donne réglementairement les moyens de préserver les espaces boisés situés sur la parcelle notamment au moyen d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) affichant la préservation du massif boisé, et de prévoir des haies anti-dérive pour prévenir d'éventuels conflits d'usage avec l'agriculture au nord de la parcelle.

Article UJ 13 avant modification

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations avec un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m².

Les façades des terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives dont la hauteur est limitée à 2 m.

En limite de zone des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées.

Article UJ 13 après modification

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations avec un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m².

Les façades des terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives dont la hauteur est limitée à 2 m.

En limite de zone des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées. **Particulièrement en limite avec une zone agricole, la marge d'isolement doit avoir un aspect paysager et être traitée avec soin. Les arbres existants doivent être maintenus et elle doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige espacés et de haies anti-dérive.**

Cette modification du Règlement répond à la réserve de la CDPENAF dans la mesure où les arbres existants sont maintenus en place et donc préservés. Cette prescription fixée au règlement, plutôt que dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), a donc davantage de portée puisqu'elle s'applique à tout projet dans un rapport de conformité (et non de compatibilité avec une OAP).

B – LES JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Aux termes de l'article L.151-1, al 2 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 : le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le schéma de mise en valeur de la mer, le plan de déplacements urbains (PDU), le programme local de l'habitat (PLH) et les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

1) Le schéma de cohérence territoriale

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT, il obéit donc au principe de constructibilité limitée. Une demande de dérogation sera déposée auprès de Monsieur le Préfet au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

2) Le schéma de mise en valeur de la mer

Le territoire n'est pas couvert par un schéma de mise en valeur de la mer.

3) Le plan de déplacements urbains

Le territoire n'est pas couvert par un PDU.

4) Le programme local de l'habitat

La densité des logements et la limite des zones urbaines (à vocation d'habitat) initialement prévues au PLU ne sont pas modifiées et restent donc compatibles avec le Programme Local de l'Habitat.

5) Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports

Le territoire n'est soumis à aucune disposition relative aux zones de bruit des aéroports.

V - LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) a réformé les dispositions législatives du Code de l'urbanisme relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Le décret du 11 août 2016 et l'ordonnance du 2 août 2016 en ont précisé les modalités d'application.

Le Code de l'urbanisme précise les documents d'urbanisme et les procédures liées à ces documents pour lesquels une évaluation environnementale est systématiquement nécessaire (site Natura 2000) ou décidée selon une procédure de «cas par cas» (articles R.104-8 à 10 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON n'étant pas concernée par la présence d'un site NATURA 2000, l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) est saisie d'une demande au cas par cas.

Il convient d'analyser les incidences notables, directes ou indirectes sur l'environnement, de la mise en compatibilité du PLU, au regard des facteurs suivants :

- La population et la santé humaine / élément du milieu humain
- La biodiversité, les espèces et habitats protégés, les milieux naturels et agricoles, la faune et la flore
- Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat et l'utilisation des ressources naturelles
- Les biens matériels, le patrimoine culturel, naturel (y compris les aspects architecturaux et archéologiques) et le paysage
- l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets

La mise en compatibilité du PLU de MONTBOUCHER-SUR-JABRON porte principalement sur des modifications qui ont peu ou pas d'incidence sur l'environnement :

Les incidences du projet sur les éléments du PLU consistent en :

- Le classement en zone urbaine (UJ) de la partie de la parcelle ZL 488 actuellement classée en zone Ns
- La diminution de la zone inondable.

La modification du zonage n'aura que peu d'incidence sur l'environnement étant donné que la parcelle est déjà comprise dans le périmètre de la ZAC du Jabron, approuvée le 3 février 1988 et plus précisément dans sa partie économique. Il s'inscrit en continuité immédiate de la zone urbaine à vocation économique existante (UJ) en cohérence avec l'aménagement du secteur.

La diminution de la zone inondable s'explique par la nouvelle étude menée par les services de l'Etat qui a conduit à l'élaboration d'une nouvelle carte d'aléa faisant apparaître une diminution de la zone inondable sur la ZA de Fontgrave libérant ainsi la parcelle ZL 488 du risque inondation.

Bien au contraire, le projet porté par la société LUFRA aura un impact positif sur l'environnement par la diminution du trafic routier induit par son activité, comme vu ci-avant.

Enfin, la présente mise en compatibilité ne remet pas en cause les orientations du PADD qui s'articulent autour de plusieurs orientations :

- Organiser une réponse adaptée aux besoins en habitat générés par la dynamique du bassin de vie, dans un souci de mixité sociale,
- Poursuivre le développement économique en lien avec la communauté d'agglomération,
- Maintenir et préserver l'outil de travail agricole,
- Améliorer le fonctionnement et la qualité de vie dans la commune,
- Préserver et mettre en valeur les espaces identitaires de la commune

La présente procédure ne remet pas en cause la protection des ressources, du patrimoine urbain et architectural ni le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques ou la valorisation des grands paysages. Elle renforce au contraire la maîtrise de l'extension urbaine et optimise le foncier puisque l'assiette du projet avait été intégrée dans un projet économique qui n'avait pu être finalisé du fait du risque inondation et constituait jusqu'à présent un espace délaissé.

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	REPÉRAGE DE DEUX BÂTIMENTS AGRICOLE POUR CHANGEMENT DE DESTINATION	3
2.1	Contexte et projet	3
2.2	Le projet de modification	7
2.3	Contenu de la modification	8
2.4	Impacts de la modification	9
3	AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE	10
3.1	Contexte et projet	10
3.2	Le projet de modification	11
3.3	Contenu de la modification	11
3.4	Impacts de la modification	13
4	AJUSTEMENT MINEUR DE L'ARTICLE 7 DES ZONES A ET N	14
4.1	Contexte et projet	14
4.1	Le projet de modification	14
4.2	Contenu de la modification	14
5	LES PIECES MODIFIEES	15
5.1	Pièces écrites modifiées	15
5.2	Pièces graphiques modifiées	15

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de Montboucher-Sur-Jabron dispose d'un PLU approuvé le 15 novembre 2011.

La présente procédure de modification simplifiée est mise en œuvre par la commune de Montboucher-Sur-Jabron afin de repérer deux bâtiments dans la zone agricole pour leur permettre un changement de destination. Il est également prévu d'intégrer les nouvelles dispositions des lois ALUR et Macron afin d'autoriser l'extension des habitations et leurs annexes dans l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle. Une adaptation mineure est également portée à l'article 7 des zones A et N afin de lever une ambiguïté d'interprétation de la règle.

Le PLU actuel repère déjà une douzaine de bâtiments de la zone agricole pour leur permettre un changement de destination, comme le permet le 2°) de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (article L.123-1-5 au moment de l'approbation du PLU). Cependant, les deux bâtiments objet de la présente modification, ont été omis lors de l'élaboration du PLU.

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 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) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (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),
- Que le projet peut suivre la procédure de modification simplifiée,
- Que les modalités de mise à disposition du public du dossier seront précisées par une délibération du Conseil Municipal ;

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

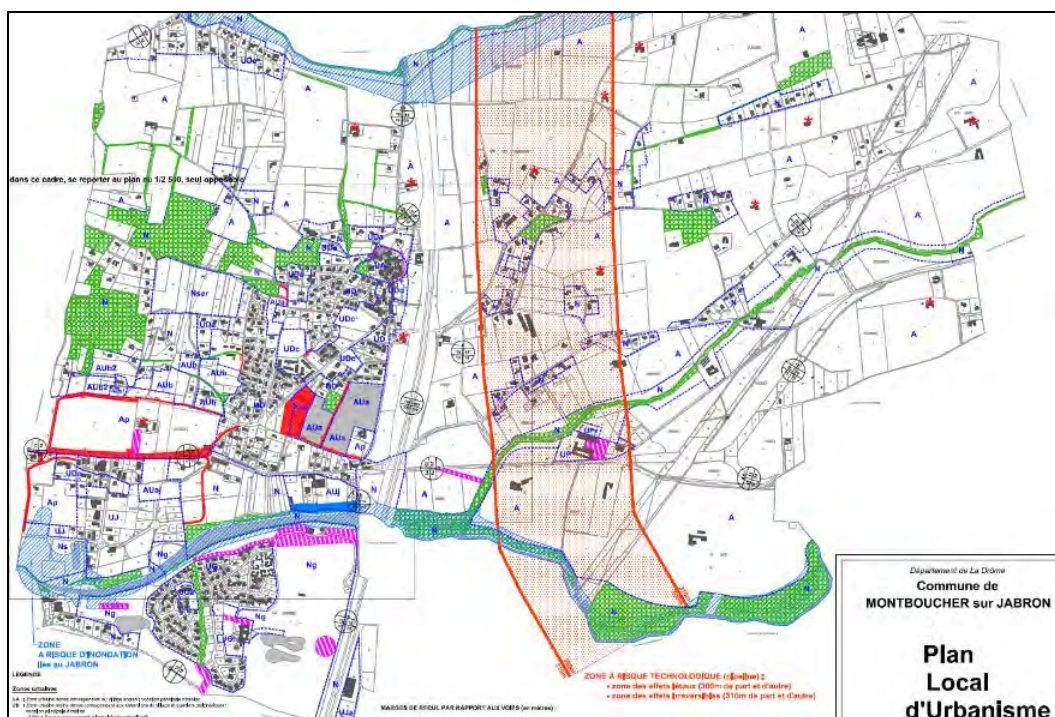
2

REPÉRAGE DE DEUX BÂTIMENTS AGRICOLE POUR CHANGEMENT DE DESTINATION

2.1 Contexte et projet

Une grande partie du territoire rural de la commune de Montboucher est classé en zone agricole afin d'affirmer et de protéger la vocation et l'affectation à l'agriculture des terres ayant un bon potentiel agricole. Il s'agit notamment d'une grande partie des espaces situés à l'est de l'autoroute A7 et au nord de la commune.

Ont ainsi été classés en zone agricole l'ensemble des sièges et bâtiments d'exploitation agricole de la commune ainsi que les terrains présentant un potentiel agricole.



Actuellement, le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En outre, est autorisé dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap, le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (*devenu ensuite l'article L.123-1-5 lui-même re-codifié au 2°*) de l'article L.151-11 par l'ordonnance du 23 septembre 2015), à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales et uniquement pour un usage d'habitation.

A l'occasion de l'élaboration du PLU approuvé en 2011, douze bâtiments situés en zone A, ont été repérés par le PLU comme pouvant changer de destination.

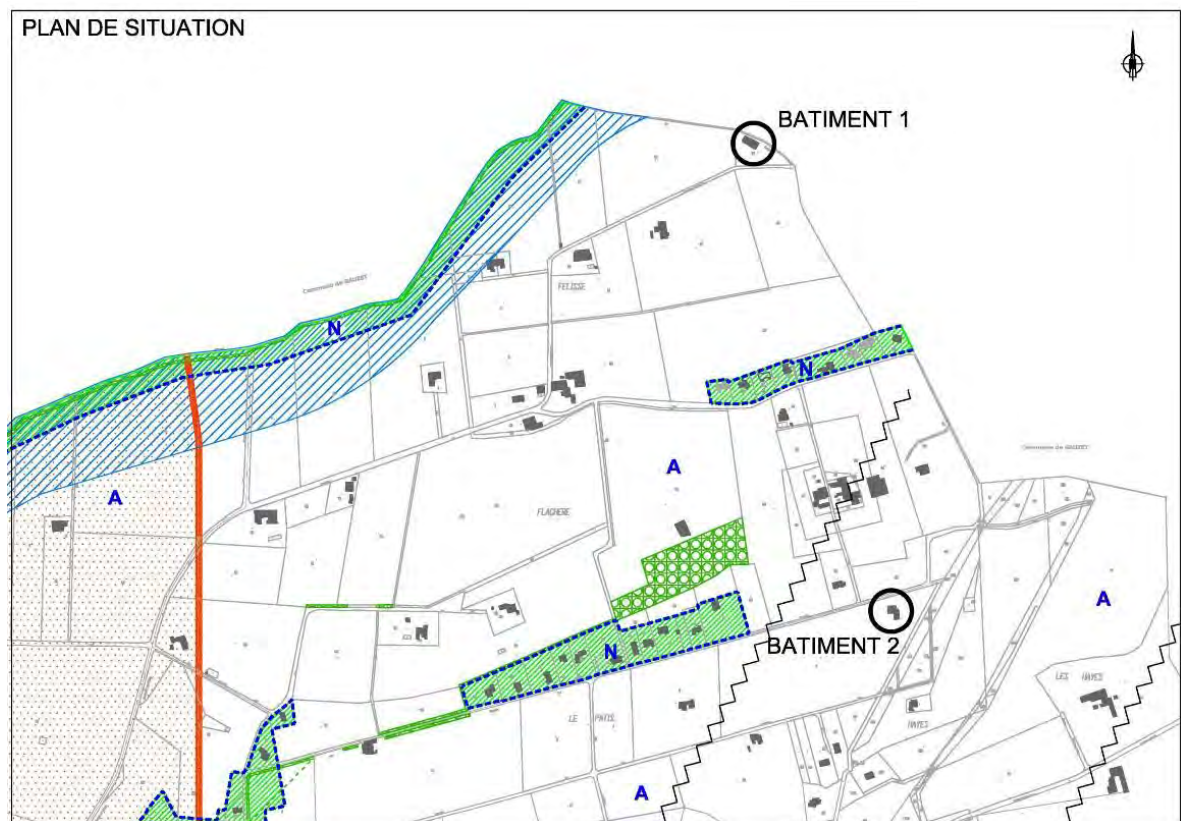
Les critères retenus par la commune de Montboucher sur Jabron dans le PLU 2011 pour désigner les bâtiments pouvant bénéficier de ces dispositions sont les suivants :

- Intérêt patrimonial : bâtiments présentant le clos et le couvert,
- Intérêt architectural : bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale.

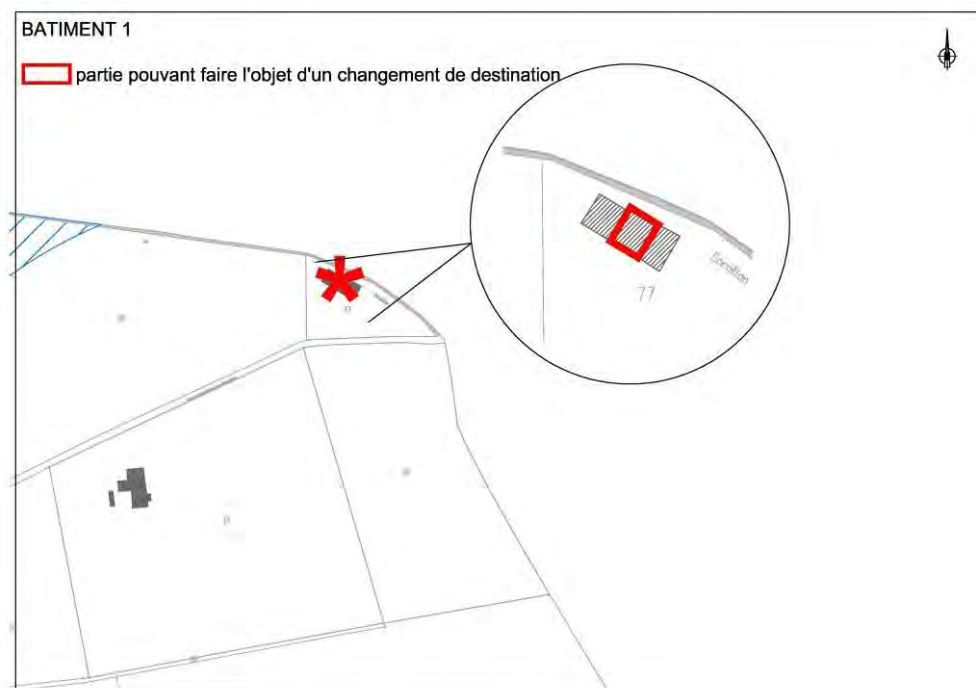
Ces bâtiments ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole et cette disposition favorisera leur préservation et leur réhabilitation.

Il s'avère que deux autres bâtiments existants au nord-est du territoire communal, l'un au quartier Félice et l'autre au sud du quartier du Patis, répondent aux critères permettant d'autoriser leur changement de destination mais ont été oubliés et ne sont pas repérés par le règlement du PLU.

Ils sont localisés sur l'extrait de plan ci-dessous :



Le premier bâtiment, situé à Félisse, est une remise attenante à une habitation, le tout formant un ensemble bâti homogène, indissociable et couvert par la même toiture.

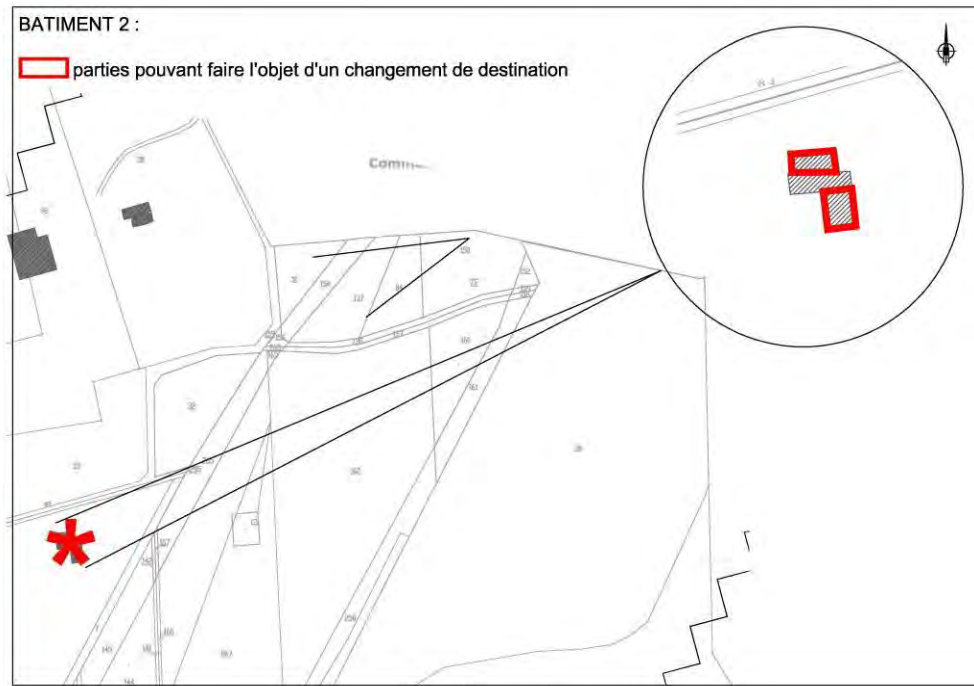


Compte tenu de la situation de ce bâtiment éloigné de tout siège d'exploitation mais à proximité d'une voirie d'accès, son changement de destination peut être envisagé car il ne compromettra pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Enfin, il est précisé que le bâtiment ou son terrain d'assiette est desservi par les réseaux qui permettront son changement de destination : voirie, eau potable, électricité, téléphone, etc...



Le deuxième bâtiment, situé au sud du Patis, est une remise attenante et imbriquée à une habitation dans sa partie nord, le tout formant un ensemble bâti homogène, indissociable et couvert par la même toiture. Il est également composé d'une remise formant une aile en retour au sud de cet ensemble.



Ce deuxième bâtiment est également éloigné de tout siège d'exploitation mais situé à proximité d'une voirie d'accès. Son changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Le bâtiment, ou son terrain d'assiette, est desservi par les réseaux permettant son changement de destination : voirie, eau potable, électricité, téléphone, etc...





2.2 Le projet de modification

La modification du PLU consiste à repérer sur le document graphique du règlement (plan de zonage) ces deux bâtiments pour permettre le changement de destination prévu par l'article 2 du règlement de la zone agricole.

Pour rappel, le règlement du PLU dispose :

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap** :

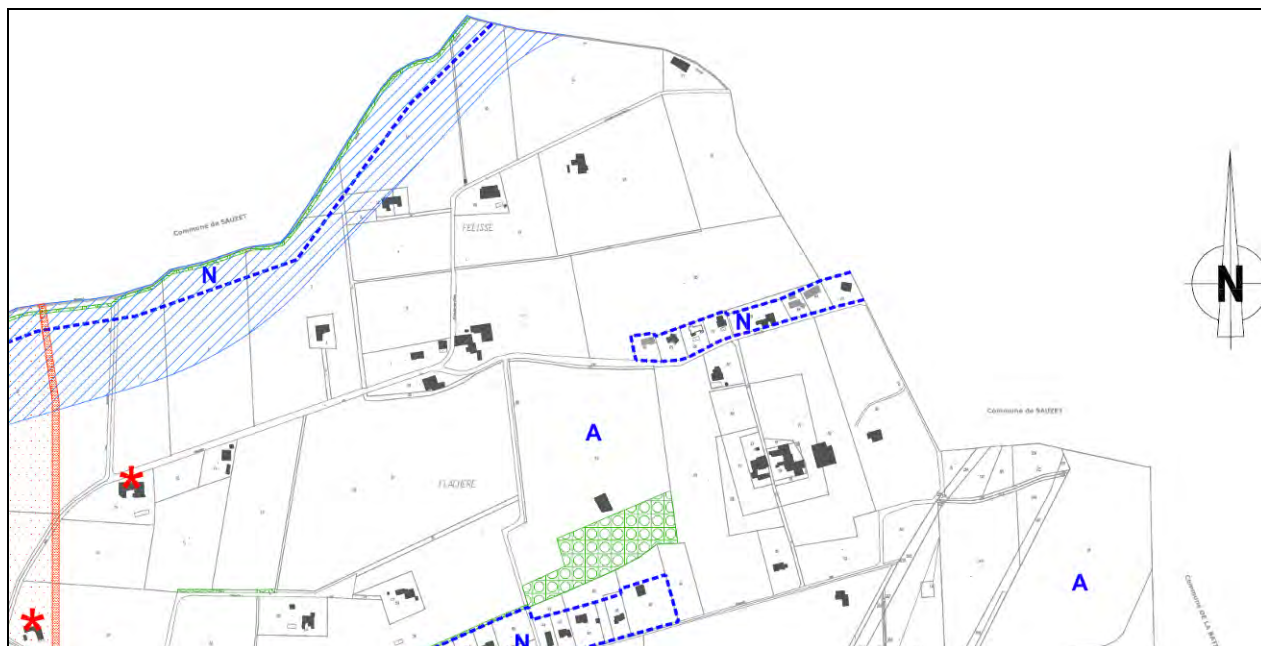
- le changement de destination des bâtiments repérés dans le document graphique au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme pour l'habitation.
- Les dispositifs de production d'énergie d'origine photovoltaïques à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments (les installations au sol sont interdites).

Nota : l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme a été abrogé par la loi ALUR du 27 mars 2014 et ses dispositions ont été recodifiées au II de l'article L.123-1-5. Il a été à nouveau recodifié au 2°) de l'article L.151-11 par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme. C'est pourquoi, le règlement écrit ainsi que la légende du plan de zonage seront mis à jour sur ce point.

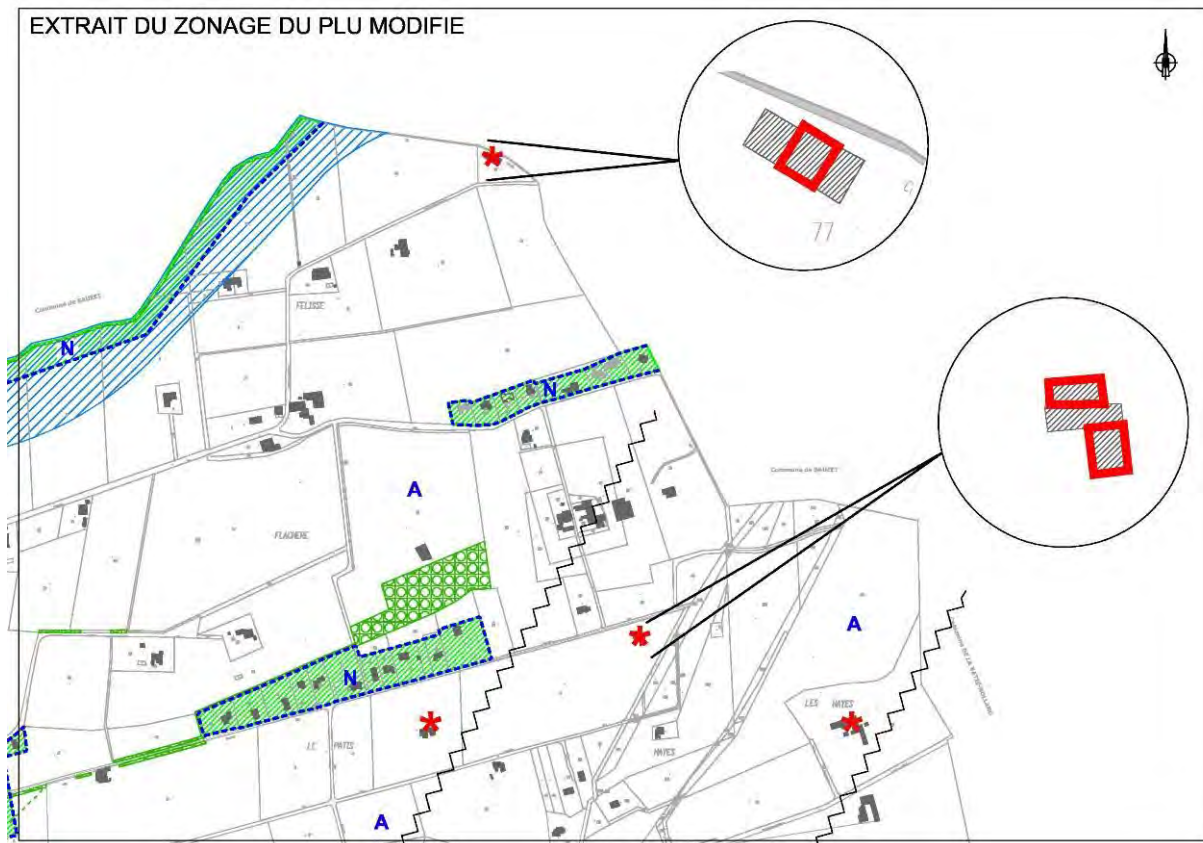
2.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : les deux bâtiments en question feront l'objet d'un repérage sur le document graphique du règlement (plan de zonage au 1/5.000) ;

Extrait PLU actuel :



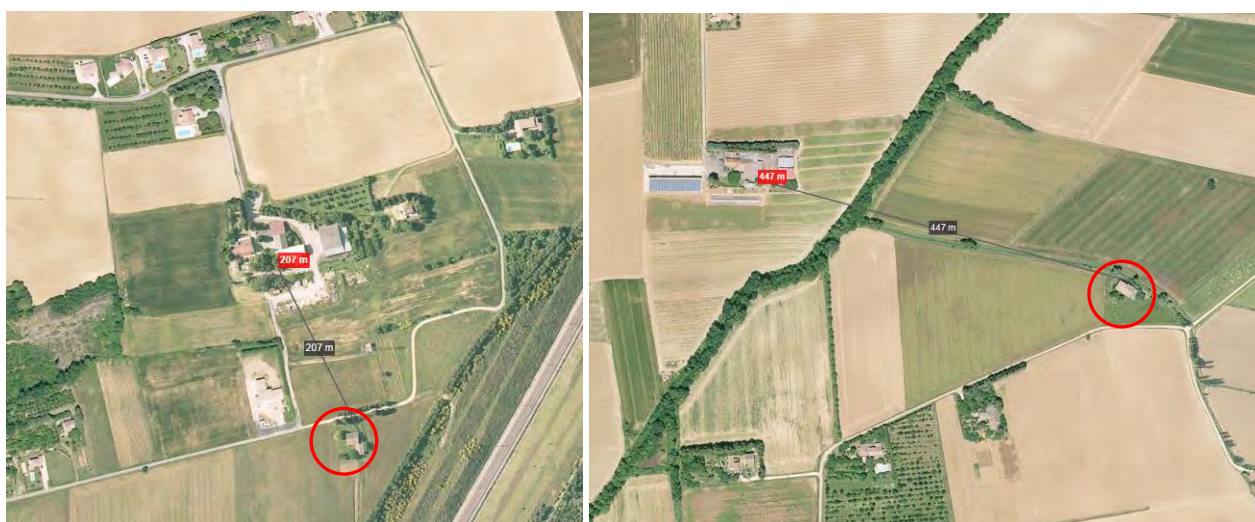
Extrait PLU modifié :



> **Mise à jour du règlement écrit** : afin de remplacer l'ancien numéro d'article du code de l'urbanisme par le nouveau numéro ;

2.4 Impacts de la modification

Les deux bâtiments repérés sont très isolés et situés à l'écart de toute construction. Le premier bâtiment est situé à environ 450 m du premier siège d'exploitation et le deuxième à plus de 200 m d'un siège d'exploitation.



La situation des deux bâtiments repérés permet de considérer que le changement éventuel de destination de ces deux bâtiments n'apportera pas de gêne supplémentaire au fonctionnement des sièges d'exploitation existants et que par conséquent, le changement de destination permis par le PLU ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Enfin, il n'existe pas de site Natura 2000, ni de znieff ou autre zone humide à proximité des deux bâtiments nouvellement repérés. La Znieff la plus proche est située au sud de la commune à plus de 1,5 km. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 3 km au nord.

3

AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE

3.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU Montboucher-Sur-Jabron ne permet pas l'extension des habitations existantes en zone Agricoles, ni leur annexe et ne le permet que dans certaines parties de la zone Naturelle.

Rappel du règlement actuel de la zone N :

1. Sont autorisées dans la zone N, à l'exception des secteurs Ng, Ns, Nser et en dehors des secteurs à risque d'inondation, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'annexes, dans la limite de 40m², et les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate de cette dernière.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la SHON initiale et dans la limite de 250 m² de SHON après travaux des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m². L'aménagement des constructions existantes de plus de 250 m² de SHON est autorisé dans le volume existant.
 - Le changement de destination en vue de l'habitation des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m² et à l'exception des bâtiments à ossature métallique.

Or, une importante partie du territoire communal de Montboucher est classé en zone naturelle ou en zone agricole. De ce fait, de nombreuses habitations se trouvent bloquées lors d'un éventuel projet d'extension.

Cependant, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ainsi que la loi Macron du 7 août 2015 ont fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les **bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement***

prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les élus Montboucher-Sur-Jabron souhaitent introduire l'autorisation d'extension des habitations et leurs annexes dans le règlement des zones agricole et naturelle.

En outre, et comme le prévoit l'article précité, le dossier sera soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à intégrer au règlement de la zone Agricole un alinéa pour autoriser l'extension des habitations existantes et leurs annexes, selon des conditions similaires à ce qui est déjà autorisé dans certaines parties de la zone N. Pour la zone N, ce qui est déjà autorisé sera reformulé pour une mise en conformité avec les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

Il est également rajouté un alinéa à l'article 10 du règlement des zones A et N afin d'encadrer la hauteur des extensions et des annexes afin de permettre leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

3.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole A** sera complété par les dispositions suivantes :

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap :**

- le changement de destination des bâtiments repérés dans le document graphique au titre du 2°) de l'article L.151-11 de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme pour l'habitation.
- Les dispositifs de production d'énergie d'origine photovoltaïques à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments (les installations au sol sont interdites).

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap**, sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque et si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

[...]

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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 jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 10 mètres pour les constructions agricoles, sauf contrainte technique dûment justifiée. Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 3,5 mètres pour les annexes aux habitations ;

L'aménagement ou l'extension sans surélévation d'un bâtiment ne respectant pas ces règles sont admis.

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié pour reprendre les mêmes dispositions :

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont autorisées **dans la zone N, à l'exception des secteurs Ng, Ns, Nser et en dehors des secteurs à risque d'inondation**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'annexes, dans la limite de 35 m², et les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate de cette dernière.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

~~— Les travaux suivants concernant les constructions existantes :~~

- ~~— L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la SHON initiale et dans la limite de 250 m² de SHON après travaux des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m². L'aménagement des constructions existantes de plus de 250 m² de SHON est autorisé dans le volume existant.~~
- ~~— Le changement de destination en vue de l'habitation des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m² et à l'exception des bâtiments à ossature métallique.~~

2. Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs à risque d'inondation** :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des habitations existantes de plus de 40 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

[...]

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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 jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres **et 3,5 mètres pour les annexes aux habitations**.

Sauf en secteur Ng, où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 m.

3.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les habitations existantes en zone agricole et naturelle ne sont pas très nombreuses. Elles sont pour l'essentiel, situées en secteur N dont le règlement autorise déjà l'extension des habitations existantes.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui encadre fortement les possibilités d'extension par deux seuils cumulatifs et deux critères de localisation pour les annexes :

- 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant et à condition que la construction initiale présente une surface d'au moins 40 m² ;
- 250 m² de surface de plancher totale après travaux ; (certains bâtiments qui présentent déjà une surface de plancher supérieure ne pourront donc pas être agrandi). Ces 250 m² sont calculés en incluant les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules
- 35 m² d'emprise au total pour l'ensemble des annexes et 50 m² pour les piscines ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (20 mètres maximum) et en dehors de tout terrain agricole pour la réalisation des annexes

L'impact sur la qualité des paysages sera réduit du fait que l'extension est limitée à 20% de l'existant d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra pas être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part. Il sera également réduit par le fait que les annexes ne pourront pas représenter plus de 35 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines, en outre, les annexes ou piscine doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation et sont limitées à 3,5 mètres de hauteur.

4

AJUSTEMENT MINEUR DE L'ARTICLE 7 DES ZONES A ET N

4.1 Contexte et projet

Actuellement, l'article 7 du règlement des zones A et N comporte une ambiguïté d'interprétation.

Rappel de l'article 7 du règlement actuel des zones A et N :

« La distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. »

Cette rédaction ne permet pas de soumettre toutes constructions à la règle de recul mais seulement les bâtiments.

4.1 Le projet de modification

Il est donc proposé de modifier l'article afin de préciser la règle pour qu'elle s'applique à toute construction et pas seulement aux bâtiments.

4.2 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

L'article 7 du règlement de la **zone agricole** et de la **zone Naturelle** est modifié comme suit :

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point ~~de la construction du bâtiment~~ au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point ~~de la construction du bâtiment~~ au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

5

LES PIECES MODIFIEES

5.1 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. Ce complément est constitué de la présente notice.

Règlement : l'article 2 du règlement de la zone A est modifié, ainsi que les articles 7 et 10 sur les reculs et sur les hauteurs ; De même, l'article 2 du règlement de la zone N est modifié, ainsi que les articles 7 et 10 sur les reculs et sur les hauteurs.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

5.2 Pièces graphiques modifiées

Le seul plan de zonage de l'ensemble de la commune au 1/5.000 sera complété par le repérage des deux bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Le plan de zoom au 1/2500° ne sera pas modifié.

Aucune autre pièce du dossier de PLU n'est modifiée.

La présente notice explicative sera rajoutée en préambule de l'actuel rapport de présentation afin d'apporter les justifications de la présente modification simplifiée.

**Commune de MONTBOUCHER
SUR JABRON**

**Plan
Local
d'Urbanisme**

1- Rapport de Présentation

**Vu pour rester annexé à la délibération
du conseil municipal du 15 novembre
2011**

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
15 novembre 2004	20 juillet 2010	15 novembre 2011



SOMMAIRE

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

INTRODUCTION	2
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	4
A. DEMOGRAPHIE	5
1. POPULATION TOTALE	5
1.1. Évolution démographique	5
1.2. Âges de la population	7
1.3. Composition des ménages	8
2. POPULATION ACTIVE	9
2.1. Composition de la population active	9
2.2. Migrations journalières	10
3. GRANDES TENDANCES	10
4. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	11
B. ACTIVITES	12
1. L'AGRICULTURE	12
1.1. Les exploitations et la surface agricole utilisée	12
1.2. L'occupation des sols	13
1.3. L'Élevage	14
1.4. Outils de production	14
1.5. Les actifs agricoles	17
2. LES ACTIVITES NON AGRICOLES	17
2.1. Les emplois (source INSEE)	17
2.2. Les entreprises (source INSEE)	17
2.3. Localisation des activités	18
3. PERSPECTIVES ECONOMIQUES	18
C. HABITAT ET URBANISATION	20
1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	20
2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER	22
2.1. Évolution du nombre de logements	22
2.2. Typologie des logements	23
2.3. Le Programme Local de l'Habitat	24
2.4. Époque d'achèvement	25
2.5. Rythme de la construction	25
3. BILAN DU POS EN 2006	26
4. LES GRANDES TENDANCES	27
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	28
1. SERVICES PUBLICS	28
2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS SPORTIFS ET CULTURELS	28
3. VIE ASSOCIATIVE	29
4. LES RESEAUX	29
4.1. Adduction d'eau potable	29
4.2. Assainissement	30
4.3. Défense incendie	31
4.4. Gestion des déchets	31
4.5. Infrastructures routières et ferroviaires	32
5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	33
6. PROJET ERIDAN	33
E. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES	35

CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	36
A. PAYSAGE	37
1. DESCRIPTION GENERALE	37
2. LES GRANDES UNITES DU PAYSAGE	39
B. LE MILIEU NATUREL	44
1. TOPOGRAPHIE	44
2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE	44
3. HYDROGRAPHIE	44
4. CLIMAT	48
5. MILIEUX NATURELS	48
C. RISQUES ET NUISANCES	51
1. RISQUES NATURELS	51
2. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES	52
3. NUISANCES SONORES	53
4. NUISANCES VISUELLES ET AUTRES	53
D. HISTOIRE ET PATRIMOINE	56
CHAPITRE TROISIEME - CONCLUSION	57

DEUXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	59
B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES	64
1. LES ZONES URBAINES	64
1.1. Zone UA	64
1.2. Zone UD	64
1.3. Zone UG	66
1.4. Zone UP	67
1.5. Zone UJ	68
2. LES ZONES A URBANISER « CONSTRUCTIBLES »	69
2.1. Zone AUa	69
2.2. Zone AUb	70
2.3. Zone AUaj	72
3. LES ZONES A URBANISER « INCONSTRUCTIBLES »	72
Zone AUj	72
4. LES ZONES AGRICOLES	73
5. LES ZONES NATURELLES	74
TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION	76
C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL....	77
JUSTIFICATION DES DIFFERENTS SECTEURS	82
1. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	94
1.1. Impacts résultant de l'extension des zones urbaines	94
1.2. Impacts résultants des occupations du sol admises en zone naturelles ou agricoles	95
1.3. Mesures en faveur de la protection des milieux naturels	96
2. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX	97
2.1. Air	97
2.2. Eau	97
2.3. Déchets	97
3. RESSOURCES NATURELLES	98
3.1. L'espace	98
3.2. L'eau	98
4. RISQUES	99
5. CADRE DE VIE	99

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

1^{ère} Partie

ETAT DES LIEUX

INTRODUCTION

Chapitre I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC

- A - Démographie**
- B - Activités économiques**
- C - Habitat et urbanisation**
- D - Services et équipements**
- E - Les lois et réglementations nationales**

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

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

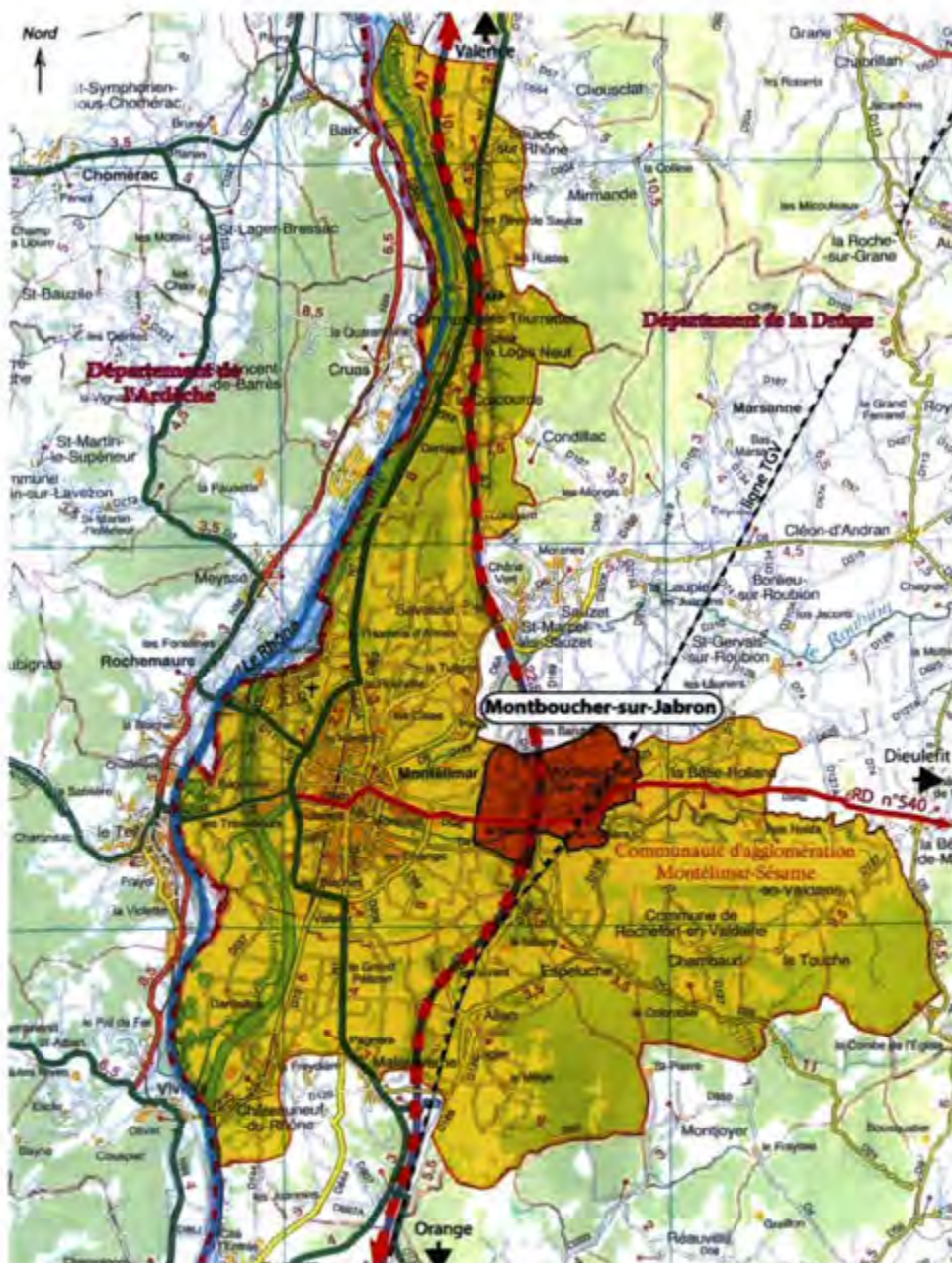
Chapitre III - CONCLUSION

INTRODUCTION

La commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON est située à l'est de Montélimar entre la plaine du Roubion au nord et le Jabron au sud. Elle constitue un secteur de transition entre la ville et des espaces plus ruraux.

Son territoire est traversé, sans être desservi, par deux axes de transport nationaux :

- l'autoroute A7,
- la ligne TGV sud-est.



En outre, il est au centre d'un réseau dense de routes départementales dont la D 540 classée à grande circulation, qui relie la commune à Montélimar et Dieulefit.

Le territoire communal est limité :

- à l'ouest, par la commune de Montélimar,
- au nord, par Saucet,
- à l'est, par la Batie-Rolland,
- au sud, par Puygiron et Espeluche.

La commune appartient au canton de Montélimar 2 et elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Montélimar-SESAME.

Cette dernière regroupe 15 communes drômoises sur un bassin de vie de plus de 50 000 habitants.

Ses compétences couvrent les domaines suivants :

- Développement économique,
- Aménagement de l'espace communautaire,
- Équilibre social de l'habitat,
- Politique de la ville dans la communauté,
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- Petite enfance et accueil en CLSH¹,
- Culture,
- Equipements éducatifs et sportifs,
- Collecte et traitement des déchets,
- Assainissement et SPANC²,
- Transports,
- Aire des gens du voyage,
- ...

Par ailleurs, MONTBOUCHER-SUR-JABRON adhère aux :

- **Syndicat Intercommunal des Eaux de Citelle** (2 communes) : gestion, distribution et approvisionnement en eau potable,
- **Syndicat Intercommunal d'Irrigation Rhône-Montélimar (SIIRM)** (16 communes),
- **Syndicat Départemental d'Électricité de la Drôme (SDED).**

¹ CLSH : Centre de loisirs sans hébergement

² SPANC : Service public de l'assainissement non collectif

CHAPITRE PREMIER EXPOSE DU DIAGNOSTIC

A. DEMOGRAPHIE

(Source : Recensements de la population de 1982, 1990, 1999 et 2006.)

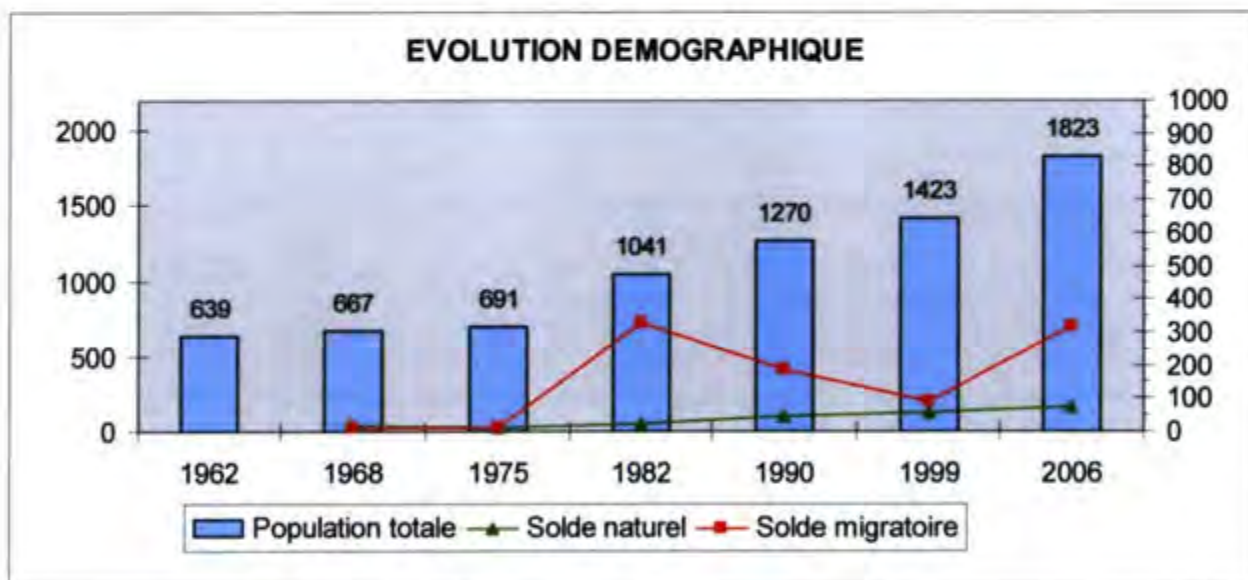
- ◇ 980 ha
- ◇ 1823 habitants
(RGP 2006 sans double compte)
- ◇ Densité : 186 habitants / km²

1. POPULATION TOTALE

1.1. ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Avec 1823 habitants recensés en 2006, la commune de MONTBOUCHER fait partie des communes les plus peuplées du canton de Montélimar 2, après Châteauneuf-du-Rhône (2244 habitants) et la ville de Montélimar (33 924 habitants).

Elle a en effet connu une véritable « explosion » démographique entre les années 1975 et 1982 avec une croissance de + 50 % comme le montre le graphique ci-dessous ; puis une croissance relativement soutenue entre 1982 et 1999 qui s'est renforcée entre 1999 et 2006 (+ 30%).



En effet, entre les années 1980 et 1999, la croissance avait ralenti mais le recensement effectué en 2006 montre une nette reprise :

**Taux de croissance annuel moyen
de Montboucher-sur-Jabron**

1975 – 1982	+ 6% par an
1982 – 1990	+ 2,5 % par an
1990 – 1999	+ 1,3 % par an
1999 – 2006	+ 3,6 % par an

L'analyse de l'augmentation de population à MONTBOUCHER montre l'importance de l'apport migratoire qui atteint + 326 nouveaux habitants venus de l'extérieur entre 1975 et 1982. Cet apport explique quasiment à lui seul la croissance démographique sur cette période puisque le solde naturel (excédent des naissances par rapport aux décès) ne représentait alors que +23 habitants).

L'apport migratoire s'est progressivement ralenti entre 1982 et 1999 entraînant une diminution du rythme de la croissance, et c'est à nouveau lui qui explique l'intensification de la croissance entre 1999 et 2006 avec plus de 300 habitants nouveaux venus de l'extérieur.

Entre 1990 et 1999, la croissance se rapproche de l'équilibre entre l'apport migratoire (+90 habitants) et le solde naturel (+56 habitants).

Sur l'ensemble du canton de Montélimar 2 (hors la ville centre), on observe la même tendance mais à un niveau deux fois moindre qu'à MONTBOUCHER sur la période 1975-1990 :

**Taux de croissance annuel moyen
du canton de Montélimar 2**

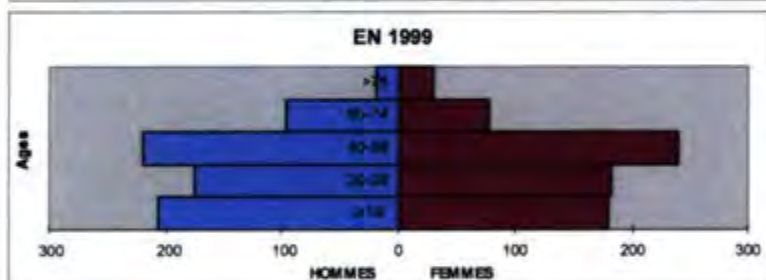
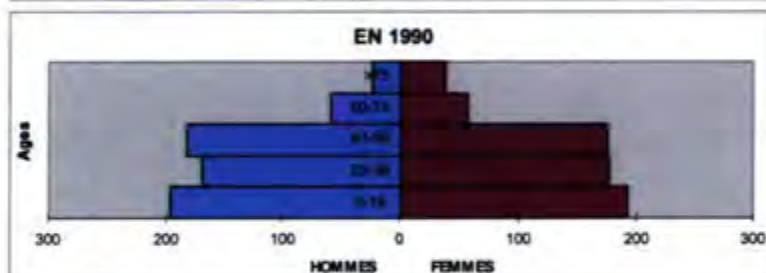
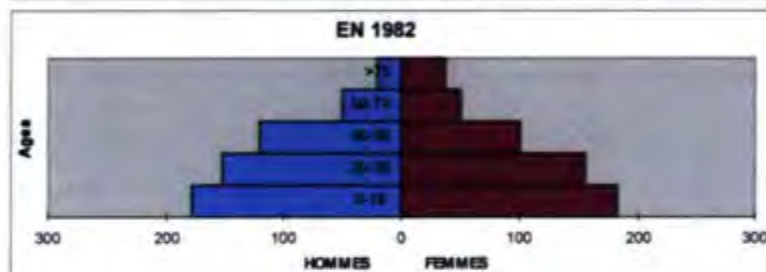
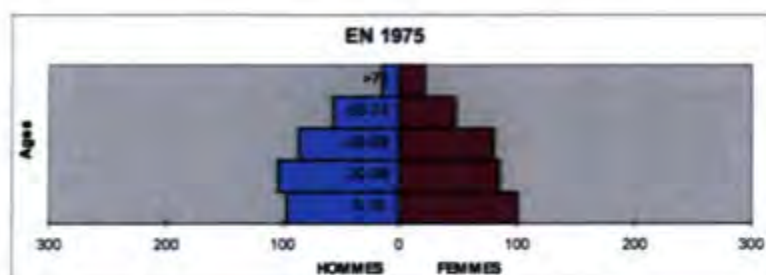
1975 – 1982	+ 3,3 % par an
1982 – 1990	+ 1,7 % par an
1990 – 1999	+ 1,1 % par an
1999 – 2006	+2,0 % par an

Dans le même temps, la ville de Montélimar a enregistré une croissance plus faible mais plus stable entre +0,3 % et +0,6 % par an en moyenne, avant de retrouver une croissance plus soutenue avec +1,1 % entre 1999 et 2006.

La commune de MONTBOUCHER est celle qui en terme démographique a le plus profité du dynamisme local du fait de son caractère plutôt rural et de sa proximité avec la ville centre.

En 2006, la population de MONTBOUCHER représente 19 % de la population du canton (sans la ville centre) contre 13 % en 1982 et 17 % en 1999.

1.2. ÂGES DE LA POPULATION



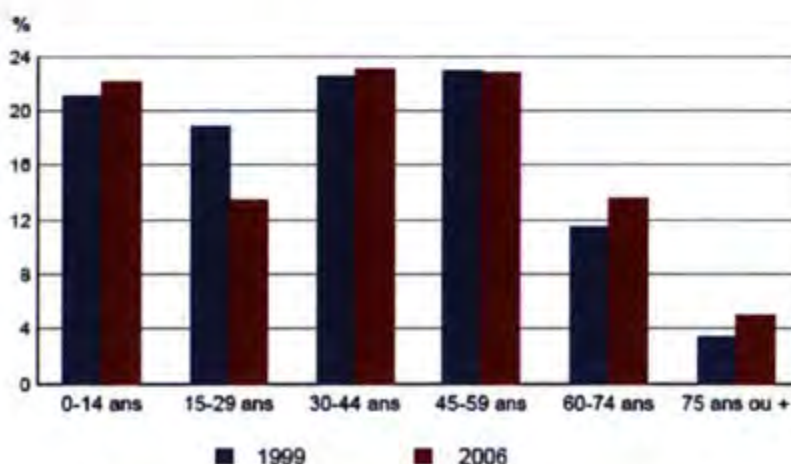
L'afflux migratoire des années 1975-1982 a vu l'installation de nombreux jeunes couples avec enfants qui ont entraîné un net rajeunissement de la population comme le montre une pyramide à la base élargie en 1982.

Entre 1982 et 1999, la tranche d'âge des 40-59 ans est logiquement devenue prédominante, entraînant une légère tendance au vieillissement.

On observe dans le même temps une croissance de la tranche des 60-74 ans alors que les plus de 75 ans sont en diminution et ne représentent que 3 % de la population en 1999.

Entre 1999 et 2006, on peut remarquer la forte diminution de la part des 15-29 ans au profit des plus de 60 ans et dans une moindre mesure des moins de 14 ans.

La tendance au vieillissement semble donc se poursuivre.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

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

Indice de jeunesse	1975	1982	1990	1999	2006
MONTBOUCHER	1,4	2,3	2,2	1,7	1,5
Canton	1,8	1,9	1,7	1,4	1,3

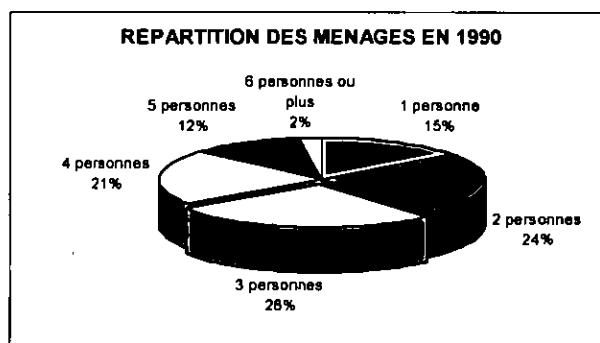
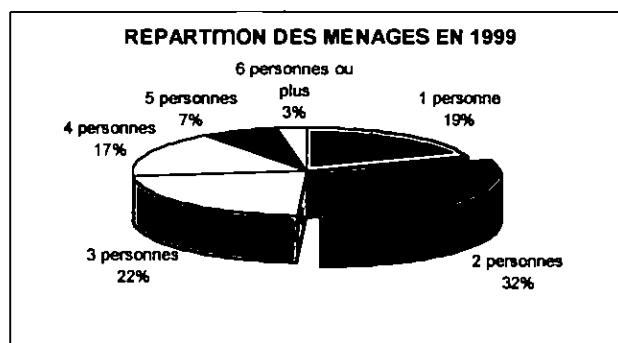
L'évolution de cet indice confirme le rajeunissement constaté à MONTBOUCHER entre 1975 et 1982, du fait de l'apport migratoire.

Depuis, la population se renouvelle moins et un vieillissement est constaté même si l'indice de jeunesse de 1999 reste supérieur à celui de 1975, et est devenu supérieur à celui du canton.

Pour information, en 2006, l'indice de jeunesse de la Drôme est de 1,1.

1.3. COMPOSITION DES MENAGES

La tendance constatée précédemment se reflète dans la composition des ménages habitant à MONTBOUCHER.



Les personnes seules et les couples représentent plus de la moitié (51 %) des ménages en 1999, contre 39 % en 1990.

Le vieillissement de la population avec le départ des enfants ainsi que des modes de vie différents où la famille mono-parentale progresse, expliquent cette évolution.

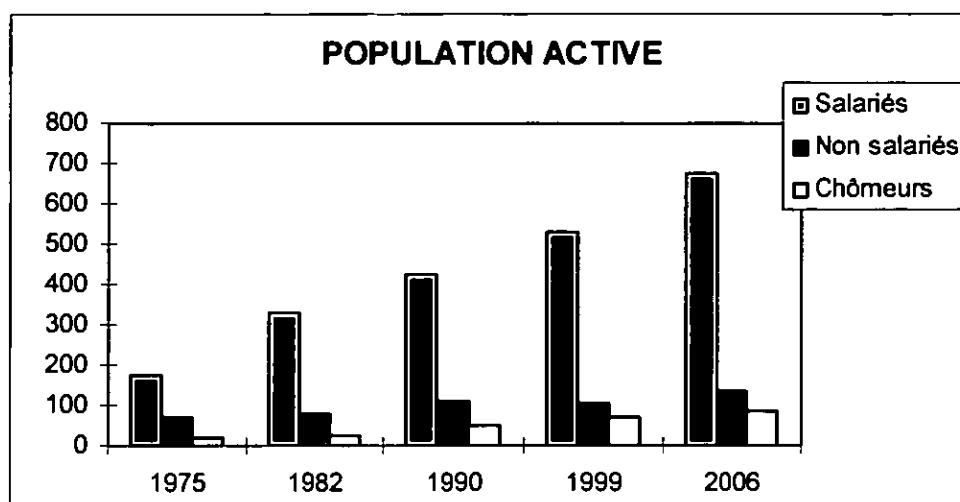
L'indice des ménages (nombre moyen d'habitants par ménage) traduit ce phénomène qui reste mesuré puisqu'il est de 2,7 en 1999 contre 3 en 1990 et 3,1 en 1982.

Entre 1999 et 2006, la diminution du nombre de personnes par ménage se poursuit avec 2,5 personnes par ménage.

2. POPULATION ACTIVE

En 2006, la commune compte 890 actifs, soit 48,8 % de la population (contre 49,8 % en 1999).

2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE



La population active augmente logiquement avec la population. Sa composition reste dominée par les salariés qui représentent les ¾ de la population active depuis les années 1980.

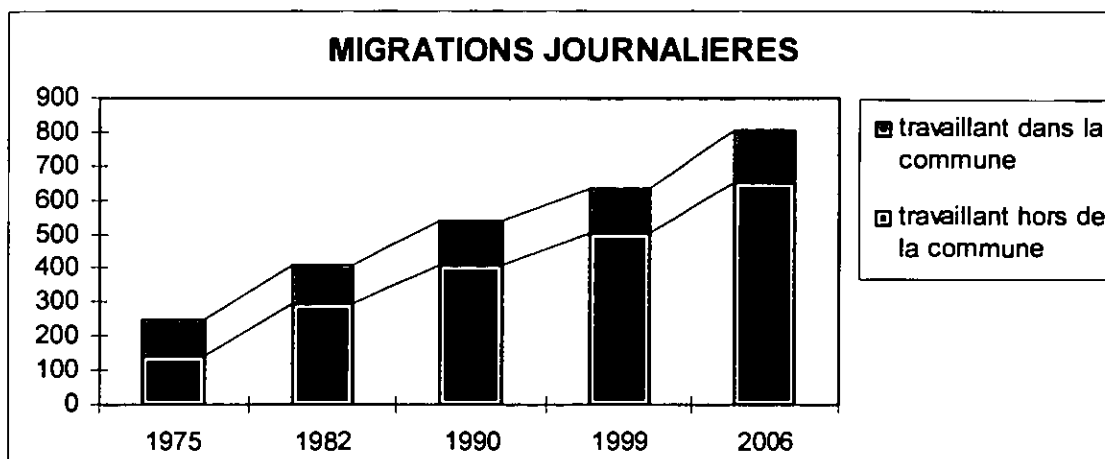
Les non salariés continuent à perdre de l'importance : ils ne représentent que 15 % de la population active en 2006 contre 26 % en 1975.

Le taux de chômeurs est de 9,3 % en 2006.

La population active est de plus en plus importante : les actifs représentaient 38 % de la population en 1975 contre près de 50 % en 1999. Ceci s'explique à la fois par l'augmentation de la part relative des tranches d'âges en âge de travailler par rapport aux moins de 20 ans et au plus de 60 ans et par l'augmentation générale du taux d'activités des 20-60 ans (notamment due au travail des femmes).

Ce taux a néanmoins connu une légère diminution entre 1999 et 2006 (moins 1 %) du fait de l'augmentation de la part des plus de 60 ans.

2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES



En 2006, plus de 80 % des actifs résidents à MONTBOUCHER travaillent en dehors de la commune.

D'après les données du recensement de 1999 : 65 % de ces migrations journalières se faisaient dans l'unité urbaine de Montélimar et 25 % dans le reste de la Drôme : la proximité de la commune avec la ville de Montélimar et avec les grands axes de communication nationaux explique ce phénomène, bien que la commune dispose d'un tissu économique non négligeable. D'après ces données, 84 % des actifs de la commune utilisaient la voiture pour se rendre à leur travail, 4,4 % y allaient à pied et seulement 0,5 % utilisaient les transports en commun.

3. GRANDES TENDANCES

- ***Après un afflux massif de population dans les années 1975-1980, la croissance démographique ralentit nettement avant de connaître une nouvelle accélération entre 1999 et 2006 (+ 3,6 % par an) ;***
- ***La population est jeune et active, mais on observe une tendance au vieillissement lié aux tranches d'âges intermédiaires (40-59 ans) ;***
- ***Une commune où plus de 80 % des actifs travaillent à l'extérieur.***

La dynamique démographique du bassin de vie de Montélimar est appelée à se poursuivre dans la décennie à venir.

Le Programme Local de l'Habitat de Montélimar-SESAME prévoit un scénario de croissance moyenne autour de 2 % par an à l'échelle de l'ensemble du territoire concerné ; MONTBOUCHER-SUR-JABRON en tant que commune de la première couronne devrait continuer à largement participer à cette dynamique de croissance.

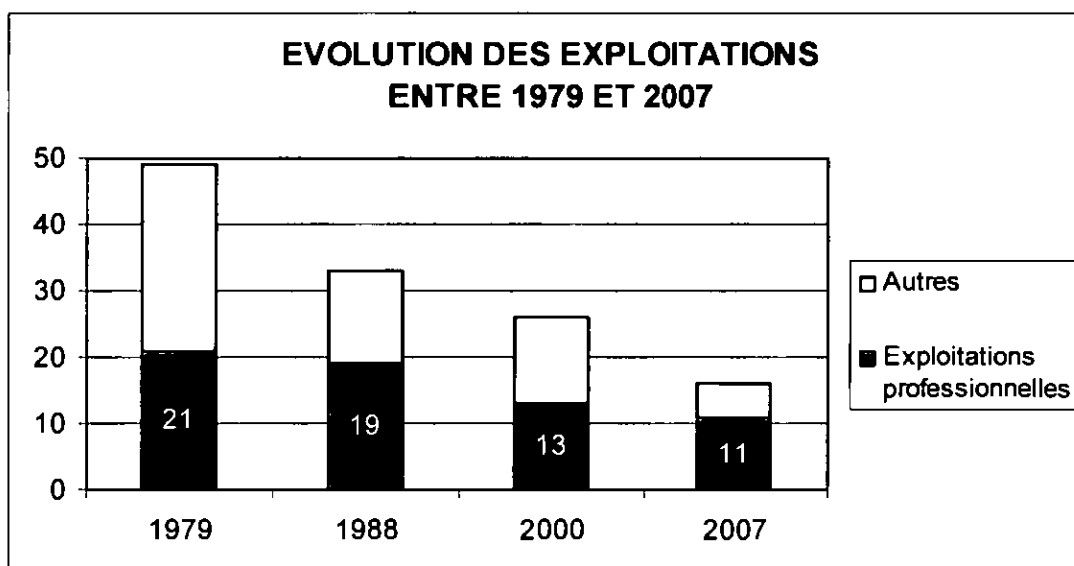
B. ACTIVITES

1. L'AGRICULTURE

(Source : Recensement Général Agricole 2000 – Fiches comparatives 1979-1988-2000 – Résultats enquête communale 2007.)

Avec une superficie agricole utilisée communale de 521 ha (RGA 2000), l'agriculture occupe 53 % des 980 ha du territoire de MONTBOUCHER.

1.1. LES EXPLOITATIONS ET LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE



Le nombre d'exploitations a chuté de moitié entre 1979 et 2000 pour atteindre 26 exploitations recensées en 2000 dont 13 seulement sont considérées comme professionnelles (source RGA).

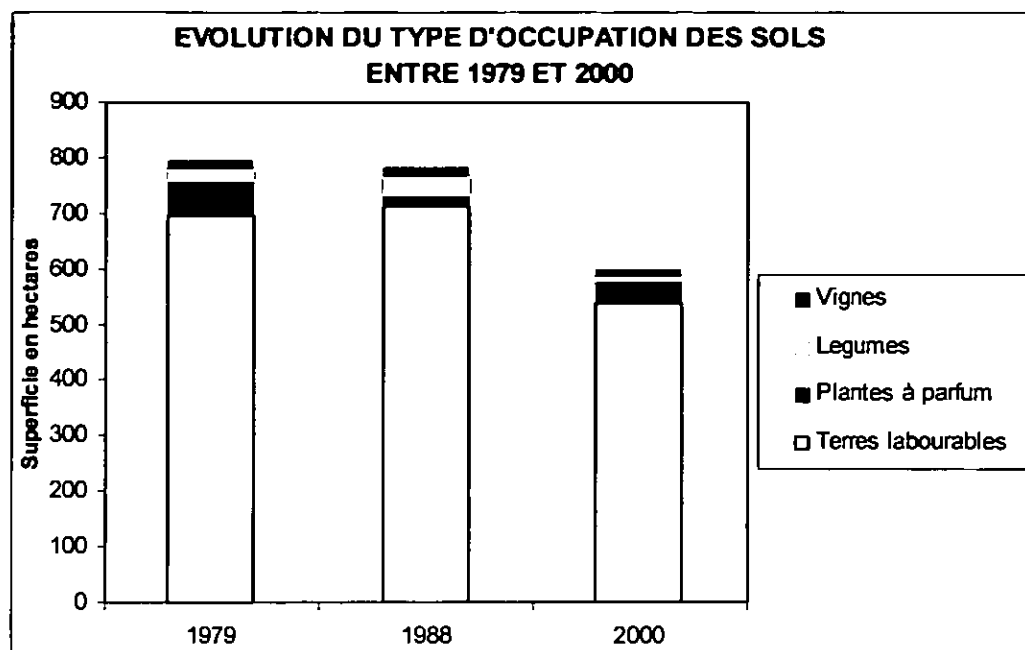
En 2007, la commune compte 11 exploitations professionnelles et 5 non professionnelles (4 retraités encore actifs en partie et 1 double-actif).

Cette diminution s'accompagne d'une augmentation des surfaces cultivées par chaque structure : la superficie agricole moyenne passe ainsi de 28 à 42 ha pour les exploitations professionnelles entre 1979 et 2000.

La S.A.U.* des exploitations de la commune diminue de 750 à 584 ha, mais reste supérieure à la S.A.U. communale : les agriculteurs de la commune exploitent des terres à l'extérieur mais en moindre quantité.

* S.A.U. : Surface Agricole Utilisée.

1.2. L'OCCUPATION DES SOLS



La Surface Agricole Utilisée est essentiellement consacrée aux grandes cultures avec 536 ha de terres labourables.

On peut également noter la présence de 40 ha de lavande en 2000 et une douzaine d'hectares de vignes.

En ce qui concerne ces deux dernières productions, il faut ajouter que la commune compte :

- Une distillerie de lavande,
- Un atelier de vinification au domaine de l'Orgeat.

On peut noter depuis quelques années le développement de truffières.

Au sud-est du territoire, le domaine expérimental de la Vesc associe une exploitation agricole qui permet une expérimentation « grandeur nature » pour une entreprise de production de semences.

1.3. L'ÉLEVAGE

Il a aujourd'hui quasiment disparu à MONTBOUCHER :

- L'élevage de volailles hors sol qui existait a cessé ses activités ;
- L'élevage bovin qui comptait une centaine de têtes en 1988 a également disparu ;
- Subsistent des élevages modestes dont un élevage ovin d'une cinquantaine de têtes.

On peut noter la présence d'un centre équestre assimilé à une activité agricole au sud de la commune.

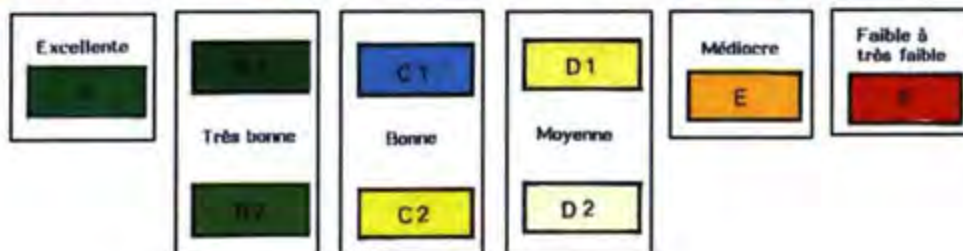
1.4. OUTILS DE PRODUCTION

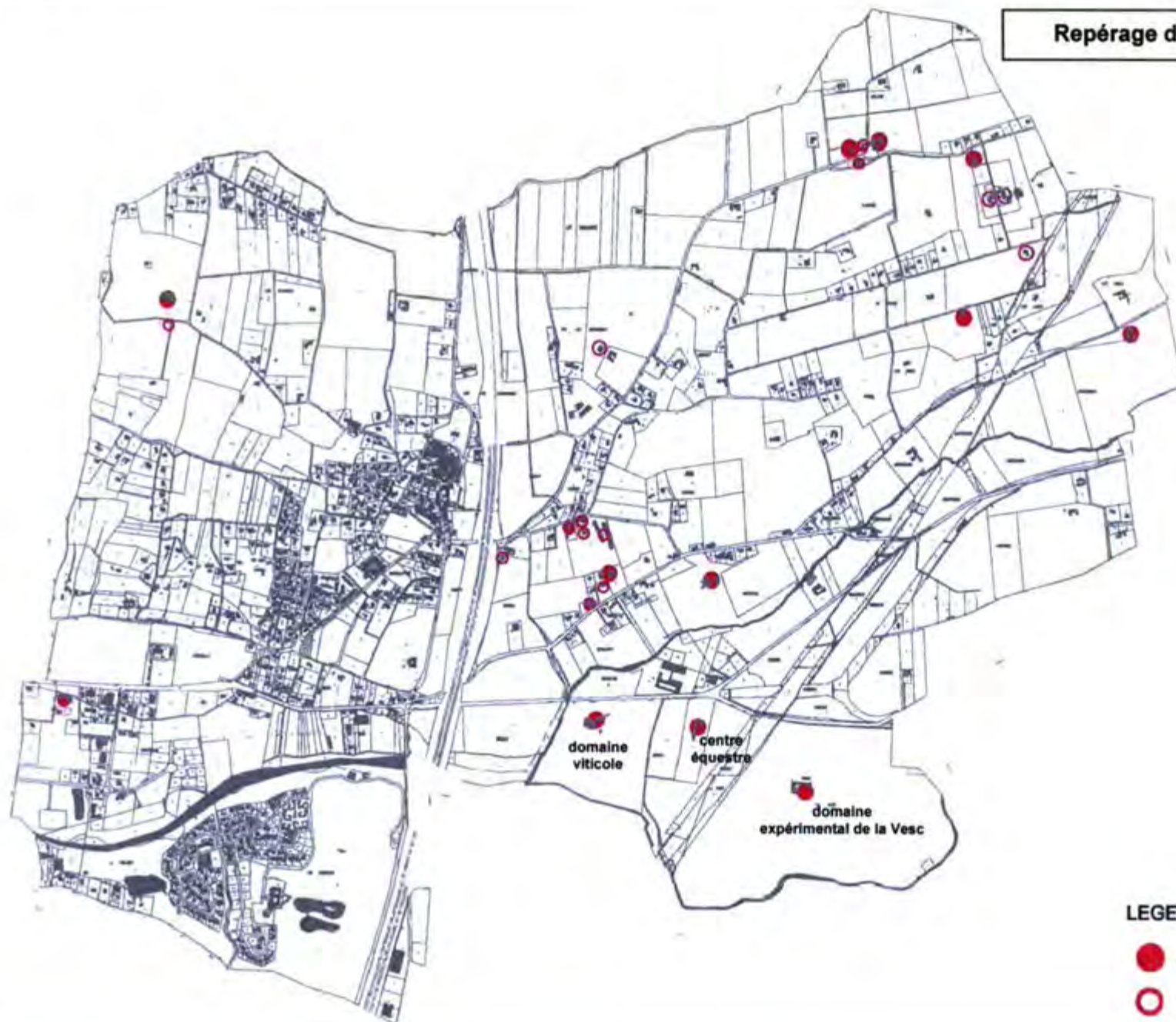
La carte d'aptitudes et des contraintes des sols à la mise en valeur agricole (réalisée dans le cadre de la carte départementale des terres agricoles de Montélimar) montre que la commune bénéficie de terres présentant des aptitudes très bonnes à excellentes :

- dans la plaine qui occupe toute la partie nord du territoire (au sud du Manson),
- dans la partie sud-est du territoire, autour du Vermenon et au sud jusqu'au Jabron,
- dans la plaine à l'entrée ouest du territoire, au nord de la RD 540.

A l'exception du village, l'ensemble du territoire communal a été remembré ce qui lui permet de disposer, notamment dans les terrains agricoles les plus propices, d'un parcellaire généralement vaste et régulier, adapté à la mécanisation.

La commune dispose d'un important réseau d'irrigation géré par le S.I.I.R.M. (Syndicat Intercommunal d'Irrigation Rhône-Montélimar).



Repérage des bâtiments agricoles**LEGENDE :**

- Siège d'exploitation
- Autre bâtiment agricole

1.5. LES ACTIFS AGRICOLES

En 2000, le recensement général agricole dénombre 10 chefs d'exploitation à temps complet (contre 29 en 1979).

La main d'œuvre familiale a également beaucoup diminué passant de 55 à 21 U.T.A. (Unité de Travail Annuel qui correspond à la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année).

Les salariés ont moins évolué avec un effectif de 10 U.T.A. en 1979 pour arriver à 6 U.T.A. en 2000.

En 2000, plus de la moitié des chefs d'exploitation avait plus de 55 ans.

L'agriculture représente alors 16 emplois (exploitants + salariés), soit 4,8 % des emplois sur la commune.

2. LES ACTIVITES NON AGRICOLES

2.1. LES EMPLOIS (source INSEE)

La commune de MONTBOUCHER compte 449 emplois au recensement de 2006 contre 328 emplois en 1999 (soit une augmentation de + 36 %). L'indicateur de concentration d'emploi (qui représente le nombre d'emplois par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi habitant sur la commune) a également augmenté entre les deux recensements passant de 0,52 à 0,55.

Seulement un peu plus du tiers de ces emplois (156) sont occupés par des habitants de MONTBOUCHER.

2.2. LES ENTREPRISES (source INSEE)

Au 1^{er} janvier 2008, la commune compte 113 entreprises dont 56 % dans le secteur des services, 18 % de commerces, 16 % dans le secteur de la construction et 10 % d'industries.

En termes d'effectifs salariés, les services représentent également 55 % des effectifs, l'industrie 18 %, la construction 15 % et les commerces 12 %.

Plus de la moitié des entreprises n'a pas de salariés et 40 % en compte moins de 20. Seules 4 entreprises comptent plus de 20 salariés.

2.3. LOCALISATION DES ACTIVITES

Ces activités sont principalement présentes :

- Sur la Z.A. de Fontgrave à l'entrée ouest de la commune : elle accueille une trentaine d'entreprises. Une dernière tranche a été aménagée récemment et elle dispose d'environ 1,3 ha disponibles ;
- Autour de la RD 540 à l'entrée sud du village : activités de services liées à la route (stations services, garage, bar tabac, pharmacie et une entreprise de logistique) ;
- Au village : une boulangerie-épicerie, un restaurant, deux coiffeurs, un institut de beauté, une discothèque, un hôtel-restaurant en rénovation.

Il faut noter que dans le cadre de la réalisation en cours d'un projet « cœur de village » au sud de l'école, la boulangerie va être transférée dans les nouveaux locaux et se rapprocher des commerces existants et des espaces de stationnement réalisés par la mairie à côté de l'école.

Les professions médicales et para-médicales sont bien représentées avec, en plus de la pharmacie : médecin, infirmières, dentiste, kinésithérapeutes, psychologue, psychothérapeute, psychomotricienne, prothésiste dentaire.

Au domaine du golf de la Valdaine dans la partie sud-ouest de la commune, outre les activités liées au golf, sont présents un hôtel (60 lits) et un restaurant avec salle de banquet, et 60 lits en meublés.

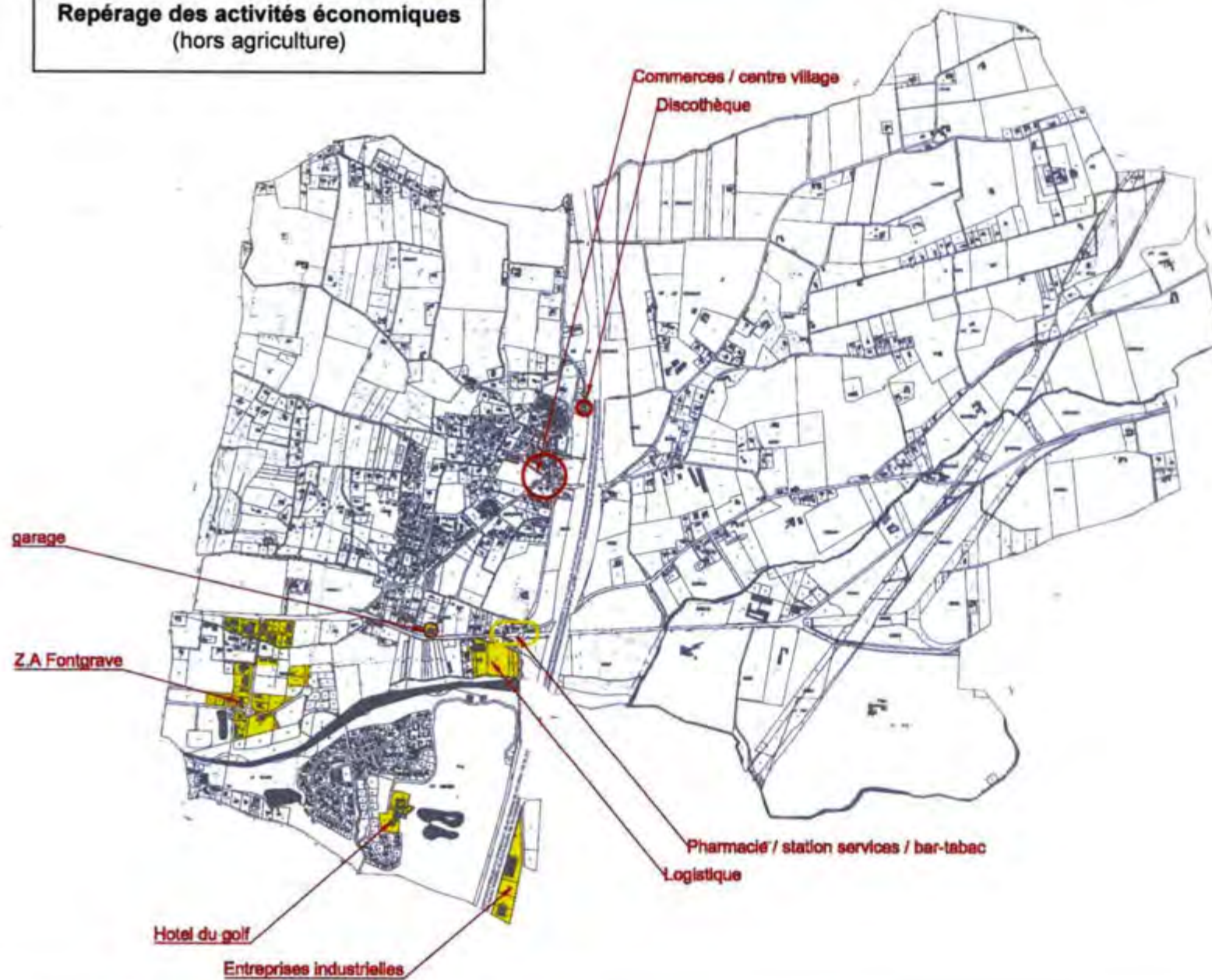
Enfin, sur un tènement enclavé entre l'autoroute et la commune d'Espeluche, à l'extrême sud du territoire communale, sont implantées 2 entreprises industrielles.

3. PERSPECTIVES ECONOMIQUES

Le développement économique est aujourd'hui envisagé à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Compte-tenu de sa proximité avec la ville centre, la commune de Montboucher est appelée à poursuivre le développement de sa zone d'activités, en fonction des besoins qui seront exprimés.

Repérage des activités économiques (hors agriculture)



C. HABITAT ET URBANISATION

- ◇ 1823 habitants (*RGP 2006 – Sans double compte*)
- ◇ 788 logements (*RGP 2006*) dont 85 % de maisons individuelles
- ◇ 716 résidences principales en 2006
- ◇ 28 % de logements locatifs
- ◇ 2,5 personnes par logement occupé

1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Les origines de MONTBOUCHER remonteraient à l'époque gallo-romaine : son nom MONS BOCHERI signifierait Montagne du Bois.

Un château-village s'est développé sur l'éperon ouest du mont dès le 13^{ème} siècle.

Depuis le 18^{ème} siècle, la population fluctue entre 500 et 930 habitants, elle n'a dépassé les 1000 habitants que depuis les années 80.

L'habitat s'est principalement développé en continuité du village ancien, prioritairement sur le versant exposé au sud du coteau.

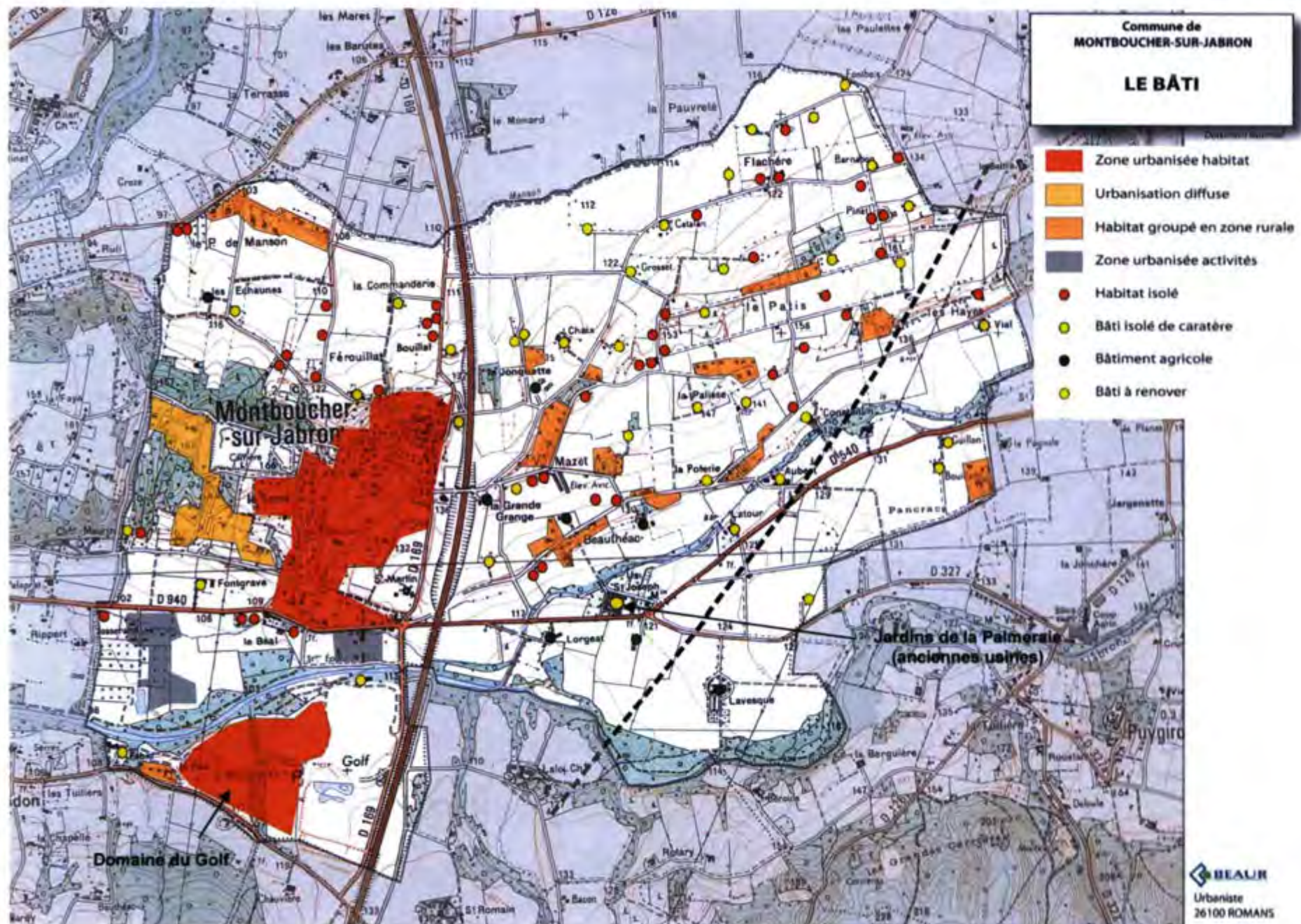
Ce développement s'est essentiellement réalisé sous forme d'habitat pavillonnaire, soit dans le cadre d'opérations de lotissement, soit au coup par coup. Quelques opérations d'habitat groupé ont également été réalisées par des bailleurs sociaux.

Le Domaine du Golf isolé au sud-ouest a été aménagé dans le cadre de la Z.A.C.* du Jabron : près d'une centaine de constructions pavillonnaires et un immeuble collectif ont été réalisés. Il constitue ainsi un pôle résidentiel relativement dense et atypique, à proximité d'un golf de 18 trous et d'un hôtel de caractère.

On peut également noter la réhabilitation récente d'un ancien moulinage du XIX^{ème} siècle entre le Vermenon et la RD 540 à l'est de l'autoroute, qui a été transformé en logements (domaine des Jardins de la Palmeraie).

L'habitat rural, réparti sur l'ensemble du territoire a été complété au fil du temps (dans le périmètre de zones NB du POS entre autres) par de nombreuses constructions parfois regroupées : près de 250 bâtisses occupent ainsi le territoire rural.

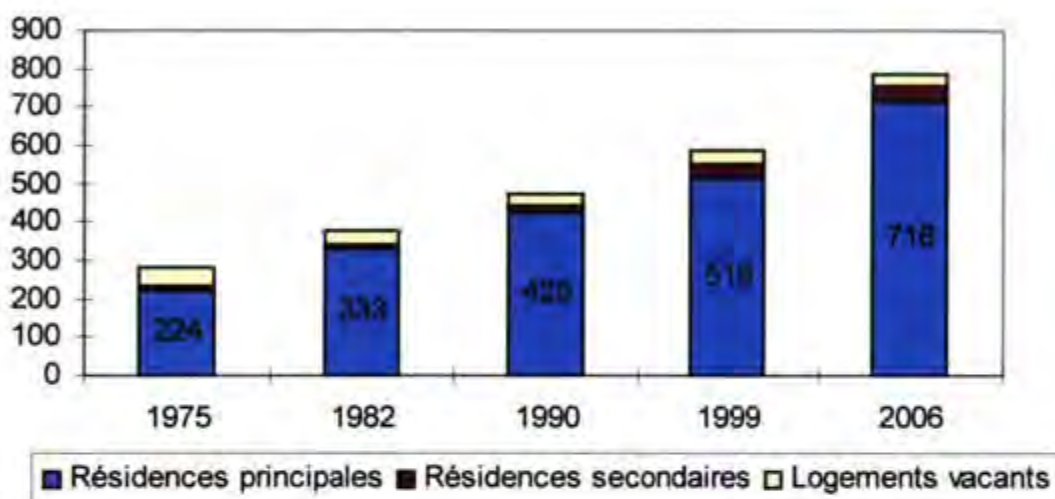
* Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concerté.



2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

2.1. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



La croissance du nombre des résidences principales est importante (+ 38 % entre 1999 et 2006) puisqu'elle accompagne le développement démographique (+ 28 %) et le dépasse : le nombre moyen d'habitants par logement passe ainsi de 2,7 à 2,5.

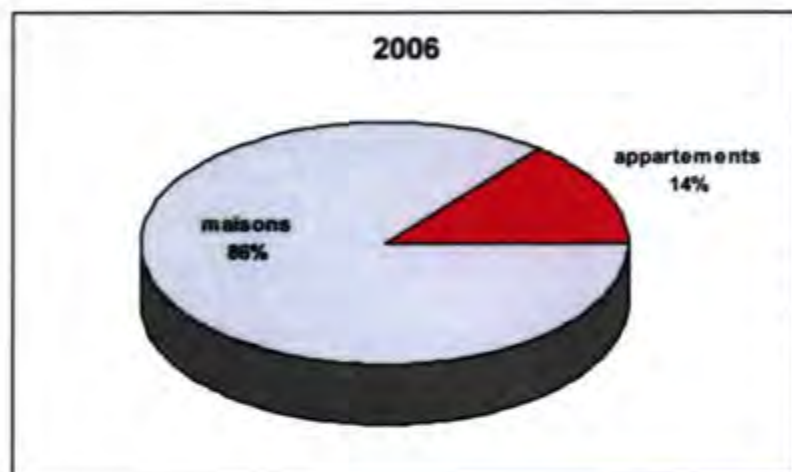
Les résidences secondaires augmentent légèrement pour atteindre 41 unités en 2006, mais leur part est en régression avec 5,2 % des logements ce qui reste en deçà de la proportion de résidences secondaires dans l'ensemble du canton (hors Montélimar) bien que celle-ci ait diminué (5,9 %).

La proportion de logements vacants est également en diminution de 6 % à 4 % avec 31 logements recensés en 2006.

Cette forte augmentation du nombre de résidences principales est supérieure à celle du canton (+ 22 %) et nettement supérieure à celle du département (+ 13 %).

2.2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

– Logements individuels et collectifs



Avec 86 % du parc en 2006, le logement individuel domine largement.

Cependant, on constate que l'offre de logements collectifs quasiment inexistante en 1990 (4 logements), a été considérablement améliorée entre temps, puisqu'en 2006, 112 appartements sont recensés (14 % du parc contre 7 % en 1999).

De nouveaux logements collectifs sont en outre en cours de construction.

Cette augmentation de la part des logements collectifs est plus marquée que celle du canton (hors Montélimar) qui est passé de 7 % de logements collectifs en 1999 à 11 % en 2006.

– Statut d'occupation des logements



Les logements locatifs ont également fortement progressé à MONTBOUCHER entre 1990 et 1999 puisqu'ils représentaient 28 % du parc en 1999 contre 16 % en 1990.

En 2006, cette proportion est restée stable à 28 %.

A l'échelle du canton (hors Montélimar), la part des logements locatifs est de 24 % en 2006.

Les logements locatifs sont particulièrement adaptés aux jeunes. On remarque ainsi en 1999, que parmi les moins de 30 ans, environ 65 % sont locataires et moins de 20 % propriétaires à MONTBOUCHER.

Pour les 30 à 59 ans, cette proportion s'inverse avec environ 65 % de propriétaires et 30 % de locataires.

– Logements sociaux – Logements spécifiques

En 2007, la commune compte 55 logements conventionnés publics (7,7 % du parc) et 7 logements conventionnés privés (1 % du parc).

L'offre sociale va très prochainement se renforcer puisque sont en cours de réalisation 21 logements conventionnés : 15 logements neufs dans le cadre d'une opération « cœur de village » au sud de l'école (dont 12 adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite) et 6 logements issus de la réhabilitation d'un bâtiment communal en face de la mairie.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) ainsi qu'une opération façade sont également gérées par la SESAME.

Il faut enfin signaler un projet de « résidence seniors » dont la construction débute en 2010 à proximité du cœur de village qui comportera 120 appartements du T1 au T3.

2.3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Un P.L.H. a été adopté en 2009 dans le cadre de la Communauté de Communes SESAME.

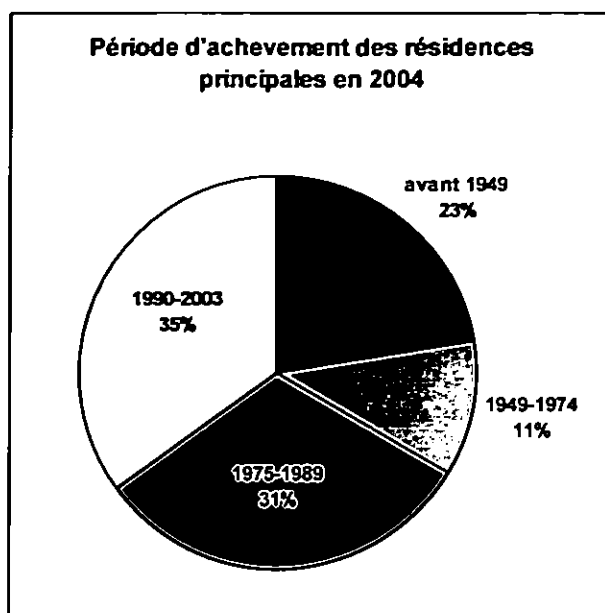
Ce P.L.H. est basé sur une croissance démographique comprise entre 1,8 et 2,5 % par an en moyenne pour la période 2008-2014.

Il préconise donc un objectif de production de logements permettant de répondre à ce niveau de croissance.

Il fixe en outre un objectif de 20 % de logements conventionnés pour les communes de la première couronne de Montélimar, dont fait partie MONTBOUCHER.

Une répartition entre les différents types de logements conventionnés devra également être respectée avec 10 % de P.L.S. (Prêt Locatif Social), 75 % de P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) et 15 % de P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

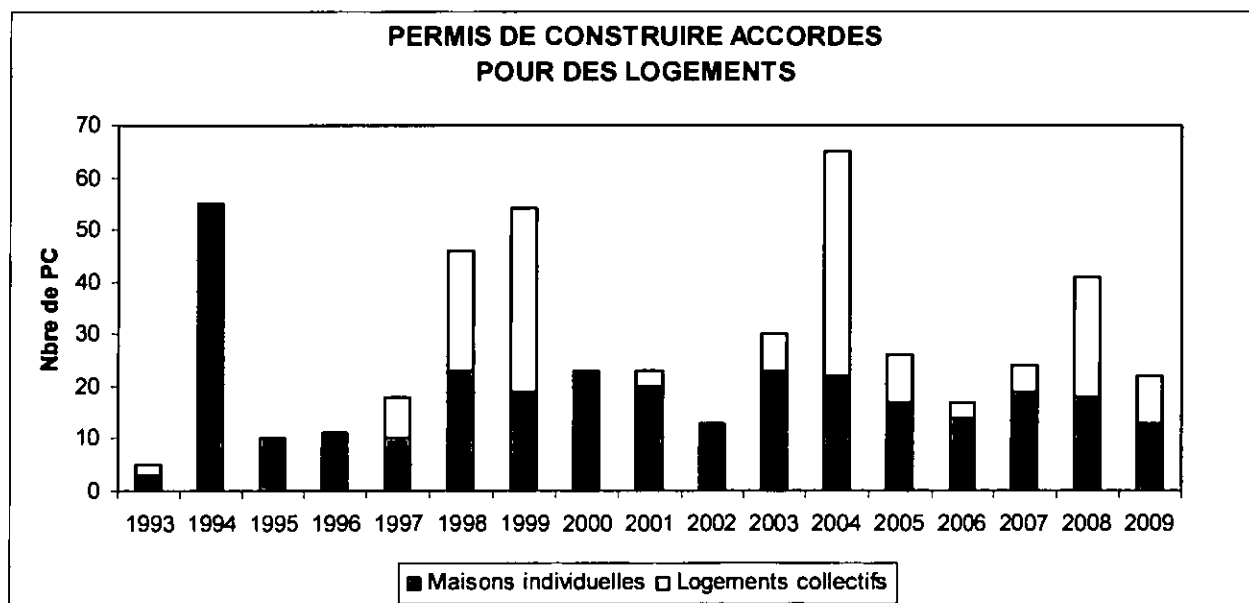
2.4. ÉPOQUE D'ACHEVEMENT



La commune dispose d'un parc récent puisque les 66 % des résidences principales ont été construites depuis 1975 (et plus du 1/3 après 1990).

Dans le canton, 56 % des résidences principales ont été réalisées après 1975.

2.5. RYTHME DE LA CONSTRUCTION



Entre 1993 et 2009, 313 autorisations de construire ont été accordées, soit une moyenne de 18 à 19 par an environ.

Plus de la moitié de ces autorisations (54 %) concerne des logements collectifs, ce qui a permis d'augmenter considérablement l'offre dans ce secteur.

3. BILAN DU POS EN 2006

ZONES	CONSTRUCTIONS NEUVES REALISEES	SURFACES UTILISEES	Nb logements en cours	SURFACES POTENTIELLES DISPONIBLES
UA	-	-		
UD	34 habitations individuelles + 8 logements collectifs ODH	5,9 ha +0,2 ODH		3 ha
NB	62 habitations individuelles + 2 batiments d'activités	11 ha		8 ha
NAa	13 habitations individuelles + 27 groupés + 8 collectifs (SDH)	2,3 ha		1,7 ha
Nac (usines Lacroix)	Réhabilitation avec création de 71 logements collectifs		47	
ZAC Jabron (depuis 1989)	100 habitations individuelles +23 logements collectifs + 20 villas meublés	13,5		
	30 lots environ (en cours de vente)	5	30	
Habitat		32,5 ha	77	12,7 ha
UJ	1 habitation + 1 bâtiment activité			0,9 ha
NAj	-			5 ha
ZAC partie ZA Fontgrave	21 bâtiments d'activité depuis 1988 et 2 habitations			10 ha environ dont près de 5 ha en zone inondable

NOTA : le POS actuel est entré en vigueur en 1997, mais la Z.A.C. du Jabron a été lancée en 1989.

Il faut noter que les zones NB ont accueilli un grand nombre d'habitations (62) qui ont consommés 11 ha de terrain, soit une densité moyenne faible de 6 logements / hectare.

Au village et dans ses extensions (zones UD et NAa), 90 logements nouveaux ont été réalisés en utilisant 8,4 ha, soit une densité moyenne de 11 logements à l'hectare. On notera que les opérations de logements groupés, avec des densités moyenne entre 25 et 40 logements à l'hectare permettent de relever la moyenne générale.

L'opération de réhabilitation des anciens moulinages Lacroix aura permis de créer 71 logements sans consommer de foncier nouveau.

Ce POS dispose fin 2006 de 4,7 ha de terrains constructibles dans les zones UD et NAa du village et de 8 ha dans les zones NB.

Les zones NB n'étant constructibles que dans la limite de la capacité des réseaux existants, il faut souligner qu'un certain nombre des terrains non construits dans les zones NB sont en réalité inconstructibles : notamment en l'absence de réseau d'assainissement quand l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est mauvaise, et dans certains cas parce que le réseau d'eau potable arrive en limite de capacité.

4. LES GRANDES TENDANCES

→ ***Une forte croissance des résidences principales qui accompagne le développement démographique ;***

→ ***Un parc qui se diversifie avec :***

- ***28 % de logements locatifs,***
- ***un nombre de logements collectifs en forte progression,***
- ***des logements conventionnés qui ont peu évolué mais 21 logements en cours de construction (soit 1/3 du parc de logements conventionnés existants).***

D. SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. SERVICES PUBLICS

- La mairie située dans les bâtiments récemment rénovés de l'ancienne école,
- La Poste (dans un local appartenant à la commune),
- Les Écoles maternelle et primaire regroupées dans un bâtiment agrandi en 2008 et qui dispose aujourd'hui d'une capacité de 12 classes (+salle informatique + bibliothèque).

A l'occasion de cette extension, les espaces de circulation ont été revus et le nombre de places de stationnement a été fortement augmenté pour faire face aux besoins dans le secteur.

L'agrandissement et la mise à niveau de la cantine sont prévus pour 2010.

Pour l'année 2009-2010, les effectifs scolaires s'élèvent à 84 élèves en maternelles (3 classes) et 134 en primaire (5 classes).

A la rentrée 2010 sont prévus 6 classes primaires pour 138 élèves et 3 classes maternelles pour 83 élèves.

- Deux locaux récents au sud de l'école le long de la rue St-Martin abritent :
 - une crèche et halte garderie gérée par la SESAME (20 places) pour les moins de 6 ans,
 - une garderie péri-scolaire dans le centre de loisirs et d'animation polyvalent qui assure la fonction C.L.S.H. (Centre de Loisirs Sans Hébergement) pendant les vacances scolaires : ces services sont gérés par la M.J.C.

La surface de ce centre est en cours d'agrandissement (presque un doublement).

2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS SPORTIFS ET CULTURELS

- Un stade de foot qui a été déplacé du centre village au sud de la zone de Fontgrave, en bordure du Jabron.
- Des cours de tennis : 2 cours communaux sont situés entre le village et l'ancienne carrière. On peut noter la présence d'un cours privé au golf.
- Un terrain de boules, derrière la mairie. Le jardin du curé est également aménagé à cet effet.

- La commune accueille également le golf (privé) du Domaine de la Valdaine,
- Une salle des fêtes (près de la mairie),
- Un centre de loisirs et d'animations géré par la M.J.C.,

Les associations utilisent la salle des fêtes, une salle de l'école pour certaines activités. Une salle pour les personnes âgées est située à côté de la mairie.

L'ancienne mairie annexe est en cours de transformation en logements conventionnés.

3. VIE ASSOCIATIVE

Un tissu associatif varié (16 associations) anime la vie locale dans les domaines du sport et des loisirs essentiellement.

4. LES RESEAUX

4.1. ADDUCTION D'EAU POTABLE

Le réseau est géré par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Citelle qui couvre les communes de MONTBOUCHER-SUR-JABRON et Espeluche.

L'approvisionnement en eau provient de 3 captages :

- Le forage de La Vesque à MONTBOUCHER, protégé dans le cadre d'une D.U.P. du 8 décembre 2009. Il peut assurer un débit de 40 m³/h (800 m³/jour) ;
- Les sources de Citelle situées sur la commune de Rochefort-en-Valdaine (protégées par D.U.P. du 29 août 2002), qui assurent un débit de 10 à 15 l/s.
- Un 3ème forage (quartier Piérougier sur la commune d'Espeluche) est entré en service en 2007 (débit 50 m³/h), il est protégé par une D.U.P. en date du 28 mai 2009.

L'ensemble des habitations de la commune est desservi en quasi-totalité par ce réseau, certaines l'étant par les réseaux de communes voisines.

Des travaux de renforcement de la conduite ont été réalisés quartier Le Patis, ainsi qu'une extension chemin de Margerie. Le renforcement du réseau, quartier des Echaunes au nord du territoire, est programmé.

La ressource en eau est abondante et suffisante pour faire face à une augmentation de la demande.

4.2. ASSAINISSEMENT

L'assainissement relève aujourd'hui de la compétence de la Communauté d'Agglomération Montélimar-SESAME.

a) Assainissement collectif

La gestion du réseau collectif d'assainissement était auparavant assurée également par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Citelle.

Le réseau existant dessert le village et ses extensions sud et sud-ouest : il est unitaire dans la partie ancienne du village et séparatif ailleurs. Il est à noter que toutes les constructions du village ne sont pas desservies.

Sont également raccordés :

- Le Domaine du Golf de la Valdaine,
- La ZA de Fontgrave et le quartier au sud de la RD 540,
- Les anciennes usines Lacroix qui sont réhabilitées en logements collectifs (domaine de la Palmeraie).

b) Assainissement non collectif

La gestion de ce service est assurée par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) créé dans le cadre de la Communauté d'Agglomération SESAME.

Un Schéma Général d'Assainissement réalisé en 2001 a permis de réaliser une carte de zonage assainissement délimitant les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif.

Ce zonage a été mis à jour et complété pour être cohérent avec le projet de P.L.U.

c) Eaux pluviales

Un réseau séparatif existe sur les parties les plus urbanisées de la commune. Le vieux village dispose d'un réseau unitaire avec déversoir d'orage.

Dans la zone rurale, un système de fossés permet la collecte des eaux pluviales (fossés communaux ou appartenant à l'A.F.R.*). Un bassin de rétention a également été créé au nord-est de la commune le long du Manson.

Il subsiste des problèmes le long du « Chemin Creux » où les eaux pluviales déstabilisent le bas-côté.

4.3. DEFENSE INCENDIE

22 bornes incendie implantées sur le réseau d'eau potable desservent la commune.

4.4. GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets est gérée par la SESAME via le SYPP (Syndicat des Portes de Provence).

Une société privée assure la collecte des bacs roulants individuels ou de regroupement deux fois par semaine.

Des colonnes sont installées pour les emballages creux et papiers et le verre dont la collecte est assurée par deux autres sociétés deux fois par mois pour les emballages creux, et une fois par mois pour le papier et le verre.

Les déchets ménagers sont évacués dans un centre d'enfouissement. Les emballages creux, le verre et les papiers sont apportés en déchetterie.

Les encombrants, les déchets ménagers spéciaux et déchets toxiques en quantité dispersée doivent être apportés en déchetterie gérées par la SESAME.

Une déchèterie intercommunale a été mise en service fin 2009 sur le territoire de Montboucher sur Jabron, elle est située quartier Constantin à proximité de la commune de la Batie-Rolland.

* A.F.R. : Association Foncière de Remembrement.

4.5. INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES

Deux infrastructures nationales traversent le territoire communal sans le desservir directement :

- **L'autoroute A 7** qui coupe la commune en deux du nord au sud en longeant le vieux village à l'est. Les échangeurs les plus proches sont Montélimar Nord (à 15 km) et Montélimar Sud (à 15 km) ;
- **La ligne T.G.V.** qui traverse la partie sud-est du territoire communal, créant une autre coupure dans le paysage.

La commune est également quadrillée par un réseau de voies départementales :

- **La RD 540** (classée 2^{ème} catégorie dans la nouvelle classification adoptée par le Conseil Général) relie Montélimar à Dieulefit en traversant la commune d'ouest en est. Avec 9800 véhicules par jour, la RD 540 est classée à grande circulation.

D'importants travaux d'aménagement sont prévus sur cette voie, notamment pour limiter et sécuriser les accès :

- Création de 2 ronds-points :
 - à l'entrée ouest du territoire communal,
 - à l'entrée sud-ouest du village,avec réalisation de contre-allées pour supprimer les accès directs sur la RD,
- Mise à trois voies de Montélimar jusqu'au futur rond-point d'entrée ouest du village avec piste cyclable de chaque côté,
- Aménagement de la partie est de la voie jusqu'au rond-point avec la RD 327 pour limiter les accès et supprimer les possibilités de traversée de cet axe ;

Le délai de mise en œuvre de ces aménagements n'est pas connu à l'heure actuelle.

- **La RD 169 (4^{ème} catégorie)** qui traverse la commune du nord au sud en longeant l'autoroute A 7 et permet notamment de relier le village à l'axe principale, la RD 540.

Elle a été aménagée pour le tronçon entre le village et la RD 540 avec élargissement et création d'un cheminement piétons-cycles.

Un aménagement est également prévu dans la partie sud de cette voie pour créer un cheminement piéton permettant de relier le village au golf.

La traversée du village par cette voie est difficile (étroitesse, carrefour sans visibilité) aussi la commune envisage de trouver des solutions pour éviter l'extrême centre :

- **La RD 625** (4^{ème} catégorie) rejoint plusieurs communes à l'est (Charols, ...) depuis la RD 540.
- **La RD 625A** (4^{ème} catégorie) qui correspond à un nouvel itinéraire entre la RD 625 et la RD 169 (chemin de Sourine et Chemin de Pouyat).

- La RD 128 (4^{ème} catégorie) longe le territoire communal au nord-ouest : elle relie Montélimar à Bonlieu-sur-Roubion puis Crest.
- La RD 4 (4^{ème} catégorie) au sud-ouest relie Montélimar à Allan ou Espeluche.

Ce réseau départemental est complété par un réseau communal dense mais souvent étroit qui permet de desservir les différents quartiers de la commune.

Nota : - Les routes de 1^{ère} catégorie sont les axes structurants du département et servent à relier les grands axes de transit que constituent les autoroutes et les routes nationales aux autres départements ;

- Les routes de 4^{ème} catégorie relient deux communes entre elles dès lors que l'une des deux n'est pas un pôle de services. Il peut aussi s'agir d'un itinéraire parallèle à une route de catégorie supérieure.

5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Il n'y a pas de plan de déplacement urbain concernant la commune.

La voiture particulière est le principale mode de transport utilisé à MONTBOUCHER.

La ligne régulière de bus Montélimar – Dieulefit gérée par le Conseil Général dessert MONTBOUCHER-SUR-JABRON (quartier de La Gare) jusqu'à 6 fois par jour (hors vacances scolaires).

Un carrefour difficile est à noter : le carrefour avec la RD 169 au centre du village très étroit et offrant peu de visibilité,

Les itinéraires piétons et cycles sont insuffisants : seule la rue Saint-Martin et depuis peu la RD 169 sont équipées.

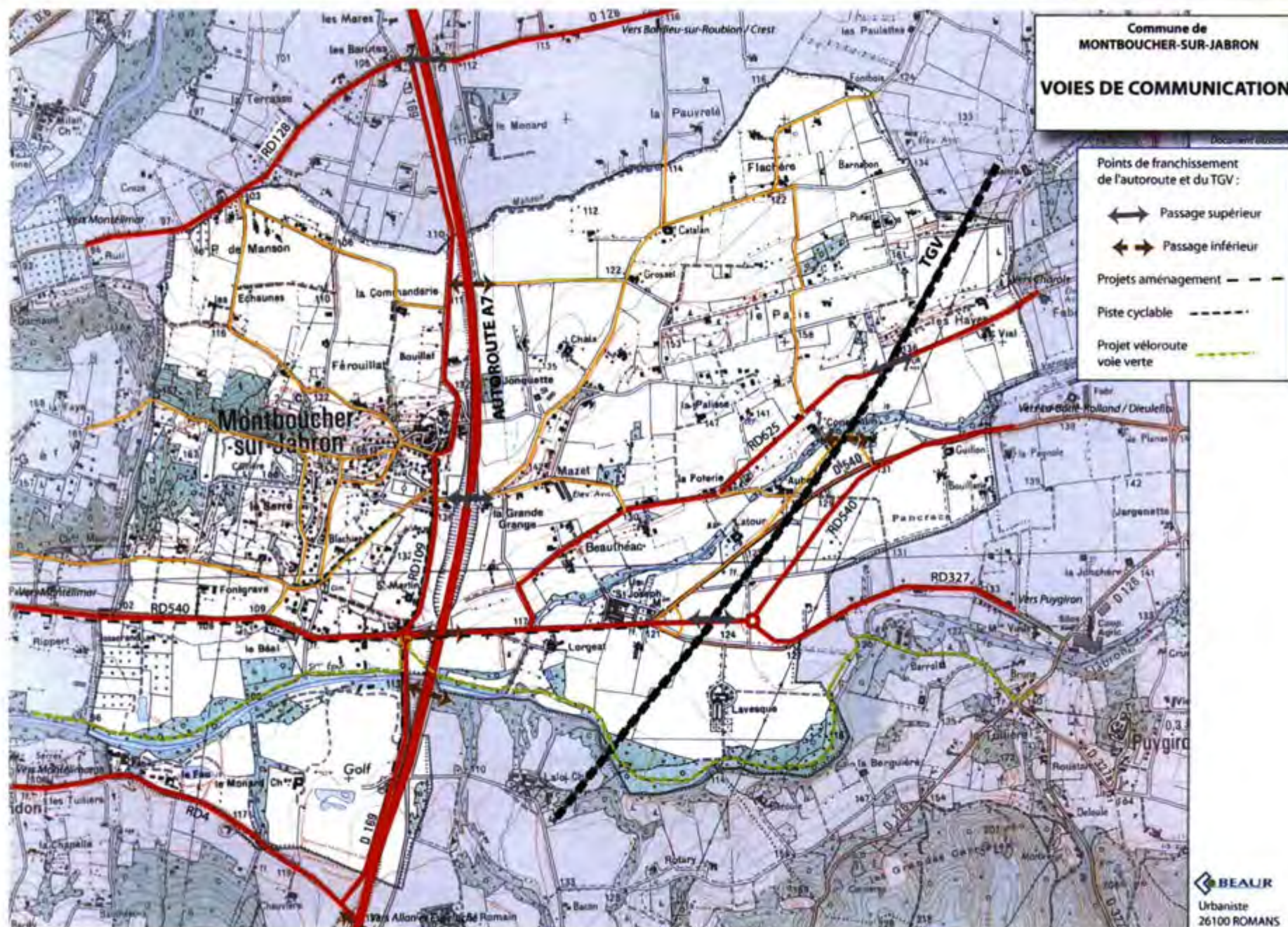
La commune est en cours d'élaboration du plan de mise en accessibilité des espaces publics.

6. PROJET ERIDAN

Ce projet de canalisation de transport de gaz naturel entre St Martin de Crau (13) et St Avit (26) a fait l'objet de plus de 3 années d'études et de concertation.

Au stade actuel, le couloir des tracés traverse le territoire communal du nord au sud en longeant l'autoroute A7 par l'est.

Ce projet doit se réaliser mais le tracé définitif n'est pas connu à ce jour (fin 2011).



E. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES

De nombreuses dispositions supra-communales s'imposent à la commune et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme : Loi sur l'Eau, Loi Paysage, Loi S.R.U., Servitudes d'Utilité Publique.

Toutes ces dispositions sont précisées dans le Porté à Connaissance de l'État, transmis à la commune à l'occasion de la révision de son P.L.U. Les éléments de ce Porté à Connaissance sont joints en annexe au dossier de P.L.U.

CHAPITRE DEUXIEME

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. PAYSAGE

1. DESCRIPTION GENERALE

Les grandes unités du paysage de MONTBOUCHER-SUR-JABRON résultent :

a) de caractères géologiques et hydrologiques marqués et orientés selon un axe est-ouest :

- Une crête alluvionnaire prolongée en plateau argilo-sableux implantée au centre du territoire communal lui donne son principal trait de caractère, d'autant plus qu'elle est encore soulignée par des boisements (qui comme on l'a déjà souligné ont donné son nom à la commune),
- Deux ruisseaux (Jabron et Manson) marquent les limites nord et sud de la commune : peu importants, ils sont néanmoins visibles dans le paysage grâce à leur ripisylve ;

b) de l'intervention de l'homme avec des infrastructures qui ont morcelé le territoire selon un axe nord-sud opposé aux lignes naturelles :

- L'autoroute A7 qui a généré un fossé entre la crête à l'ouest et le plateau à l'est,
- Puis le TGV plus excentré à l'est du territoire.

La superposition de ces différents éléments donne une impression de territoire découpé en entités paysagères très distinctes et parfois même très isolées les unes des autres.

2. LES GRANDES UNITES DU PAYSAGE

On peut schématiquement distinguer **7 unités** :

a) Le versant sud de la crête et la plaine de Fontgrave :

Cette entité est particulièrement sensible puisqu'elle constitue la porte d'entrée sur la commune depuis Montélimar sur la RD 540.

Depuis cette voie, en venant de Montélimar, le côté nord attire le regard avec une petite plaine agricole très dégagée qui se prolonge par un coteau boisé peu urbanisé.

Seul un ensemble bâti occupe la plaine agricole, mis en valeur par sa situation centrale et une belle allée de platanes.



b) Le village et ses extensions urbanisées

▪ Perception lointaine :

Cette entité est peu visible de loin depuis la RD 540 car elle est occultée par une avancée du relief.

Bien que le village ancien sur un éperon à l'extrémité de la crête domine à 170 m d'altitude, sa position de village perché n'est perceptible que depuis l'autoroute ou depuis la voie communale de Flachère à l'est : la vue est ici remarquable.

▪ Village ancien :

Le village ancien est enroulé au sommet de ce monticule, se distinguent l'église (XIX^{ème} siècle), la Tour, vestige des remparts adossée à la chapelle St-Blaise et le château (hôtel-restaurant).

Il subsiste au nord et à l'est d'importants vestiges des remparts et d'une autre tour qui sont parfois en mauvais état.

La place des Résistants au centre, présente un caractère intéressant avec les habitations alignées en arrondi.

Plusieurs bâtisses ont été réhabilitées, d'autres détruites, quelques unes sont inoccupées et risquent de tomber en ruine à l'intérieur de ce vieux village.

- Extensions urbaines :

L'urbanisation s'est ensuite développée au XIXème siècle le long de la Rue Jacquier (RD 169) vers le sud avec des bâtiments alignés dont l'ancienne école aujourd'hui occupée par la mairie.

Plus récemment, le village s'est développé sur les pentes au sud-ouest de la partie historique essentiellement sous forme pavillonnaire.

Les principales caractéristiques de ces extensions urbaines sont :

- un bâti au milieu de la parcelle,
- des abords disparates (accès, clôtures, plantations, ...),
- un réseau viaire surtout développé du nord au sud mais un manque de connexions est-ouest avec de nombreuses voies en impasse.



La pente et la végétation ont contribué à une intégration paysagère correcte de cet espace urbanisé.

On observe :

- un « triangle » resté agricole entre la RD 169 et la Rue St-Martin au sud du village,
- une ancienne carrière creusée au sommet de la crête à proximité immédiate des zones urbaines constitue une « verrue » dans cet environnement. Vaste terrain vague en friche, au fond d'un trou d'une surface de 7 ha environ, elle constitue une nuisance (risque de chute, nuisance visuelle, décharge sauvage, ...) pour le village.

Plus à l'ouest de l'urbanisation « organisée » on observe une frange d'habitat plus diffus qui empiète petit à petit sur des parties boisées ou agricoles.



- **Espaces publics :**

- La place des Résistants dans le village ancien qui sert notamment de parking, qui mériterait un aménagement qualitatif,
- L'espace mairie-salle des fêtes avec un parking à l'arrière,
- L'espace écoles - stades - théâtre de verdure puis cantine - crèche – centre de loisirs de l'autre côté de la Rue St-Martin.

Une réflexion sur l'aménagement de stationnements pour l'école qui va s'agrandir est nécessaire.

- **Entrées de ville :**

- La RD 540 a été urbanisée et accueille de nombreux services (station services, pharmacie,) ; le village ancien n'est pas visible depuis cet axe et les entrées sont peu mises en valeur et peu visibles.

c) Le versant nord de la crête et la plaine des Echaunes

Cette entité a un caractère agricole marqué et offre des vues intéressantes sur les versants boisés de la crête se prolongeant par des haies jusqu'aux terres agricoles qui offrent de vastes parcelles.

Ce territoire où la pente s'abaisse du sud au nord jusqu'au Jabron accueille un bâti dispersé composé d'anciennes fermes dont certaines sont imposantes (La Commanderie, ...) et de nombreuses villas.

La végétation :

- boisements au sud,
- haies dans la partie agricole,
- ripisylve du Manson au nord,

anime cet espace.

d) La Plaine nord-est du Manson

Cette entité a été séparée de la précédente par la coupure de l'autoroute A7.

Plus vaste, elle présente des caractéristiques similaires :

- large parcellaire utilisé par l'agriculture,
- anciennes fermes importantes et villas plus récentes.

Elle est bornée au sud par un relief moins accidenté que la crête mais qui forme un arrière plan en partie boisée.

e) Le Plateau du Patis

Ce territoire présente également une dominante agricole avec un parcellaire large.

Il est cependant caractérisé par une urbanisation récente qui s'est largement installée le long de voies communales.

Quelques fermes anciennes de caractère sont également présentes.

Photos de la plaine du Manson et du Plateau du Patis :



f) Vallées du Jabron et du Vermenon

Située au sud-est du territoire communal, cette entité est morcelée par la ligne TGV et les voies départementales qui la traversent (RD 540 et RD 327).

D'autres éléments identitaires plus valorisant sont également présents :

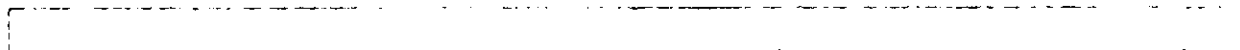
- Le Jabron en marque la limite sud avec sa ripisylve souvent étoffée par des boisements plus importants,
- Le Vermenon aux rives boisées est également visible au nord,
- Plusieurs ensembles bâtis et de caractère sont implantés :
 - Domaine de l'Orgeat (domaine viticole),
 - Domaine de la Vesc (centre expérimental agricole),
 - Les anciens Moulinages Lacroix entre la RD 540 et le Vermenon en cours de réhabilitation pour être transformés en logements.

g) Le Domaine du Golf de la Valdaine

Situé entre le Jabron au nord, l'autoroute A7 à l'est et la frontière communale au sud, cette entité est ainsi bien identifiée.

Avec le village perché, le golf et le château du Monard à l'arrière plan constituent une vitrine de la commune depuis l'autoroute A 7.

A l'ouest, un ensemble résidentiel commencé en 1986 environ se poursuit dans le cadre d'une Z.A.C.

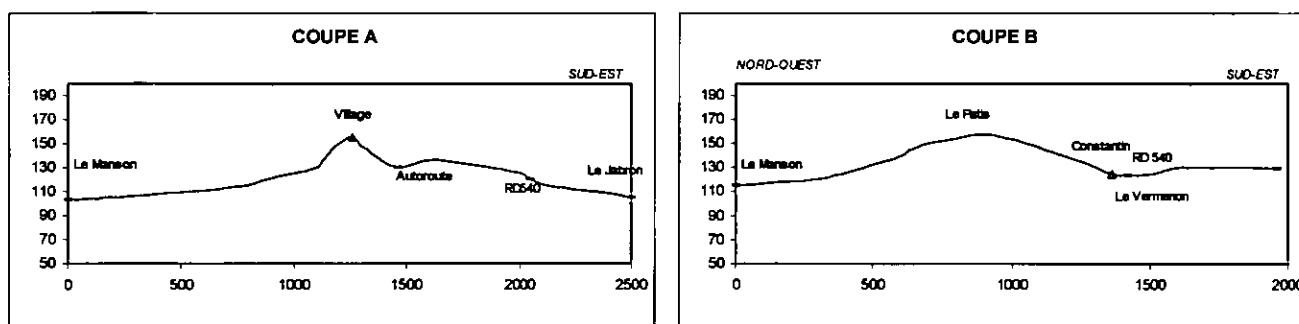


B. LE MILIEU NATUREL

1. TOPOGRAPHIE

La commune située entre la plaine du Roubion au nord et celle du Jabron au sud s'étage entre 96 m et 170 m d'altitude (au village ancien).

Le relief est caractérisé à l'ouest par une crête est-ouest qui se prolonge sur Montélimar, et à l'est par un plateau marqué par de nombreuses ruptures de pentes comme le montrent les coupes ci-après.



2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Alluvions et colluvions constituent l'essentiel de la géologie de cette commune. Les sols sont donc particulièrement propices à l'agriculture.

Des sables et argiles plus anciens (pliocène) affleurent et constituent le crêt de MONTBOUCHER.

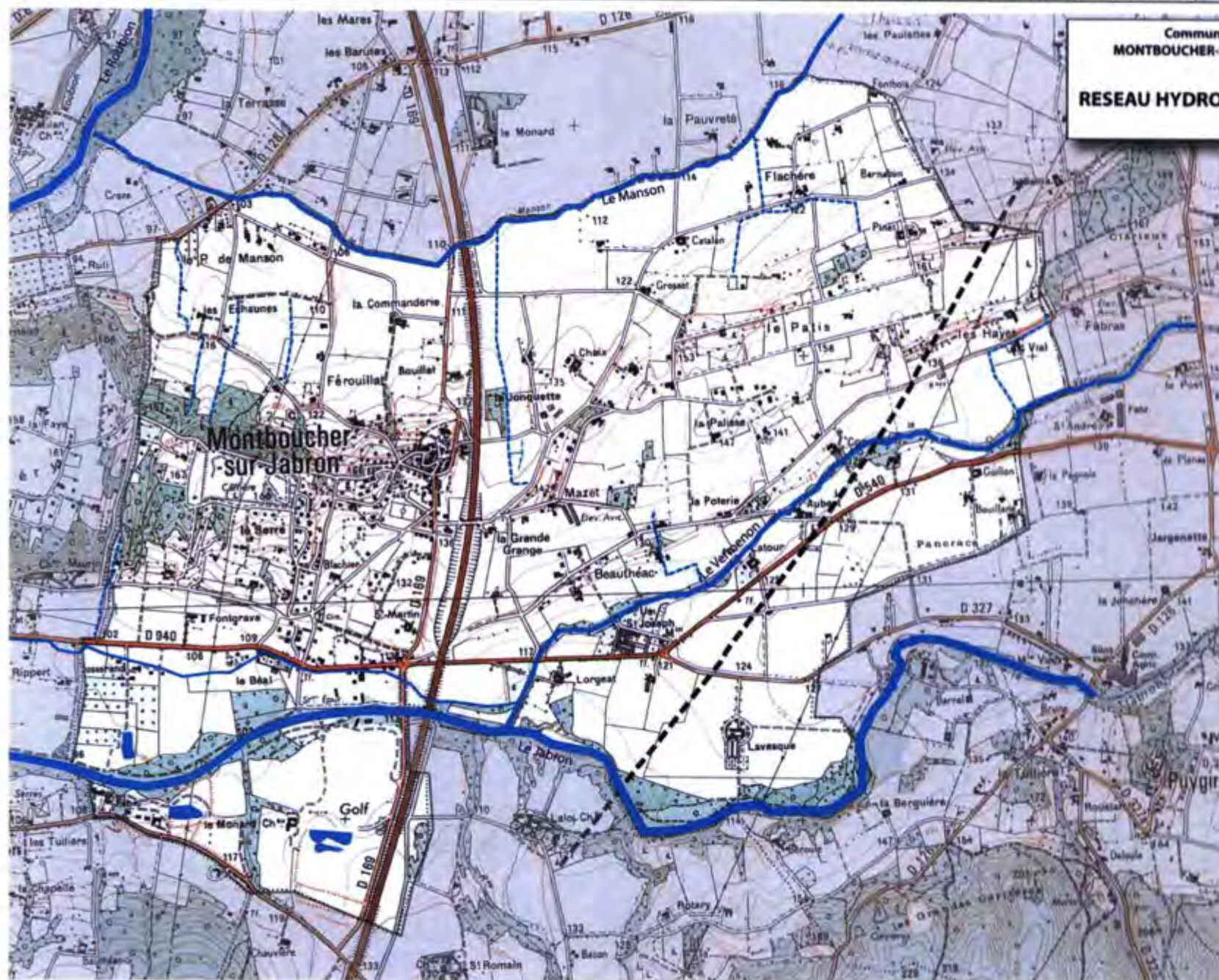
3. HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique est constitué de 2 cours d'eau principaux qui coulent d'est en ouest et rejoignent le Roubion :

- le Jabron au sud avec le Vermonon son affluent,
- le Manson au nord.

Le régime de ces ruisseaux est de type torrentiel.

De nombreux talwegs et fossés drainent les eaux des reliefs vers ces cours d'eau : ils sont donc généralement orientés nord-sud ou sud-nord.



Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont les premières applications des principes exposés dans la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE définit des mesures opérationnelles générales, applicables à l'ensemble du bassin, qui constituent des objectifs de résultats et des règles essentielles de gestion. A plus grande échelle, et sur la base de l'état des lieux du bassin, le SDAGE édicte des mesures opérationnelles territoriales qui correspondent soit à des orientations, soit à des règles d'encadrement du SDAGE.

Approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, ce document a une certaine portée juridique puisqu'il est opposable à l'administration et détermine les orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux que l'administrateur devra intégrer dans son processus de décision.

La commune est incluse dans le Bassin Rhône-Méditerranée. Elle est donc concernée par le SDAGE Rhône-Méditerranée. Elle n'est concernée par aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée Corse a été approuvé en décembre 1996. Il a pour rôle de fixer les orientations fondamentales « pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques » et précise les mesures opérationnelles générales pour leur mise en œuvre. Au-delà des mesures générales, des orientations spécifiques ont été définies pour les milieux et ouvrages structurants.

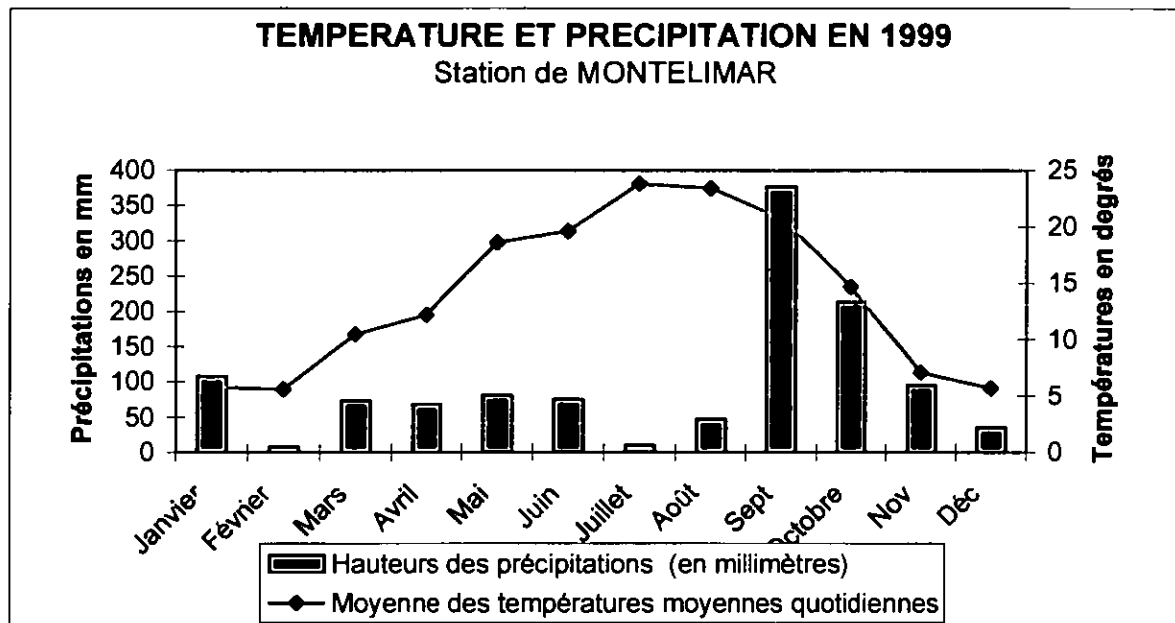
Une nouvelle version du SDAGE pour la période 2010-2015 a été approuvée le 20 novembre 2009 et fixe des objectifs de « bon état » écologique et chimique pour les eaux de surface et les masses d'eau souterraines.

▪ **Huit orientations fondamentales**

- 1) Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- 2) Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- 3) Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- 4) Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- 5) Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- 6) Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- 7) Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- 8) Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

4. CLIMAT

Les données sont issues de la station météo voisine de Montélimar.



Le climat est à tendance méditerranéenne dominante : été chaud et sec et hiver relativement doux. La pluviométrie est en général essentiellement concentrée à l'automne et au printemps.

Comme pour toutes les communes de la vallée du Rhône, le vent est un facteur important, avec un vent du nord, prédominant et très présent surtout en hiver. En moyenne le nombre de jours où le vent dépasse 60 km/heure est de 106 par an (sur la période 1971-1990).

5. MILIEUX NATURELS

Au fil des siècles, les activités humaines ont laissé peu d'espaces naturels dans la commune mais subsistent :

- Des espaces boisés notamment sur la partie ouest de la crête en limite de Montélimar.

On y trouve une végétation au caractère méditerranéen marqué : chênes verts, ... ;

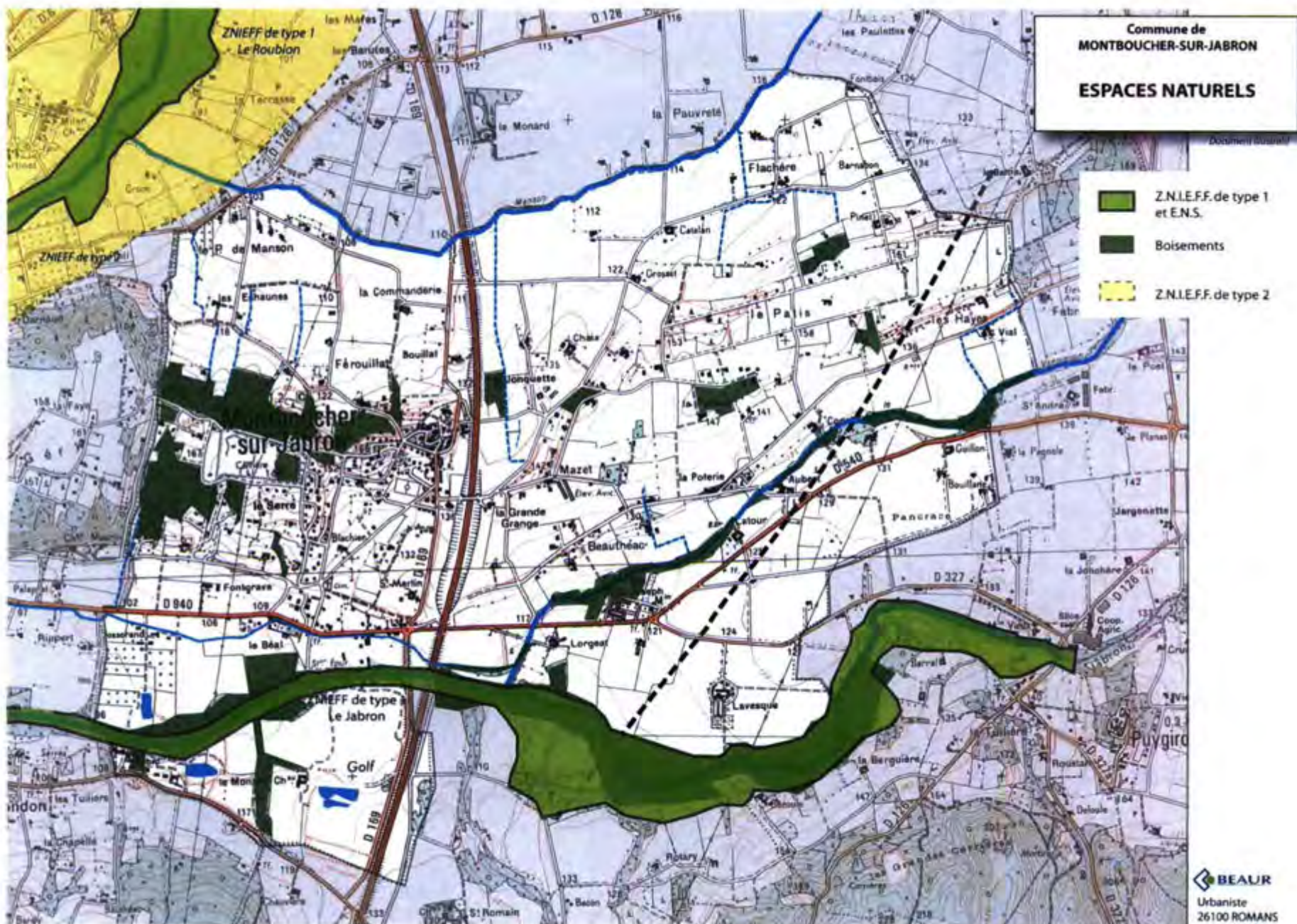
- Dans la partie est de la commune subsistent quelques espaces boisés de petite taille qui marquent souvent des talus ;

- La ripisylve du Manson composé essentiellement de peupliers,
- La ripisylve du Jabron qui constitue l'espace naturel le plus intéressant. Elle est d'ailleurs reconnue à l'inventaire régional des ZNIEFF* puisqu'elle fait l'objet d'une ZNIEFF de type 1 dénommée « La Jabron » et est classé comme Espace Naturel Sensible (ENS) par le département de la Drôme.

A la latitude de Montélimar, la végétation est très nettement influencée par le climat méditerranéen. Le Frêne à feuilles étroites et le Peuplier blanc sont des éléments de base des ensembles boisés. Sur les berges sèches, le Chêne pubescent, et parfois le Chêne vert ainsi que leurs espèces compagnes se mêlent aux plantes plus typiques des berges alluviales. Mentionnons la richesse en orchidées (orchis, ophrys, céphalanthères, ...). La Centaurée de Triumphet et l'Inule à feuille de spirée sont deux autres espèces végétales rares signalées ici. Le Jabron est une rivière dégradée, au lit encaissé, et sans véritable dynamique fluviale contrairement au Roubion. Les petites plages de graviers qui apparaissent à la décrue permettent la nidification du Petit Gravelot. Le Martin-pêcheur recherche des berges sableuses pour y établir son nid. La Bouscarle de Cetti est présente tout au long de la rivière dans les fourrés denses des berges. La présence du Castor d'Europe se signale, à quelques troncs rongés en bord de la rivière. Source : DIREN Rhône-Alpes.

On peut également noter, à environ 300 m au nord-ouest du territoire communal, Le Roubion, rivière qui a gardé son caractère naturel et qui forme un ensemble naturel très riche.

* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.



C. RISQUES ET NUISANCES

1. RISQUES NATURELS

a) Risque inondation

La commune est soumise à des risques d'inondation cartographiés liés :

- Au Jabron : le principal enjeu concerne la partie sud de l'extension de la zone d'activités de Fontgrave ; La cartographie des zones inondables résulte de l'étude réalisée par GEO+ en 1998 (Étude d'inondabilité de la Zone d'activités) et de l'atlas des zones inondables fournies par la DDT de la Drôme dans le cadre du Porté à Connaissance de l'État.
- Au Manson : seul un bâtiment au nord de Flachère a été touché par le passé. La réalisation d'un bassin de rétention près du ruisseau, pour les eaux pluviales en provenance de la plaine, devrait permettre d'éviter les impacts à l'avenir. La limite de la zone inondable cartographiée résulte d'une étude BCEOM fournie dans le Porté à Connaissance de l'État.

Le ruisseau de Vermonon subit également des crues qui n'ont pas fait l'objet de cartographie.

La commune a fait l'objet de trois arrêtés de catastrophe naturelle (1988, 1993 et 2003) pour inondations et coulées de boues.

En outre, le recensement national des digues fait état de la présence d'une digue le long du Jabron. En application de la circulaire du 30 avril 2002, en l'absence d'une connaissance fine de l'aléa, une bande de sécurité de 50 m minimum à compter du pied de digue devra être rendue inconstructible afin de se prémunir contre le risque éventuel de rupture de digue.

b) Risque sismique

La commune est classée en zone de sismicité 3 (modérée) selon le nouveau zonage sismique entré en vigueur en mai 2011. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques. La responsabilité de la mise en œuvre des règles de construction parasismiques incombe aux maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage.

c) Risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles

La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été établie pour délimiter les zones sensibles afin de développer la prévention du risque. Elle est accessible sur le site internet à l'adresse www.argiles.fr. Le territoire de la commune de Montboucher-sur-Jabron est concerné en grande partie par des zones de susceptibilité faible et moyenne au retrait-gonflement.

La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site argiles.fr. Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

d) Obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires

En application de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, la commune est concernée par l'obligation faite au vendeur ou au bailleur d'informer l'acheteur ou le locataire d'un bien immobilier, des risques et sinistres qui concernent ce bien.

2. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES

- Transport de matières dangereuses par canalisation : pipeline Méditerranée-Rhône ;

En raison des risques potentiels qu'engendre cette canalisation, elle donne lieu à la définition de zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée. Les services de l'État incitent ainsi fortement à la maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine. En outre, s'il est envisagé de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, les dispositions suivantes devront être prises à minima :

- Dans la zone des dangers significatifs : le maire devra informer le gestionnaire de la canalisation des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage.
- Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.
- Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est interdite.
- La commune est située dans le rayon des 10 km de la centrale nucléaire de Cruas-Meysses ;
- Transport de matières dangereuses de surface : l'autoroute A7 est concernée ;
- Installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Sur la commune de MONTBOUCHER sont classés :

- Les stations services et un garage (quartier de la Gare),
- La distillerie de lavande quartier Flachère,
- L'atelier de vinification du domaine de l'Orgeat.

3. NUISANCES SONORES

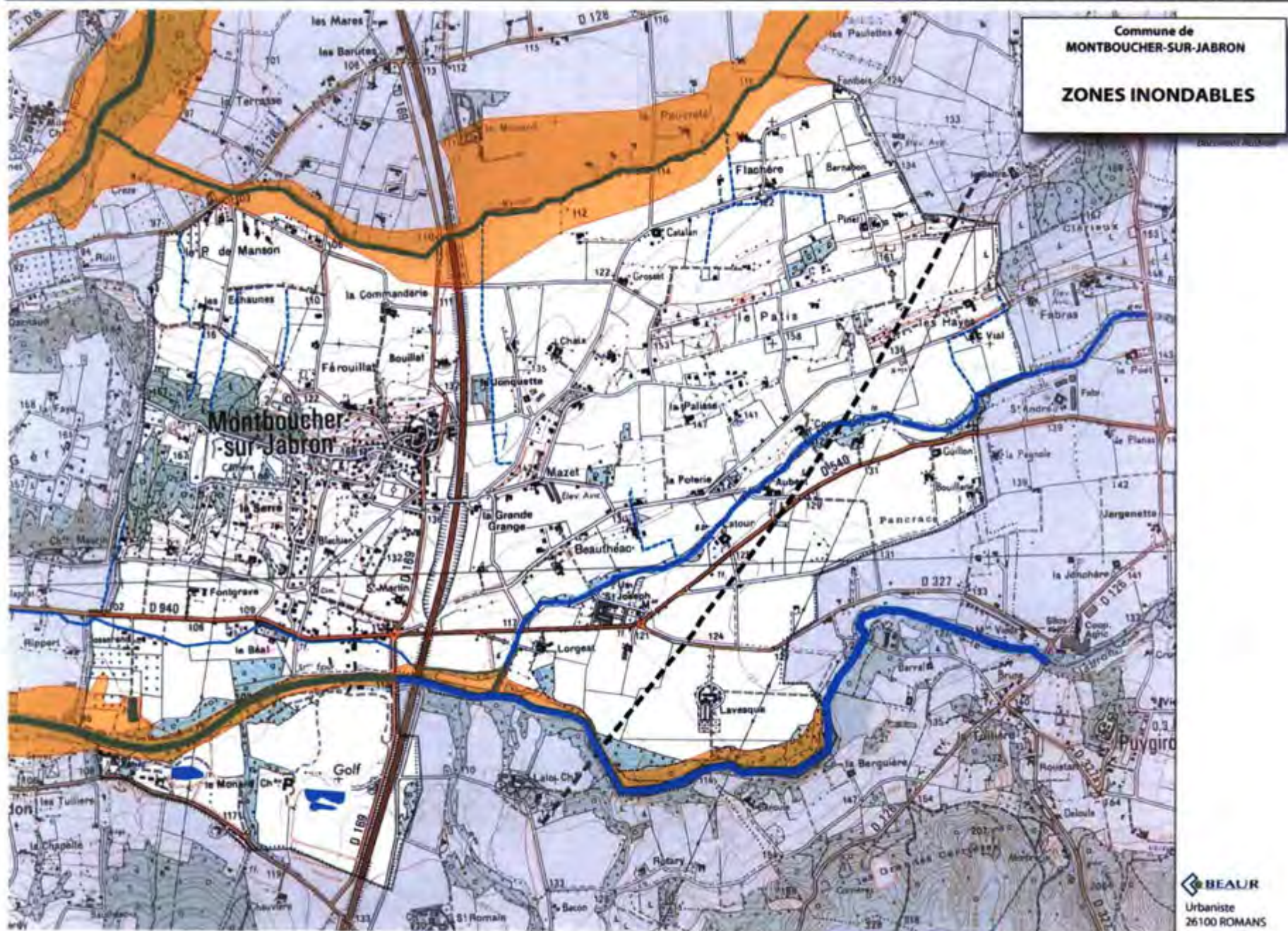
Trois voies de communication génèrent des nuisances sonores importantes et ont été classées au titre de voies bruyantes :

Voies	Largeur des secteurs affectés par le bruit
Autoroute A 7	300 m
RD 540	100 m
Ligne TGV	300 m

Ce classement impose des normes de protection acoustique pour les constructions situées dans les secteurs affectés.

4. NUISANCES VISUELLES ET AUTRES

- Deux lignes haute tension traversent la commune dont une ligne, qui franchit la crête boisée à l'ouest du village, est particulièrement visible ;
- La carrière du Serre à l'ouest du village est peu visible de loin mais constitue une cicatrice à proximité du village en plus d'être utilisée comme décharge sauvage ;
- Des poulaillers à l'abandon (quartiers Grande-Grande et le Béal) offrent également un aspect négatif.



D. HISTOIRE ET PATRIMOINE

La commune n'abrite pas de monument historique classé ou inscrit.

Plusieurs ensembles bâtis sont cependant dignes d'intérêt au plan patrimonial ou historique et en particulier :

- **Les vestiges des remparts du vieux village,**
- **La Chapelle St-Blaise et la tour au village,**
- **Les anciens moulinages Lacroix,** édifiés au milieu du XIXème siècle qui comprend un ensemble de bâtiments de 8 000 m² environ. Ce patrimoine industriel laissé à l'abandon pendant plusieurs décennies est en cours de réhabilitation.

CHAPITRE TROISIEME

CONCLUSION

A partir des points forts et des points de fragilité mis en évidence dans ce diagnostic et en particulier :

- Un territoire de la communauté d'agglomération Montélimar-Sésame, très attractif par sa proximité avec Montélimar et les grands axes de communication ;
- Un territoire découpé par l'autoroute A7, qui crée une fracture entre l'ouest déjà très urbanisé et tourné vers Montélimar et l'est, resté très rural et agricole, mais également par la ligne TGV. Ces deux infrastructures génèrent des nuisances sonores importantes.
- Une croissance démographique très soutenue et une très forte pression urbaine ;
- Un habitat en cours de diversification (logements collectifs, logements personnes âgées, logements conventionnés en cours ou en projet) ;
- Une urbanisation assez fragmentée qui manque de liaisons, notamment piétonnes ... et parfois très consommatrice d'espace et source de mitage de l'espace rural (nombreuses zones NB dans le POS) ;
- Une économie dynamique grâce notamment à la zone d'activités de Fontgrave, au domaine du golf et à l'activité agricole ;
- Un paysage caractérisé par les coteaux prolongés par le village ancien, par un paysage rural de qualité, structuré par les cours d'eau et la présence d'un bâti traditionnel caractéristique ...

Les principaux enjeux pour la commune dans les années à venir peuvent être sommairement résumés ainsi :

- Participer à la dynamique de croissance du bassin de vie de Montélimar, en conservant l'identité communale et en offrant des logements adaptés aux différentes catégories de la population ;
- Adapter les équipements et services à la population en favorisant la proximité et les circulations douces ;
- Favoriser le développement économique pour maintenir un niveau d'emplois localement ;
- Préserver les espaces agricoles et naturels et les éléments caractéristiques du paysage ;

Ces enjeux, combinés avec la prise en compte des principes fixés notamment dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, ont conduit la municipalité à élaborer un projet d'aménagement et de développement durable, dont les objectifs sont déclinés concrètement à travers le règlement et les orientations d'aménagement. Les chapitres suivants explicitent les choix qui ont abouti à l'élaboration de ces documents.

2^{ème} 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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime les choix communaux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal.

Il présente ainsi une politique d'ensemble visant à apporter des réponses aux enjeux soulevés à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, présentés dans la première partie du présent document.

Le P.A.D.D. doit être compatible avec les principes de développement durable précisés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

La commune de MONTBOUCHER SUR JABRON fait le choix de *participer à la dynamique de croissance du bassin de vie de Montélimar et de ses environs tout en préservant l'identité communale.*

En effet, de part sa situation géographique limitrophe de Montélimar, ville centre qui a connu et continue de connaître un développement important, Montboucher-sur-Jabron ne peut rester à l'écart de cette dynamique et doit y contribuer. Par ailleurs, la commune dispose d'un bon niveau d'équipements collectifs et est proche de ceux de Montélimar.

Les orientations du PADD sont basées sur une croissance démographique autour de 1,8 à 2,5% par an en moyenne pour les 10 à 12 ans à venir.

Avec une population de 1950 habitants au 1er janvier 2009, une croissance de + 2,5% sur 12 ans correspond à une augmentation de 672 habitants, soit une population totale d'environ 2622 habitants, et un besoin de 265 nouveaux logements sur 12 ans (22 par an).

Le niveau de croissance arrêté par la Commune correspond à celui retenu lors de la définition des objectifs du P.L.H.³ élaboré dans le cadre de la Communauté d'agglomération Montélimar-Sésame et adopté en 2009.

Pour rappel, le niveau de croissance enregistré sur la commune entre 1999 et 2007 s'élevait à 3,3% par an en moyenne. Le P.A.D.D. prévoit donc une croissance maîtrisée par rapport à ce taux, mais qui reste néanmoins soutenue.

Organiser une réponse adaptée aux besoins en habitat générés par la dynamique du bassin de vie, dans un souci de mixité sociale.

- **Poursuivre et renforcer la diversification de l'habitat :**

- ▶ objectif de 20% de logements abordables parmi les nouveaux logements produits,
- ▶ proposer une typologie variée avec des logements collectifs (dans la limite de 5 niveaux en hauteur), des logements groupés mais aussi des logements individuels denses et moins denses,
- ▶ prévoir des logements adaptés pour les personnes âgées à proximité des équipements collectifs et des commerces ;

³ P.L.H. : Programme Local de l'Habitat

Une production suffisante de logements abordables est nécessaire pour répondre aux besoins en logements d'une grande partie de la population. Les assises du logement de la Drôme organisées en 2006, ont notamment mis en évidence les difficultés rencontrées par les jeunes, les personnes âgées et les familles à revenus modestes, pour accéder à un logement adapté à leurs besoins.

Le P.L.H. fixe un objectif de production de 20% de logements conventionnés (par rapport aux logements neufs réalisés) pour les communes de la 1^{ère} couronne de Montélimar, dont fait partie Montboucher-sur-Jabron. Cet objectif est donc repris dans le P.A.D.D.

Dans le même souci d'apporter une réponse aux besoins des différentes catégories de la population, les typologies d'habitat proposées devront être variées et ne pas se limiter à la seule maison individuelle : c'est pourquoi, le P.A.D.D. affiche la volonté communale de diversifier l'offre avec des logements collectifs, des logements groupés et des logements individuels denses et moins denses.

Avec l'allongement de la durée de vie, des logements adaptés aux personnes âgées et à l'évolution de leurs besoins au fil du temps doivent aussi être prévus et si possible à proximité des équipements collectifs et commerces. Depuis l'élaboration du P.A.D.D., la commune a conduit un projet cœur de village comprenant 12 logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite et d'autre part, un projet privé de résidence seniors de 120 logements est en voie de réalisation à proximité du centre village.

- **développer l'urbanisation autour du village de manière maîtrisée et cohérente en limitant l'étalement urbain :**
 - ▶ développer prioritairement le village vers le quartier de la Gare en permettant une densification de ces zones d'extension urbaines pour une densité moyenne de l'ordre de 16 à 25 logements par hectares ;
 - ▶ développer le village sur les coteaux ouest en privilégiant l'insertion paysagère des constructions ;
 - ▶ utiliser les dents creuses au sein de l'urbanisation,
- **terminer l'urbanisation du quartier des Echaunes.**

Les choix géographiques de développement répondent avant tout à une logique urbaine : développer les quartiers les plus proches des équipements et services du centre village en empiétant le moins possible sur des unités agricoles intéressantes.

- le développement du village vers le quartier de la Gare répond à ces exigences puisqu'il s'agit d'un secteur resté « naturel ou agricole » mais enclavé entre l'urbanisation existante au nord, à l'est et au sud et bordé par la RD 169, puis l'autoroute à l'est. Il est en outre à proximité immédiate de la plupart des équipements collectifs et commerces du village.

Ce quartier, dont la topographie présente des pentes douces, est donc propice à une certaine densification en vue de l'optimisation des terrains et permettra également d'offrir des logements correspondant aux différentes capacités financières des futurs acquéreurs ou locataires.

- les coteaux à l'ouest du village accueillent déjà des constructions implantées de manière diffuse. Ce quartier, moins proche du centre que le précédent, en reste cependant très accessible à vélo voire à pied (sans emprunter de voie départementale), il est en outre situé à proximité de la limite communale avec Montélimar qui est la ville centre pour tous les équipements et services non présents sur la commune.

Enfin, ce quartier présente un moindre intérêt agricole, en raison de sa topographie plus contraignante et de son morcellement.

Ces caractéristiques, associées à la sensibilité paysagère du site, bien visible depuis la départementale en venant de Montélimar, font que ce quartier aura une vocation résidentielle moins dense, avec une trame végétale importante qui devra être conservée et créée afin de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions ;

- le quartier des Echaunes est un quartier situé au nord-ouest du territoire communal qui s'est beaucoup urbanisé (il compte aujourd'hui plus de trente constructions) dans le cadre d'une zone NB de l'ancien POS. Cette urbanisation s'est implantée de part et d'autre d'une voie communale, laissant de nombreux espaces vides entre les constructions.

Cette urbanisation a amené la commune à prévoir, d'ici 2012, le renforcement ou la création des réseaux insuffisants ou manquants (eau potable et assainissement).

C'est pourquoi le présent PLU permettra de compléter les « dents creuses » laissées par l'urbanisation actuelle, sans étendre les limites de l'ancienne zone NB du POS.

Les surfaces constructibles potentielles sur ces 3 quartiers, sont suffisantes pour faire face aux objectifs de croissance démographique fixés par le PADD pour les 10 à 12 ans à venir.

NOTA : le domaine du Golf, dont l'urbanisation a été organisée depuis la fin des années 1980 dans le cadre de la ZAC du Jabron est aujourd'hui quasiment entièrement occupé. Seuls quelques lots restent à vendre. L'urbanisation de ce site pourra donc se terminer dans le cadre du périmètre actuel des secteurs constructibles de la Z.A.C.

Poursuivre le développement économique en lien avec la communauté d'agglomération :

- développer la zone artisanale en tenant compte du risque inondation lié au Jabron ;
- contenir les espaces réservés aux activités économiques entre la RD540 et le Jabron dans la continuité de l'existant ;

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

Le développement économique se conçoit à l'échelle intercommunale, comme le développement de l'habitat est encadré par le PLH intercommunal.

La commune dispose déjà de la zone artisanale de Fontgrave, réalisée dans le cadre de la ZAC du Jabron. Le périmètre de cette ZAC est aujourd'hui entièrement aménagé et en grande partie occupé.

Les extensions de cette zone pour répondre aux besoins des entrepreneurs sont prévues en continuité immédiate, en tenant compte des risques d'inondation identifiés lors d'une étude réalisée en 1998.

D'une manière générale, la commune s'est appuyée sur une logique urbaine pour réserver les espaces entre RD 540 et Jabron au développement économique actuel et futur. En effet dans cet espace, s'inscrivent déjà la zone d'activités de Fontgrave et un secteur accueillant plusieurs entreprises à l'est, le long de la RD 169. Les terrains vierges du secteur sont pour la plupart en mutation : l'agriculture n'est présente qu'à l'état résiduel, le plus souvent les terrains sont en friche (dont certaines en état d'embroussaillage avancé). L'habitat est présent sous forme de constructions individuelles diffuses, ou un peu plus groupées au quartier Fontgrave.

Ces caractéristiques expliquent le choix communal de contenir les activités dans cette zone en mutation. Compte tenu de la taille importante de cet espace, il ne sera pas classé entièrement en zone constructible au présent PLU. Il sera à aménager au fil du temps, en fonction de la demande des entreprises et en prenant en compte le projet d'aménagement de la RD 540.

Maintenir et préserver l'outil de travail agricole :

- Pas d'urbanisation sur les bonnes plaines agricoles,
- Densifier l'habitat dans les zones réservées à cet effet,
- Stopper le mitage en restreignant les zones urbanisables dans l'espace rural au remplissage de l'ancienne zone NB des Echaunes ;

L'agriculture, outre son intérêt économique, est également une des principales composantes de l'intérêt paysager et du caractère rural de la commune.

Le maintien et la préservation de l'outil de travail agricole sont indispensables pour conserver un équilibre avec le développement urbain.

Par ailleurs la Loi S.R.U. fixe « la préservation des espaces affectés aux activités agricoles » comme un principe à respecter dans toute politique d'urbanisme.

Les plaines agricoles doivent pour cela au maximum être préservées de toute urbanisation, qui morcèle les unités foncières et en complique donc l'exploitation et crée des sources de conflit d'usage potentiel entre activité agricole et habitat.

Améliorer le fonctionnement et la qualité de vie dans la commune.

- Poursuivre la restructuration autour de l'opération « cœur de village » stade/ commerces / écoles / logements afin de permettre un meilleur accès aux commerces et l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement ;
- Sécuriser et valoriser l'ancienne carrière à proximité du village : zones verte et de développement des énergies renouvelables ;
- Développer et favoriser les modes de transports doux (piétons, vélos) :
 - Identifier et baliser les cheminements existants,
 - Créer de nouveaux cheminements dans les quartiers existants ou futurs, vers les espaces collectifs et en lien avec les pistes cyclables prévues sur les routes départementales 540 et 169 ;
 - Participer au projet de « voie verte » du Rhône à Dieulefit ;

- Améliorer les liaisons entre les quartiers et le village (notamment avec le secteur du Golf) ;
- Anticiper sur les besoins futurs en équipements collectifs : cantine, école maternelle, ... en prévoyant un espace entre les futurs quartiers d'habitat et la rue St Martin ;
- Tenir compte des risques (inondations, ruissellement des eaux pluviales...) et des nuisances sonores (autoroute et TGV notamment).

L'amélioration de la qualité de vie des habitants se conjugue également avec les exigences du développement durable.

A Montboucher, il s'agit notamment de poursuivre la structuration du nouveau centre autour de l'opération « cœur de village » et d'améliorer les circulations douces entre les différents quartiers et les équipements collectifs.

Par ailleurs, l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population actuelle et future doit être anticipée : pour cela, il est de la responsabilité communale de prévoir et réserver des espaces à cet effet, en lien avec les projets d'urbanisation.

Préserver et mettre en valeur les espaces identitaires de la commune :

- Conserver la coupure agricole à l'entrée ouest de la commune et traiter de manière qualitative les futurs ronds-points sur la RD540 ;
- Mettre en valeur le village ancien :
 - aménager la place des Résistants,
 - améliorer l'esthétique des espaces publics,
 - favoriser des regroupements fonciers pour créer des places de stationnement et permettre un meilleur entretien,
 - veiller à la sécurisation des remparts ;
- Conserver les boisements et notamment ceux qui soulignent la crête du village et les ruisseaux ;
- Améliorer le traitement paysager des franges urbaines, espaces de transition entre secteurs bâtis et espaces naturels ou agricoles ;

Le patrimoine naturel et bâti fait partie du patrimoine commun à préserver et valoriser : la loi S.R.U. met d'ailleurs également en avant ce grand principe.

La petite plaine agricole à l'entrée ouest du territoire communale fait partie de ces éléments identitaires à préserver, de même que le village ancien, à mettre en valeur.

Les boisements caractérisent les espaces naturels de la commune, aussi bien sur les coteaux que le long des cours d'eau. Ils sont importants pour leur valeur paysagère mais aussi en tant que source de biodiversité et de continuité biologique. Leur préservation est donc essentielle au maintien des équilibres écologiques locaux, comme de l'identité communale.

Le traitement des franges urbaines vise également à faciliter l'intégration des espaces bâtis dans l'environnement agricole ou naturel et au maintien d'une certaine biodiversité par les plantations associées aux constructions.

B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

Nota : Comme le prévoit désormais le code de l'urbanisme, la partie urbanisme des Z.A.C. est intégrée au règlement des P.L.U. La Z.A.C. du Jabron, qui était exclue du POS antérieur, est donc intégrée pour sa partie réglementaire au présent PLU.

1. LES 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 et une zone à vocation d'activités économiques sont distinguées sur la commune de Montboucher-sur-Jabron.

1.1. ZONE UA

Cette zone urbaine correspond strictement au village ancien implanté sur l'extrémité d'une crête.

Dans cette zone, comme dans le précédent POS, les constructions doivent respecter la forme urbaine caractéristique du site avec des bâtiments alignés le long des voies et en ordre continu.

Le périmètre de la zone UA a été réduit par rapport au POS qui y incluait également les constructions implantées de part et d'autre de la RD169 au sud du centre historique. Dans le PLU cette partie a été classée en secteur UDC.

La zone UA ne dispose pratiquement d'aucun terrain disponible.

1.2. ZONE UD

La zone UD correspond aux quartiers, essentiellement résidentiels, qui se sont développés dans le cadre des documents d'urbanisme précédents, soit en continuité du bourg, soit dans des quartiers excentrés (Les Echaunes, Fontgrave).

Autour du bourg, la zone UD se caractérise par une diversité des formes d'habitat (ensembles collectifs, habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire et petits collectifs) et des fonctions (équipements collectifs, commerces,...). Dans les 2 quartiers excentrés, seul l'habitat résidentiel est présent.

Les règles d'implantation des constructions sont plus souples que dans la zone UA, favorisant également la diversité des formes urbaines.

La zone UD comprend :

- la zone UD du POS (quartiers urbanisés au sud du centre, de la Gare et à l'ouest du chemin du Petit Bois) ; à l'exception d'un tènement libre, suffisamment vaste pour faire l'objet d'une zone à urbaniser, qui est donc classé en zone AUa.
- la zone NAa du POS (entre la rue St Martin et le chemin du Petit Bois), qui s'est urbanisée ou est en cours d'urbanisation (avec notamment la construction d'une résidence seniors) ;
- les zones NB ou parties de zones NB du POS, suffisamment équipées pour admettre de nouvelles constructions et situées en continuité du village :
 - au nord et à l'ouest du centre ancien,
 - entre la RD 169 et l'autoroute au sud du centre,
- la zone NB des Echaunes qui est en cours d'équipement (eau potable et réseau d'assainissement d'ici 2012, les marchés pour ces travaux sont engagés), à l'exception des parcelles non bâties situées dans la zone inondable du Manson et classées en zone naturelle;
- les terrains de tennis et leur vestiaire, qui ont été aménagés dans la zone IINB du POS et qui, situés en continuité de la zone urbaine, peuvent y être intégrés ;
- la zone NB de Fontgrave, ainsi qu'une habitation voisine et une partie de son tènement, afin de ne pas laisser cette dernière en zone réservée aux activités. La zone ainsi délimitée comprend une dizaine d'habitations.

Pour tenir compte de certaines caractéristiques, 3 secteurs font l'objet de spécificités réglementaires dans la zone UD :

- le **secteur UDa** qui correspond aux terrains (déjà bâtis pour la plupart), non desservis par le réseau collectif d'assainissement et qui seront donc assainis par des dispositifs non collectifs. On retrouve ainsi les terrains sur les versants au nord du centre ancien, ainsi qu'à l'ouest du centre et à l'ouest du quartier du Serre. Au total, 4 parcelles sont non bâties dans le secteur UDa, réparties sur 3 sites.
- le **secteur UDe** correspond au « nouveau centre » qui s'est dessiné petit à petit de part et d'autre de la RD 169 (mairie – salle des fêtes) puis de part et d'autre de la rue St Martin (école – commerces – centre de loisirs – crèche intercommunale). Dans ce secteur sont également implantés des logements groupés plus denses, et un projet de résidence seniors est en cours de réalisation.

Afin de faciliter l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs et de logements denses, dans ce secteur une hauteur plus importante que dans le reste de la zone UD sera admise et le COS n'y sera pas limité.

- le **secteur UDe** correspondant aux quartiers excentrés et moins denses (zone d'habitat de Fontgrave et des Echaunes). Le COS est limité à 0,25 dans le secteur UDe, pour tenir compte du fait que ces quartiers sont excentrés et, pour Fontgrave, situé au cœur d'une zone artisanale.

Dans le reste de la zone UD, le COS est limité à 0,3, ce qui permettra une densification « douce » du tissu urbain résidentiel existant.

Au total, répartis sur de multiples sites, la zone UD dispose d'environ 5 ha de terrains non bâtis, soit un potentiel théorique pouvant être estimé entre 30 à 60 logements.

1.3. ZONE UG

La zone UG correspond à la partie constructible du Domaine du Golf, qui était incluse dans la ZAC du Jabron. L'ensemble de la zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Les équipements publics prévus dans la ZAC ont été réalisés et cette dernière s'est urbanisée dans le cadre de plusieurs lotissements successifs. Toute la zone constructible est donc aujourd'hui aménagée et équipée et seuls quelques lots (une dizaine) restent à bâtir, bien que la plupart aient été vendus.

Pour conserver l'esprit de cette ZAC dans les parties résidentielles déjà presque entièrement urbanisées, dans la zone UG, à vocation principale d'habitat, le COS a été fixé à 0,2 et la hauteur limitée à R+1, ce qui permettra de conserver un mode d'urbanisation similaire à l'existant sur les quelques lots restant à bâtir. (L'application des SHON constructibles autorisées dans les différents secteurs d'habitat individuel de la ZAC par rapport à leur surface aboutirait à des COS d'environ 0,15).

En outre, ont été distingués deux secteurs particuliers :

- le **secteur UGd**, (ancien secteur S1 de la ZAC) correspond à un secteur d'habitat plus dense prévu dans la ZAC : y sont déjà implantés un immeuble collectif et un ensemble de 5 maisons individuelles denses. Un terrain de 2500 m² reste disponible. Dans ce secteur UGd, le COS n'est donc pas limité et la hauteur autorisée jusqu'à R+2. Dans ce secteur, outre l'habitat sont également admis les équipements d'intérêt collectif et les commerces, pour éventuellement permettre un projet associant habitat et commerce ou services dans le domaine du Golf qui en est dépourvu.

- le **secteur UGh** (ancien secteur S3 de la ZAC) : ce secteur comprend le château qui est un hôtel***-restaurant.

Pour tenir compte des projets d'agrandissement de la capacité d'accueil (chambres et salles de séminaires et d'exposition), 2 parcelles non bâties situées dans un autre secteur constructible de la ZAC, sont intégrées au secteur UGh. En outre, le secteur UGh est étendu sur 0,3 ha à l'est du château, le long d'un des étangs d'agrément, en vue de la réalisation d'une série de chambres semi-enterrées (avec toiture végétalisée).

Dans ce secteur, l'hébergement hôtelier est autorisé, ainsi que l'habitat et le commerce lié à l'activité du Golf. Il n'est pas fixé de COS et les hauteurs admises sont limitées à R+2 pour l'habitat et 12 m pour les autres types de construction. Le règlement est donc assoupli par rapport au secteur S3 de la ZAC qui limitait les constructions à usage d'habitation aux seuls logements de fonction. Ce secteur pourra donc accueillir de l'habitat individuel voire collectif sur les surfaces (forcément réduites) qui ne seront pas consacrées à l'extension de la capacité d'accueil hôtelière.

Au total, sur la zone UG et les secteurs UGd et UGh, environ 5 lots individuels resteront à bâtir et 2 tènements utilisables pour de l'habitat collectif ou individuel (en secteur UGd et UGh), soit 0,9 ha au total. Le nombre de logements pouvant théoriquement être construits pourra ainsi varier entre 15 et 40.

1.4. ZONE UP

Cette zone urbaine est particulière puisqu'elle correspond à un ancien ensemble industriel du XIXème siècle qui a été transformé en logements collectifs. Une révision simplifiée du POS en 2004 avait créé une zone NDh spécifique, dans laquelle seuls l'aménagement et le changement de destination des bâtiments étaient autorisés, dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Depuis, cet ensemble, appelé les Jardins de la Palmeraie, a été presque entièrement réhabilité et près d'une cinquantaine de logements sont occupés, ce qui justifie son classement en zone urbaine. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Cette zone a une vocation principale d'habitat, mais y sont également admis les commerces, bureaux, hébergement hôtelier et équipements collectifs.

Compte-tenu de cette densité de logements, une zone urbaine spécifique UP est délimitée dans le PLU, qui reprend les prescriptions de la zone NDh de manière à préserver l'intérêt architectural et paysager du site :

- interdiction de réaliser de nouvelles constructions,
- aménagement des bâtiments existants dans le respect du site et notamment de ses caractéristiques architecturales.

Cependant, ces prescriptions relativement contraignantes empêchent la construction de garages fermés en vue d'assurer un stationnement plus sécurisé des véhicules.

Un **secteur UPv** de près de 0,4 ha a donc été délimité à l'arrière des principaux bâtiments en vue d'y autoriser uniquement la réalisation de constructions à usage de garage. La localisation de ce secteur, ainsi que la hauteur limitée des bâtiments dans ce dernier, garantiront que ces garages ne seront pas visibles depuis les axes routiers autour du site,

protégés des vue par les bâtiments existants et la végétation alentours. La limite nord-ouest du secteur est distante d'au moins 20 m de la berge du Vermenon et n'empiète pas sur la ripisylve de ce ruisseau.

1.5. ZONE UJ

La zone UJ est la zone urbaine à vocation d'activités économiques de la commune, elle est présente sur 2 quartiers :

Zone UJ de Fontgrave :

Elle comprend la partie « économique » de la ZAC du Jabron (secteur S6) et la petite zone UI en continuité créée dans le cadre d'une révision simplifiée du POS en 2004 (parcelle qui avait été oubliée sur le plan du périmètre de la ZAC lors de sa création).

Ont été exclus de la zone UJ par rapport au secteur S6 de la ZAC :

- une habitation et une partie de son tènement qui ont été rattachées à la zone UDe (voir au-dessus) ;
- la partie sud-ouest de la zone S6, en grande partie concernée par un risque d'inondation identifié dans le cadre d'une étude réalisée en 1998, est classée en zone naturelle au PLU.

La zone UJ est entièrement aménagée. Seuls 4 lots restent à vendre. Un important tènement sans construction au cœur de la zone correspond à des terrains vendus à des entrepreneurs qui ne les ont pas encore utilisés.

Par rapport au règlement de la ZAC, le règlement du PLU interdit totalement les constructions à usage d'habitation dans la zone, de manière à limiter les conflits d'usage entre habitat et activités et faciliter la transmission des entreprises, toujours compliquée par la présence d'une habitation familiale à proximité.

Secteur UJa entre autoroute et Espeluche :

Cette zone correspond à un secteur de 2,5 ha, isolé entre l'autoroute A7 à l'ouest et la commune d'Espeluche à l'est. Il est entièrement occupé par 2 entreprises industrielles.

Ce secteur était classé en zone NBi au POS précédent : zone à vocation artisanale ou industrielle.

Il n'est pas desservi par un réseau collectif d'assainissement, les entreprises sont équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif existant. C'est pourquoi, un secteur particulier UJa, dans lequel les dispositifs d'assainissement non collectifs sont admis a été délimité.

2. LES ZONES A URBANISER « CONSTRUCTIBLES »

Il s'agit de zones urbanisables sous conditions (définies dans le règlement) pendant la durée du P.L.U.

Le document « Orientations d'Aménagement » précise les principes d'aménagement de ces zones : accès, desserte, cheminement piétons, espaces verts à conserver ou créer, ...

2.1. ZONE AUa

Cette zone a une vocation principale d'habitat et correspond à l'extension du village vers le quartier de la Gare au sud et au remplissage d'une « dent creuse » le long du chemin du Petit Bois. Elle devra être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de favoriser une meilleure utilisation des terrains concernés en terme qualitatif (intégration au tissu urbain et à l'environnement) et quantitatif (optimisation du nombre de constructions possibles).

Le règlement de la zone AUa permet la densification des terrains, tout en restant dans l'esprit du tissu urbain existant : hauteur limitée à R+2, COS limité à 0,35, implantation en limite séparative possible, ainsi qu'à l'alignement des dessertes internes des opérations d'aménagement.

Il permet également une certaine multifonctionnalité, puisqu'en plus de l'habitat, les constructions à usage de bureau, de commerce et d'équipement collectif sont autorisées.

Zone AUa quartier Saint-Martin :

Cette zone AUa était classée en zone NC (zone agricole) au POS.

Elle comprend un **secteur AUae** (1,4 ha), à vocation d'équipements d'intérêt collectif ; situé le long de la rue St Martin dans la continuité du cimetière. L'ensemble des terrains du secteur AUae fait également l'objet d'emplacements réservés afin d'anticiper sur les besoins futurs de la Commune en équipements collectifs à vocation sportive, culturelle et de loisirs. En effet, il s'agit d'un secteur stratégique pour la commune, la rue St Martin constituant la colonne vertébrale du nouveau centre, entre le centre historique et la RD 540.

Le reste du quartier a été découpé en **2 zones AUa** (6 ha au total hors voirie publique) dont chacune est desservie par les réseaux à proximité.

Ces zones pourront s'urbaniser après réalisation des voies structurantes du quartier par la commune (faisant l'objet des emplacements réservés 3 et A) et dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et le règlement.

En effet, les orientations d'aménagement qui organisent l'urbanisation de l'ensemble du quartier ont pour but de :

- fixer un objectif de densité moyenne de 16 à 25 logements à l'hectare pour limiter la consommation de foncier ; Cette densité reste néanmoins en harmonie avec la densité bâtie du quartier ;
- proposer une offre variée d'habitat alliant l'individuel, l'individuel groupé et/ou l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif ;
- favoriser la structuration du bâti en tenant compte de l'orientation vis-à-vis du soleil, du vent dominant et des voies.

En outre, toujours pour répondre à l'objectif de diversification de l'habitat, une servitude au titre de l'article L 123-1 16° est instaurée : chaque opération de logements devra comporter un pourcentage minimum de 20 % de logements conventionnés.

Ces zones AUa, compte tenu de leur taille et des orientations d'aménagement fixant des objectifs en termes de densité pourront accueillir entre 80 et 110 logements nouveaux.

Zone AUa Chemin du Petit Bois :

Cette zone AUa était pour l'essentiel classée en zone UD au POS, seule une partie de la parcelle au nord était intégrée à une zone ND voisine. Cette partie de parcelle, comme le reste de la zone AUa, est enherbée, contrairement au reste de la zone ND qui est boisée.

Cette zone AUa de 1 ha devra s'aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble de manière à garantir une meilleure utilisation du terrain. Mais sa taille réduite, sa forme et son environnement bâti ne justifient pas d'y imposer des contraintes particulières.

2.2. ZONE AUb

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat qui correspond à l'extension vers l'ouest du village, à flanc de coteau.

L'ensemble du quartier était classé en zone ND au POS précédent.

Compte tenu de ses caractéristiques cette zone sera consacrée à un habitat individuel moins dense qu'au quartier Saint-Martin. En effet, les pentes y sont plus accentuées et la sensibilité paysagère est importante pour ce coteau bien visible depuis la RD 540, ainsi que la sensibilité au ruissellement des eaux pluviales. La trame végétale permettant d'intégrer les constructions diffuses existantes devra donc être maintenue ou renforcée.

C'est pourquoi, le règlement autorise uniquement les constructions à usage d'habitation et de bureau, et les règles d'implantation sont plus contraignantes que dans la zone AUa : COS limité à 0,25 pour les 3 secteurs les plus à l'ouest et à 0,3 pour les 4 secteurs à l'est (AUB1 et AUB2), hauteur limitée à R+1, emprise au sol des constructions limitée à 50% du terrain support, implantation en retrait des limites séparatives (sauf pour des constructions mitoyennes).

Le quartier est découpé transversalement par 2 chemins communaux (impasse de l'Abri et chemin de la montée du Serre) qui irriguent le coteau vers le nord à partir du chemin de l'Abri. Longitudinalement, il est découpé par des talus. Ces découpages physiques sous-tendent le découpage des différentes zones AUB.

Le quartier est en effet découpé en 7 zones à urbaniser AUB (10,9 ha au total dont 8 disponibles) :

- Les 4 secteurs AUB et les 2 secteurs AUB2 devant chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, après que les réseaux publics nécessaires auront été réalisés au droit de chaque zone.
- Le secteur AUB1 correspond à un secteur en grande partie bâti et qui sera directement constructible après sa desserte par les réseaux manquants. En effet, une opération d'ensemble ne se justifie pas compte tenu de la taille réduite des espaces disponibles.

L'extension du réseau d'assainissement et le renforcement du réseau d'eau potable sont programmés respectivement pour 2011 et 2012 (les marchés de travaux seront engagés avant la fin de l'année 2011). L'élargissement du chemin de l'Abri fait l'objet d'un emplacement réservé.

Les orientations d'aménagement et le règlement prévus pour la zone AUB visent à organiser son urbanisation en tenant compte :

- du contexte physique (pente, talus, haies) afin de favoriser une implantation la plus respectueuse et judicieuse par rapport à l'exposition au soleil et au vent,
- des réseaux existants et à venir,
- de la présence de la ligne très haute tension : afin de limiter les nuisances pour les habitants, les constructions sont interdites sous l'emprise de la ligne (30 m) et dans une bande de 15 m de part et d'autre de cette emprise, soit 60 m au total. Cette bande « neutralisée » de 60 m pourra accueillir des espaces verts, du stationnement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales ...

Compte-tenu de ce contexte et de la volonté communale de privilégier l'intégration paysagère des constructions et de conférer un caractère résidentiel à ce quartier, le nombre de constructions envisagées sur la zone AUB est compris entre 50 et 70.

2.3. ZONE AUaj

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques qui permettra l'extension à court ou moyen terme de la zone d'activités de Fontgrave. Compte-tenu de son emplacement le long de la RD 540, cette zone a fait l'objet d'une étude dans le cadre de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (dit Loi Barnier). Cette étude figurant en annexe au présent PLU a permis de définir les conditions d'urbanisation de la zone, justifiées au regard de la prise en compte de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Cette zone AUaj de 2,6 ha constitue un prolongement logique de la zone UJ déjà urbanisée dans laquelle elle vient s'emboîter, côté nord-est. Elle était classée en zone NC (zone agricole) au POS précédent.

Cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble. Tous les réseaux sont présents au droit de la zone, à la fois sur sa limite ouest et sa limite sud.

Le reste du règlement de la zone correspond à celui de la zone UJ, complété par les prescriptions relatives à l'application de la Loi Barnier et justifiées dans l'étude annexée au PLU.

3. LES ZONES A URBANISER « INCONSTRUCTIBLES »

ZONE AUj

La zone AUj est également une zone à vocation d'activités économiques, elle correspond à un secteur déjà en grande partie occupé par une entreprise de logistique, 3 autres tènements déjà bâtis et un tènement en friche sur lequel est implanté un très ancien poulailler depuis longtemps abandonné. Elle correspond à une zone NAj et une zone UJ du POS précédent. Elle occupe 4,2 ha au total dont 2 ha environ sont déjà occupés.

Le quartier est bordé au nord par la RD 540, à l'est par la RD 169 et au sud et à l'ouest par deux chemins communaux. Malgré ce réseau viaire, il ne dispose pas d'accès adapté à la desserte d'une zone à vocation d'activités économiques :

- le carrefour du chemin communal ouest sur la RD 540 n'est pas sécurisé : étroit et ne disposant pas de tourne à gauche ou de dispositif sécurisé pour traverser la voie ;
- le carrefour du chemin communal sud sur la RD 169 est également très étroit et manque de visibilité, en outre il présente une pente relativement importante ;

L'ouverture à l'urbanisation du secteur ne pourra être envisagée qu'après la réalisation d'un accès adapté pour la zone : a priori, le quartier sera raccordé par le futur rond-point prévu sur la RD540, par l'intermédiaire d'une extension d'un chemin communal. La réalisation de ce rond-point n'étant pas programmée à court terme par le Conseil Général, la zone a donc été classée en zone AU inconstructible qui ne permettra que des extensions des bâtiments existants.

4. LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole A est la zone réservée aux activités agricoles

Ont été classés en zone agricole les espaces agricoles de l'est et du nord-ouest du territoire, ainsi que les bâtiments agricoles.

La zone A « généraliste » autorise :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (définie comme une unité économique d'une superficie > à 1/2 SMI) ;
- les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs (sauf éoliennes) et non destinés à accueillir des personnes.

Précision : les habitations agricoles sont limitées à 250 m² et doivent être situées à proximité des bâtiments de l'exploitation. Il s'agit de limiter le mitage des espaces agricoles qui génère un morcellement des unités foncières cultivées.

Un secteur Ap, où les constructions agricoles sont limitées à l'extension des bâtiments existants, concerne

- la petite plaine agricole présentant un intérêt paysager, à l'entrée ouest du village,
- la zone agricole résiduelle conservée autour de l'ancienne ferme quartier St Martin, qui à terme, compte tenu de son enclavement aura une vocation d'habitat,
- l'espace agricole résiduel entre la zone artisanale de Fontgrave et la commune de Montélimar, dont la vocation à terme est également amenée à évoluer. Cet espace est concerné par le projet d'aménagement de la RD 540.

5. LES ZONES NATURELLES

Sont classés en zone naturelle :

- les 3 principaux cours d'eau de la commune et leur abords : Jabron, Vermenon et Manson pour leur intérêt en tant que corridors écologiques et points marquants du paysage grâce à leurs boisements ;
- les versants nord et sud de la crête à l'ouest du centre village : les versants nord sont pour l'essentiels boisés, les versants sud sont également en grande partie boisés et accueillent une urbanisation diffuse ; ces versants ont donc un rôle de poumon vert et de réservoir écologique pour la commune, ils sont également un élément caractéristique du paysage et de l'identité communale ;
- les quartiers habités de l'espace rural dans la partie est du territoire : ce sont des espaces naturels certes « banals » mais qui par ailleurs ne présentent aucun intérêt agricole compte tenu du morcellement du parcellaire et de la présence d'habitations sans lien avec l'agriculture. Enfin, la faible densité de ce bâti situé dans un environnement totalement rural, ne permet pas de considérer ces quartiers comme « urbanisés ».

La zone N occupe 168 ha.

En outre 3 secteurs particuliers de la zone naturelle ont été délimités :

- le secteur **Ng** (63 ha) qui correspond au parcours de Golf : secteur naturel « aménagé » pour cette pratique sportive et qui présente en outre un attrait paysager indéniable. Seuls les installations et aménagements nécessaires au parcours de golf y sont autorisés. Ce secteur correspond au secteur S5 de la ZAC du Jabron.
- le secteur **Ns** (4,9 ha) à vocation de sports et loisirs : il correspond à la partie sud-ouest du quartier Fontgrave et faisait partie de la ZAC du Jabron (secteur S6 à vocation d'activités économiques). Une zone à risque d'inondation identifiée lors d'une étude réalisée en 1998 concerne la quasi-totalité du secteur, qui en l'absence d'étude complémentaire ne peut donc recevoir de bâtiments ; Par ailleurs, la commune y a récemment implanté les terrains de football autrefois installés dans le centre village, ce qui explique la vocation du secteur.

Y sont donc seulement autorisés les aires de jeux et de sports et les installations nécessaires à ces aires.

- le secteur **Nser** (7,8 ha) correspond à l'ancienne carrière exploitée lors de la construction de l'autoroute. Elle était classée en zone IIND au POS précédent (zone naturelle à vocation de loisirs).

Une étude de faisabilité réalisée à la demande de la commune a montré que l'aménagement de terrains de sports dans ce site engendrerait des coûts trop importants pour la collectivité.

La commune souhaite néanmoins conserver une vocation d'espace de loisirs (espace vert de promenade) qui ne demandera que des aménagements très limités au moins sur une partie du site. Il s'agira pour l'essentiel de nettoyer et sécuriser le site.

Par ailleurs, compte-tenu du caractère du site, (sans aucun intérêt agricole ou paysager) la commune souhaite pouvoir étudier la faisabilité de l'utiliser pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

C'est pourquoi, le règlement y autorise les aires de jeux et de sport, ainsi que les installations photovoltaïques.

TABLEAU RECAPITULATIF **DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION**

Surfaces toutes zones			Capacités d'accueil pour l'habitat		
Zones	Surfaces totales (en hectares)		Surface disponible habitat (en hectares)	Capacités théoriques de construction (nombre de logements)	
UA	2,3		-		
UD	67,45		5	30 à 60	
dont : UDa	6,9				
UDc	9,4				
UDe	12,6				
UG	22,6		0,9	15 à 40	
dont : UGd	0,9				
UGh	2,7				
UP	3,3		-		
dont : Upv	0,4				
Zones urbaines habitat	95,65		5,9	45 à 100	
AUa	7,6		7	90 à 125	
AUae	1,4		-		
AUb	10,9		8	50 à 70	
Zones à urbaniser habitat	19,9		15	140 à 190	
UJ	18,4				
Zones urbaines activités	18,4		TOTAL	20,9	185 à 295
AUaj	2,6		hectares		logements
AUj	4,2				
Zones à urbaniser activités	6,8				
A	570				
Ap	25				
Zones agricoles	595				
N	168				
Ng	62,7				
Ns	5,5				
Nser	7,8				
Zones naturelles	244				
	980				

C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

Voir aussi les explications fournies dans le cadre du chapitre précédent (B).

MOTIF	REGLE INSTITUTE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
Protection des sites urbains et limitation des conflits Habitat / Activités.	Limitation de la destination des constructions dans les zones à vocation principale d'habitat : - interdiction les constructions nouvelles à usage agricole, industriel et d'entrepôt, des installations classées soumises à autorisation.	UA1 - UD1 - UG1 – AUa1	Idem POS
	- possibilité de constructions à usage d'artisanat, dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et à l'aspect du tissu urbain. - possibilité d'installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services ou d'artisanat.	UA2 – UD2 – AUa2 UA2 – UD2 – AUa2	POS : en zone UA : l'artisanat devait être lié à des activités de services ou de commerce. en zone UD : l'artisanat était interdit Idem POS.
	- interdiction des constructions à usage artisanal dans le domaine du Golf, limitation des constructions à vocation de commerce, d'hébergement hôtelier et d'équipements collectifs à certains secteurs de la zone UG seulement.	UG1 et UG2	Règlement proche du règlement de la ZAC du Jabron dont faisait partie le domaine du Golf. Assouplissement dans le secteur hôtelier (UGh) pour y permettre également l'habitat.

MOTIF	REGLE INSTITUTE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
	- interdiction des carrières, des dépôts de véhicules, des garages collectifs de caravanes, des parcs d'attraction, du camping, du stationnement de caravanes.	UA1 – UD1 – UG1 – AUa1 – AUb1	Idem P.O.S.
	- interdiction des éoliennes.	UA1 – UD1 – AUa1- AUb2	Le développement des éoliennes étant récent, ce type d'installation n'était pas pris en compte dans les P.O.S.
Préserver les caractéristiques des sites urbains, favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement bâti ou non	- interdiction de toute construction nouvelle sur l'ancien site industriel du XIXème siècle pour préserver ses caractéristiques urbaines et architecturales.	UP1 – UP2	Pas de changement en ce qui concerne les constructions autorisées dans la zone UP par rapport à ce qu'interdisait le POS dans le secteur NDh correspondant
	- contraintes d'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.	Articles 6 et 7 de chaque zone	<p>Dans les zones urbaines et à urbaniser du village, le P.L.U. propose des règles un peu plus souples que le POS, de manière à faciliter le remplissage des « dents creuses » dans le tissu urbain.</p> <p>L'article 5 n'est pas réglementé dans le P.L.U. (en dehors des secteurs non desservis par l'assainissement collectif), conformément à l'art R.123-9 5° du C.U.</p>

MOTIF	REGLE INSTITUTE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
	- contraintes de hauteur imposées aux constructions qui ont été fixées en fonction du tissu urbain ou des bâtiments existants.	Article 10 de chaque zone	Le PLU crée un secteur UDe dans lequel des hauteurs un peu plus importantes sont admises que dans le reste de la zone UD pour faciliter l'implantation d'équipements d'intérêts collectifs et permettre la densification de ce secteur central. De même les zones AUa admettent des hauteurs plus importantes qu'en UD pour faciliter la diversification de l'habitat (tout en restant limitées à R+2)
	- coefficient d'occupation des sols : les zones prévues pour un habitat relativement dense ont un COS limité à 0,35 (AUa) ou 0,3 (UD, AUb), alors que celles réservées à l'habitat moins dense ont un COS à 0,25 (UDe, AUb1, AUb2) voire 0,2 (UG). <i>Ces COS permettent des densités bâties moyennes supérieures à 30 logements à l'hectare pour un COS limité à 0,35 et supérieures à 15 logements à l'hectare pour un COS limité à 0,2, compte-tenu des autres règles fixées.</i>	UD 14, UG14, AUa14, AUb14	Dans le POS, le COS était limité à 0,25 pour l'habitat individuel et 0,35 pour l'habitat groupé dans les zones UD et NAa. Dans la ZAC du Jabron, la SHON attribuée à l'habitat secteur par secteur est simplifiée et exprimée sous forme de C.O.S. En outre le POS fixait des superficies minimum pour construire (800 m ² en UD et NAa, 1500 m ² en zone NB).

MOTIF	REGLE INSTITUTE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
	- emprise au sol	AUb9	Pas de changement par rapport au POS dans les zones urbaines et à urbaniser qui ne règlementent pas l'emprise au sol. La zone AUb est une zone d'habitat moins dense où la végétation doit contribuer à l'insertion paysagère et à faciliter la gestion des eaux pluviales : la limitation de l'emprise au sol des constructions doit contribuer à atteindre cet objectif.
	- prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions, adaptées en fonction de la situation et du contexte environnemental de la zone.	UD 13 - UG13 – UP 13 UJ 13 – AUa 13 – AUb13 – AUaj 13 - A13 – N13	Précision sur certaines espèces interdites pour tenir compte du contexte sanitaire local (PRUNUS)
Faciliter le maintien et l'accueil d'activités économiques : zones réservées aux activités économiques, notamment celles difficilement compatibles avec l'habitat	- interdiction ou limitation des occupations du sol incompatibles avec les activités économiques	UI1 et UI2 AUaj1 et AUaj2	Interdiction totale des constructions à usage d'habitat en zone d'activités dans le PLU, pour faciliter la transmission ultérieure des entreprises et limiter les conflits d'usage.
	- prescriptions concernant l'implantation des constructions, leur emprise au sol	UI 6 – UI 7 – UI 9 AUaj 6 – AUaj 7 – AUaj 9	

MOTIF	REGLE INSTITUTE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
Protéger l'environnement et limiter les impacts des futures constructions.	- Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement dans les zones constructibles (sauf en secteur UDa de taille et de capacité d'accueil très réduit).	UA4, UD4, UG4, UP4, UJ4, AUa4, AUb4, AUaj4	Idem POS
	- Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention.	UA4, UD4, UG4, UP4, UJ4, AUa4, AUb4, AUaj4	Le P.O.S. prévoyait plus généralement le déversement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le PLU privilégie le recours au traitement à la parcelle pour limiter la saturation des réseaux et ralentir le circuit de l'eau afin de ne pas aggraver les risques d'inondation en aval.
	- Obligation en matière de création ou de maintien d'espaces verts. - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.	Article 13 de chaque zone Article 11 de chaque zone	Obligations renforcées et précisées par rapport au P.O.S. Article 11 plus précis que dans le P.O.S.

JUSTIFICATION DES DIFFERENTS SECTEURS

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 :**

La plupart de ces emplacements sont réservés pour la commune et ont pour objectifs :

- De créer ou d'améliorer des équipements collectifs :
 - **ER 1** : pour l'extension du cimetière. La parcelle retenue est située en continuité du cimetière actuel, vers l'est (sur les autres côtés le cimetière actuel est bordé par une voie puis des espaces urbanisés).
 - **ER 5** : cet espace situé à l'interface entre la rue St Martin, le futur quartier d'habitat et le cimetière est réservé par la commune pour des équipements collectifs à vocation sportive, culturelle et de loisirs. En effet, la collectivité se doit d'anticiper les besoins futurs liés à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'évolution des modes de vie. Ce secteur a été retenu en raison du fait qu'il borde la rue St Martin, rue qui dessert une grande partie des autres équipements collectifs de Montboucher : l'école, la crèche intercommunale et le centre de loisirs, la MJC, le théâtre de verdure et un espace vert public ...
- Pour améliorer les conditions de desserte des zones urbanisées ou à urbaniser :
 - **ER 2** : Maintien ou création d'un fossé accompagné d'un cheminement piéton, dans le cadre de l'urbanisation future du quartier St Martin ;
 - **ER 3** : création de voirie pour la desserte du futur quartier St Martin (élargissement et prolongement du Chemin des Vignes) ;
 - **ER6 et ER7** : création de voies de liaisons dans le quartier St Martin : création pour l'ER6 et élargissement du chemin des Aubépines pour l'ER7 ;
 - **ER8** : élargissement du chemin de l'Abri, nécessaire à l'urbanisation des zones AUB du coteau ouest ;
 - **ER 10** : élargissement de la partie nord du chemin du petit Bois pour améliorer la sécurité au carrefour avec le chemin au nord ;
- Pour compléter le réseau de cheminements piétons du village :
 - **ER9** : création d'un chemin piétons qui permettra de relier le secteur d'habitat existant et la future résidence sénior à l'espace vert à côté de l'école (seule cette partie du tracé n'appartient pas déjà à la commune) ;
 - **ER11** : création d'un cheminement piéton entre le chemin du Petit Bois et les terrains de tennis ;

- **ER 12** : prolongement du chemin des Genets afin de permettre une liaison piétonne avec la zone AUa et le chemin de l'Abri.

Un emplacement est réservé au bénéfice du conseil Général de la Drôme :

- **ER 4** : il s'agit du projet d'aménagement de la RD 540 à l'entrée ouest du territoire comprenant la réalisation de 2 rond point, la création de pistes cyclables et la création de connexion avec les voies secondaires pour supprimer toute entrée ou sortie directe sur la RD540 en dehors des deux ronds-points.

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

- **ER A** : dans le cadre de la desserte du futur quartier St Martin, une liaison entre la RD 169 à l'est et le chemin des Vignes, future voie structurante du quartier est nécessaire : en l'absence d'élément physique existant pour déterminer son tracé précis, l'emprise globale de l'espace susceptible d'être concerné est réservée.

• **Servitude au titre de l'article L 123-1-16° du Code de l'urbanisme :**

Afin de contribuer à répondre aux impératifs de mixité de l'habitat fixés par la loi S.R.U. ainsi qu'aux objectifs de production de logements conventionnés fixés dans le cadre du P.L.H., la commune a décidé d'imposer un minimum de logements locatifs aidés dans les opérations de construction à venir sur les zones AUa.

- Les zones à urbaniser (AUa) du quartier St Martin sont concernées par une servitude consistant à imposer un pourcentage de logements locatifs aidés en cas de réalisation d'un programme de logements : tout programme de logements doit comporter au minimum 20 % de logements locatifs aidés.

Sur l'autre zone AUa (chemin du Petit Bois), aucune exigence en matière de logement locatif n'est formulée, cette zone étant de superficie réduite.

De même, sur les zones AUb du coteau ouest, compte-tenu de leur caractère plus excentré et de la moindre densité prévue, aucune exigence particulière n'est fixée.

Il faut par ailleurs ajouter que dans le cadre du P.L.H. en cours (2009-2014), l'objectif de production de logements conventionnés est d'ores et déjà quasiment atteint avec 15 logements en cours de construction dans le cadre de l'opération cœur de village et 6 autres dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment communal.

• **Protection des espaces boisés classés de la commune au titre de l'article L .130-1 qui interdit leur défrichement et soumet à autorisation les coupes et abattages :**

Ce classement concerne :

- les boisements situés en bordure des cours d'eau, afin de renforcer leur rôle de corridor écologique et leur intérêt paysager : Jabron, Manson et Vernenon.

Le projet de véloroute – voie verte le long du Jabron a été pris en compte et les espaces boisés classés supprimés sur son tracé, afin de permettre sa réalisation.

- les boisements des coteaux à l'ouest du village : boisements qui contribuent à la fois à limiter l'érosion des sols pentus, à l'intérêt paysager des coteaux et de la crête ; Ont également été classées dans ce secteur les haies bordant les talus ;

Les espaces boisés classés ont été supprimés sous la ligne très haute tension dont les servitudes liées à l'entretien ne sont pas compatibles avec ce classement. Ont été également supprimés par rapport au POS des espaces boisés classés sur quelques parcelles non boisées sur la crête à l'ouest du village.

- les boisements résiduels situés dans la partie rurale du territoire : ils ont un rôle de réservoir écologique dans cette zone agricole présentant peu d'espaces de ce type.

- **Prise en compte des risques naturels (article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme) :**

Le risque naturel d'inondation identifié sur la commune (voir au chapitre concerné dans l'état des lieux de l'environnement) fait l'objet d'un report au document graphique sous forme de trames particulières qui renvoient à des conditions spéciales ou à des interdictions dans le règlement écrit. Sont ainsi reportés les risques d'inondation liés au Manson et au Jabron.

Une bande de sécurité inconstructible de 50 m à l'arrière de la digue du Jabron est délimitée au droit de la zone AUj. Les autres espaces compris dans les 50 m à l'arrière de digues sont tous situés en zone naturelle du P.O.S., déjà inconstructible.

- **Prise en compte des risques technologiques (article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme) :**

Dans le cadre du Porté à Connaissance de l'État, le risque lié au pipeline qui traverse le territoire communal du nord au sud a été caractérisé.

La zone des effets létaux ainsi que la zone des effets irréversibles ont donc été repérées par une trame au règlement graphique et font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit, selon les recommandations des services de l'État.

- **Protection d'éléments du paysage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme :**

Les espaces verts présentant un fort intérêt paysager sont protégés dans le cadre de cette disposition du code de l'urbanisme :

- espaces verts déjà repérés dans le cadre de la ZAC du Jabron comme « espaces verts protégés »,
- allée de Platanes vers le domaine de Fontbelle,
- allée de Platanes vers le domaine de l'Orgeat,
- parc du domaine des Jardins de la Palmeraie.

Cette protection vise à assurer leur maintien. Toute intervention sur les éléments repérés est soumise à déclaration préalable.

Les remparts, qui servent aussi de soutènement autour du village ancien, sont également repérés au titre d'élément du patrimoine historique et paysager de la commune.

Le règlement prévoit que toute intervention sur les remparts respecte leurs caractéristiques architecturales et interdit leur démolition.

- **Anciens bâtiments agricoles désignés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme :**

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).

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.

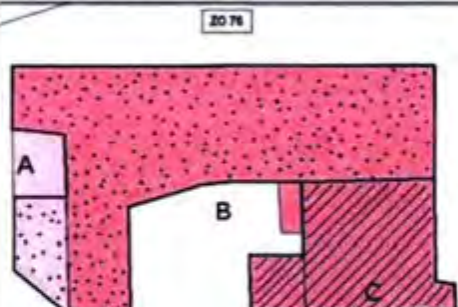




Les critères retenus par la commune de Montboucher sur Jabron pour désigner les bâtiments pouvant bénéficier de ces dispositions sont les suivants :

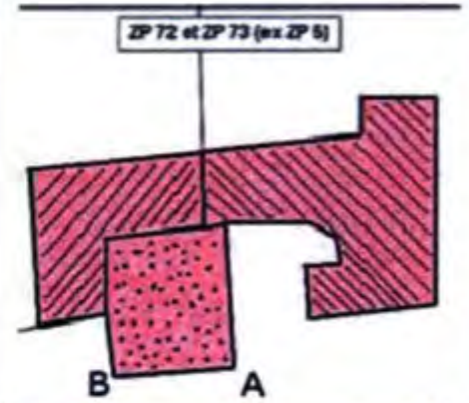


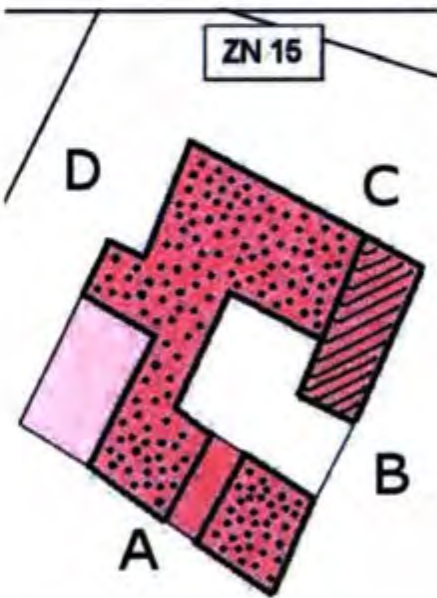










- Intérêt patrimonial : bâtiments présentant le clos et le couvert,
- Intérêt architectural : bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale.

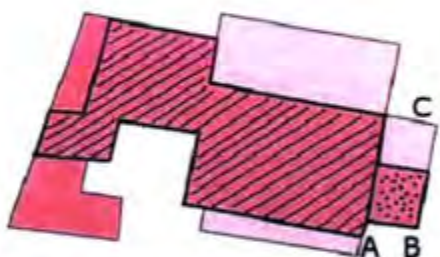





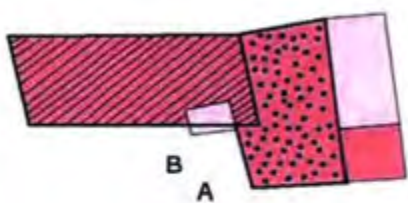


Ces bâtiments ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole et cette disposition favorisera leur préservation et leur réhabilitation.

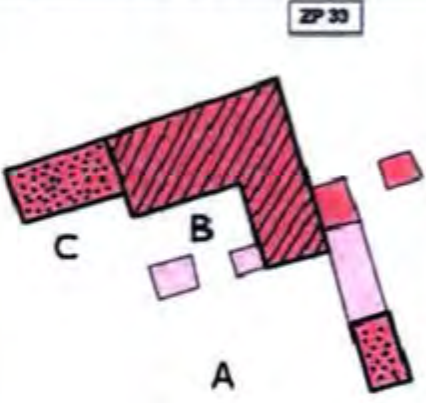



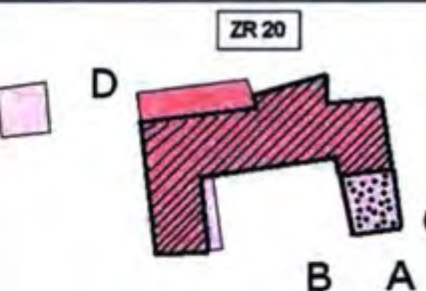




Sont concernés 12 bâtiments ou groupes de bâtiments sur le territoire communal détaillés sur le tableau suivant (nota : compte-tenu de la grande imbrication des différentes destinations dans un même ensemble bâti et souvent sous un même toit, le repérage (liseré noir épais) englobe les parties déjà habitées et les dépendances pouvant changer de destination.

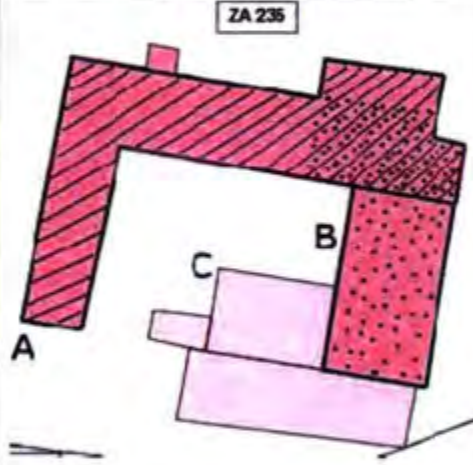

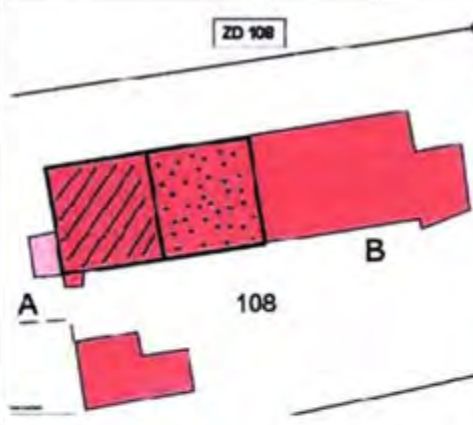

Les parties pouvant changer de destination sont identifiées en pointillés sur les extraits cadastraux présentés (les hachures correspondent aux parties déjà habitées ou aménagées).

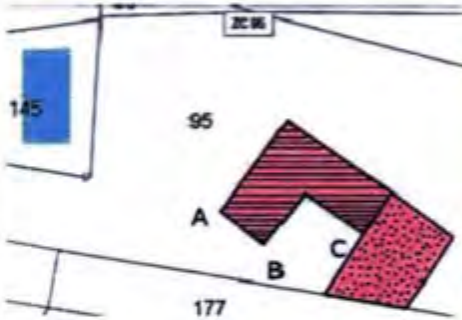



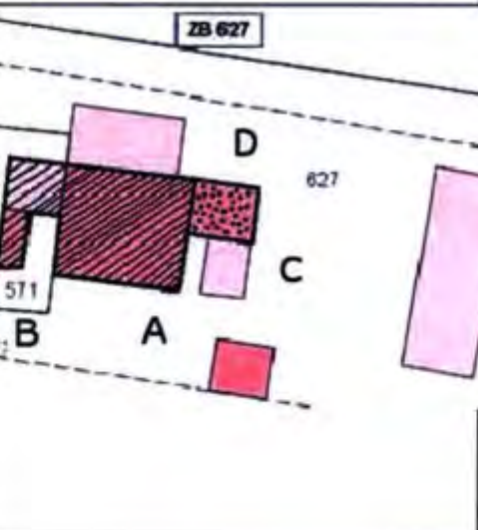



N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p>1 – Flachère ZO 76</p> <p>Ensemble bâti en partie habité. Des dépendances restent à aménager au nord et à l'ouest.</p> <p>Une partie du rez-de-chaussée avec les larges ouvertures voutées est à conserver pour annexe et garage.</p>	 <p>Plan de la parcelle ZO 76. La zone A (rose clair) est une petite parcelle à l'ouest. La zone B (rose foncé) est la partie principale du bâtiment. La zone C (rayures diagonales) est une annexe au sud-est.</p>	 <p>Photos de la parcelle ZO 76. Photo A : Vue de l'entrée voûtée du bâtiment. Photo B : Vue de la façade latérale en pierre. Photo C : Vue de la façade principale avec des fenêtres à volets blancs.</p>
<p>2 – Rousset ZO 69</p> <p>Ensemble bâti où alternent anciennes dépendances agricoles et parties habitation. Aujourd'hui en partie habité, la partie centrale reste à rénover.</p>	  <p>Plan de la parcelle ZO 69. La zone A (rose clair) est une petite parcelle au sud. La zone B (rose foncé) est la partie principale du bâtiment. La zone C (rayures diagonales) est une annexe au nord-ouest.</p> <p>Photo de la parcelle ZO 69 : Vue de la façade principale du bâtiment.</p>	 <p>Photos de la parcelle ZO 69. Photo A : Vue de la façade principale du bâtiment. Photo B : Vue de la façade latérale en pierre. Photo C : Vue de la façade principale du bâtiment.</p>

N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p>3 – Le Patis ZP 72 et 73 (ex ZP 5)</p> <p>Ensemble bâti en grande partie habité, des dépendances restent à rénover.</p>	  	<p>A</p>  <p>B</p> 
<p>4 – Sur les Condamines ZN 15</p> <p>Une aile de ce vaste ensemble bâti en « U » est déjà habitée. De nombreuses dépendances restent à rénover.</p>	    	<p>A</p>  <p>B</p>  <p>C</p>  <p>D</p> 

N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p>5 – Sourine ZM 70</p> <p>Ensemble bâti en grande partie habité, une petite dépendance reste à rénover.</p>	<p style="text-align: center;">ZM 70</p>   	  
<p>6 – Les Hayes ZP 18</p> <p>Une grande partie de l'ensemble bâti est habité. Restent quelques parties dépendances à rénover à l'est.</p>	<p style="text-align: center;">ZP 18</p> 	<p style="text-align: center;">A</p>   <p style="text-align: center;">B</p>

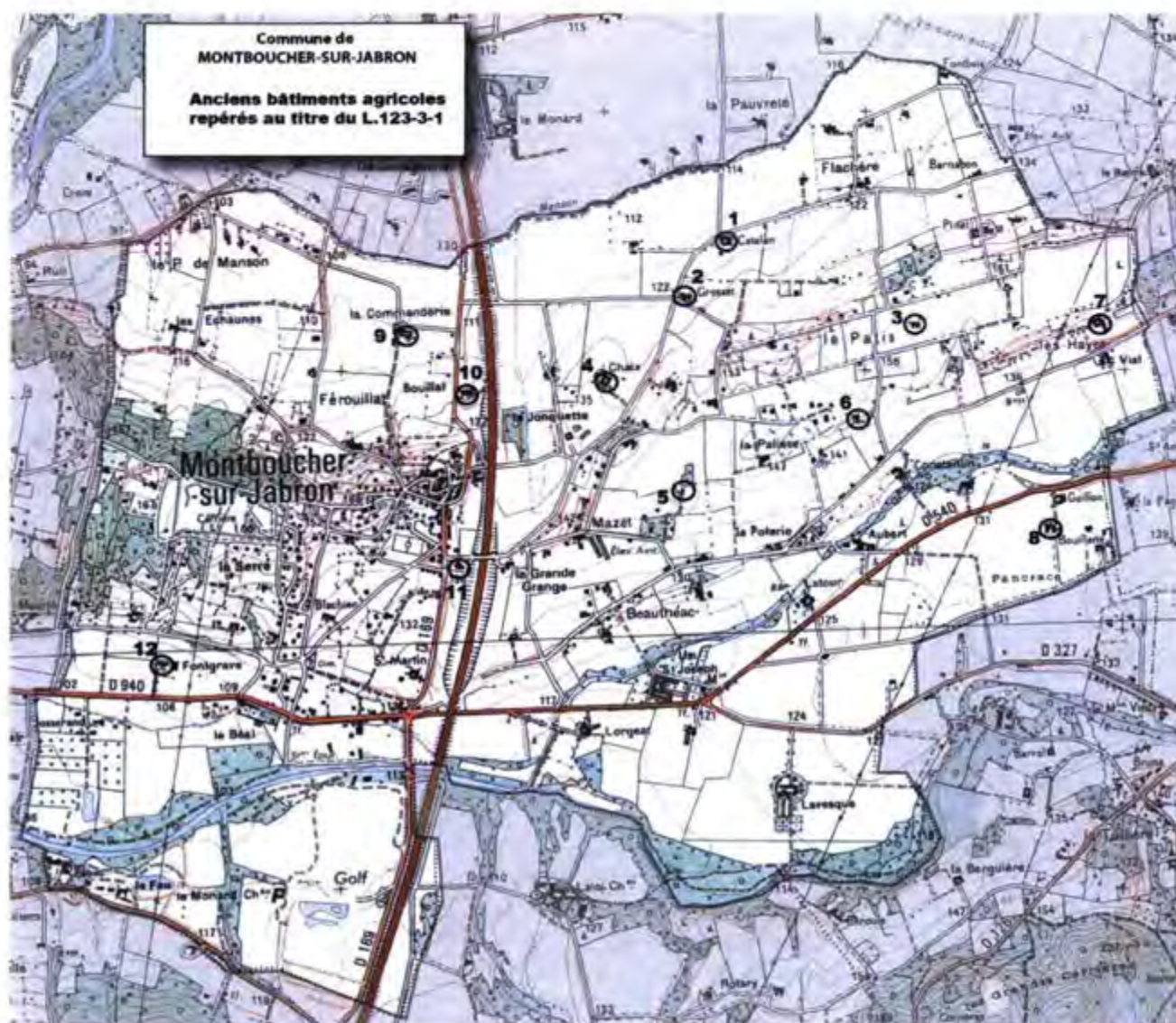
N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p>7- Les Hayes ZP 33</p> <p>Ensemble de bâtiments en partie habités. 2 dépendances à rénover.</p>		
		
<p>8 – Pancrace ZR 20</p> <p>Ensemble de bâtiments en grande partie déjà habités. Reste une dépendance à aménager.</p>	   	

N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p>9 – Les Echaunes ZA 235</p> <p>Une partie est habitée, reste des dépendances à rénover et aménager, côté est.</p>		
<p>10 – Sur les Condamines ZA 235</p> <p>Une partie du bâti est déjà habitée. Une dépendance dans le prolongement est à rénover.</p>		

N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p>11 – Pouyat ZC 95</p> <p>Une grande partie du bâti est déjà habité. Une dépendance reste à rénover au sud-est.</p>		<p>B</p>   <p>C</p>
<p>12 – Fontgrave ZB 627</p> <p>Une grande partie du bâti est déjà habité. Une dépendance reste à rénover au nord-est.</p>		  <p>B</p>  <p>C</p>  <p>D</p>

Rappel :

Seules les parties identifiées par des pointillés peuvent faire l'objet d'un changement de destination.



3^{ème} Partie

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

**Évaluation des Impacts
& Mesures mises en œuvre**

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 :

1. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

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

1.1. IMPACTS RESULTANT DE L'EXTENSION DES ZONES URBAINES

- l'extension de l'urbanisation reste maîtrisée en superficie : les surfaces disponibles maintenues ou ouvertes à la construction (pour l'habitat, les équipements collectifs ou pour les activités économiques) atteignent 24,5 ha au total dans les zones urbaines ou à urbaniser (soit 2,5 % du territoire). Par rapport au POS, sur ces 24,5 ha, 9,1 ha sont délimités aux dépens de la zone NC (agricole) et 8,5 ha aux dépens de la zone ND (naturelle) ; 6,9 ha étaient donc déjà classés en zone constructible (U, NAa ou NB) du POS.
- Les espaces constructibles sont tous situés, soit à l'intérieur d'espaces déjà construits ou en continuité de l'urbanisation existante, il n'y a pas de création de nouveau pôle urbain :
 - les zones AUa et AUae (6,6 ha) créées aux dépens de la zone NC, sont bordées au nord, à l'ouest et au sud par des quartiers déjà urbanisés et à l'est par la RD 169 puis l'autoroute ; Cette entité agricole se retrouve ainsi petit à petit diminuée et enclavée ;
 - les zones AUb (8 ha) créées aux dépens de la zone ND sont également situées en continuité de l'urbanisation du village qui les borde à l'est et au nord-est, au nord un habitat diffus s'est déjà anciennement implanté dans le coteau. Les terrains, de petite taille et relativement pentus, morcelé entre chemins, talus et constructions existantes étaient autrefois cultivé mais leur exploitation a progressivement cessé, la plupart des anciens champs du quartier sont en friche (les truffières ont été laissées en zone agricole) ;
 - la zone AUaj (2,5 ha) est située en continuité de la zone UJ qui la borde au sud et à l'ouest : elle est créée aux dépens de la zone NC dont seule une partie est toujours exploitée (dont font partie les terrains classés en zone AUaj) ;
- L'urbanisation diffuse au sein de l'espace rural (lié aux zones NB du POS) est stoppée ;
- L'extension de l'urbanisation est prévue sur des espaces sans enjeu important au plan écologique : terrains de petite taille (zone AUa du Petit Bois), enclavés dans la zone urbaine (St Martin) ou par les infrastructures ; la faune et la flore y sont banales (zones le plus souvent cultivées ou en friche non entretenue) et ces espaces n'ont pas de rôle de corridor ou de réservoir biologique important même à l'échelle communale.
- Les espaces identifiés pour leur intérêt écologique ne subiront pas d'incidence du fait de l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU ;

- le JABRON et sa ripisylve qui sont identifiés à l'inventaire des ZNIEFF de type 1 et font partie des E.N.S. du département ne sont pas concernés par l'urbanisation et classés en zone naturelle inconstructible. Les boisements sont en outre classés au titre de l'article L.130-1 du C.U.
- Les 2 autres cours d'eau de la commune, le Manson et le Vermenon, ainsi que les boisements d'accompagnement sont classés en zone naturelle et les espaces boisés sont classés.

On peut noter par ailleurs, qu'à l'exception de quelques parcelles résiduelles dans les zones UDa autour du village, toutes les zones constructibles du PLU sont desservies par le réseau d'assainissement collectif dont les effluents sont traités dans la STEP de Montélimar. La zone des Echaunes notamment qui était une zone NB du POS où les constructions étaient assainies de manière autonome, sera desservie par le réseau collectif.

1.2. IMPACTS RESULTANTS DES OCCUPATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE NATURELLES OU AGRICOLES

- En zone agricole, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, le règlement définissant l'exploitation agricole de manière à limiter les éventuelles dérives. On notera la création de 2 secteurs agricoles inconstructibles (Ap), pour protéger de toute construction la plaine agricole qui caractérise l'entrée ouest sur la commune et la zone agricole résiduelle quartier St Martin, afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur.

Les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 afin d'autoriser leur changement de destination, sont des dépendances en continuité d'ensembles bâtis déjà habités.

- En zone naturelle, seuls les bâtiments déjà existants peuvent être aménagés ou agrandis dans la limite des réseaux existants.

Ainsi, on peut considérer que les impacts du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels à Montboucher sur Jabron sont contenus et ne viennent pas perturber de milieux ou d'espèces particulièrement remarquables au plan écologique.

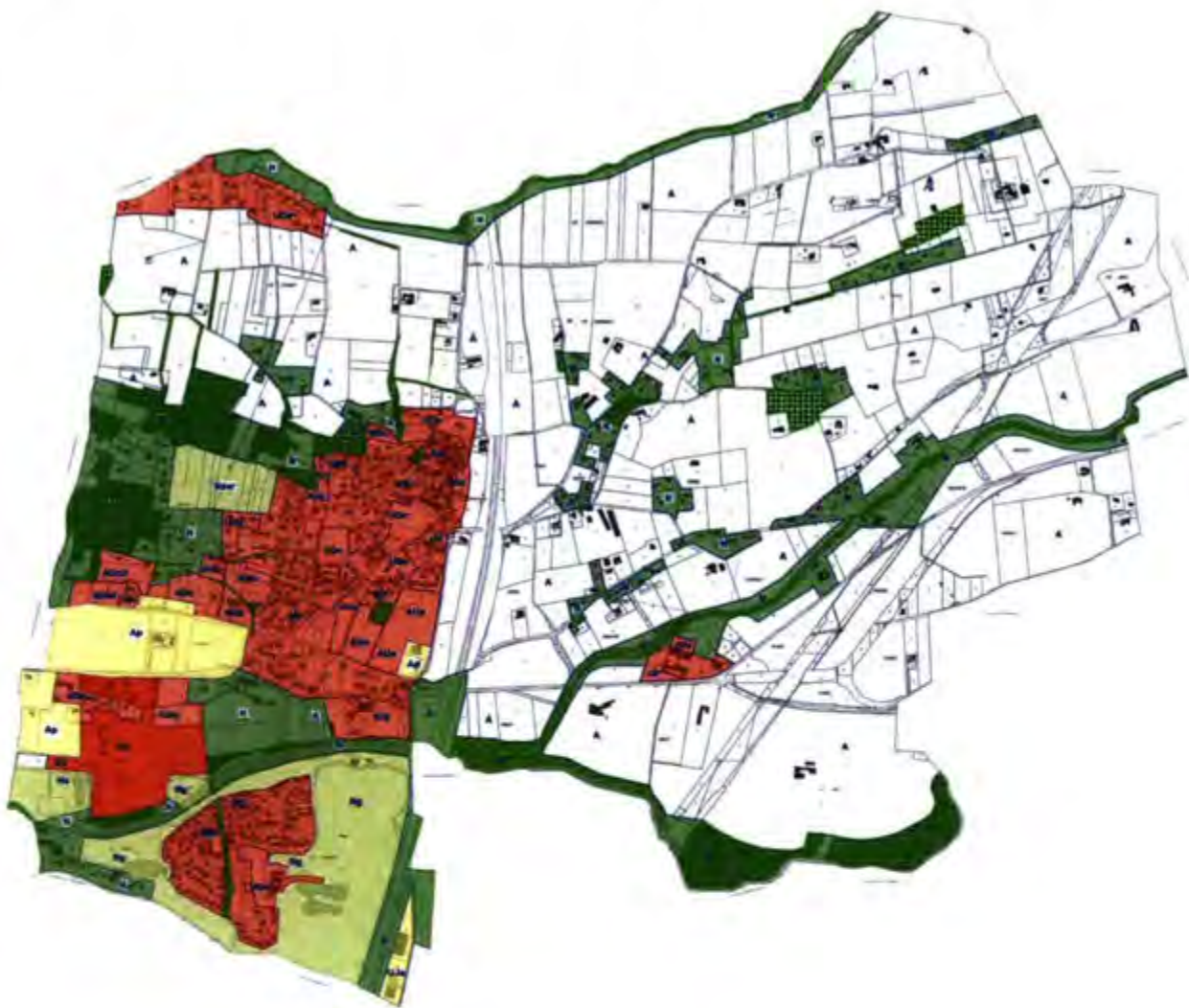
1.3. MESURES EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

A l'inverse le PLU comprend des mesures en faveur de la protection des milieux naturels :

Le zonage classe donc en zone naturelle tous les espaces présentant un enjeu écologique : les cours d'eau, les boisements des coteaux et le long des cours d'eau.

Les boisements font l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), soit quand ils sont plus ponctuels et surtout intéressants pour leur intérêt paysager et patrimonial, au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Le PLU n'est donc pas de nature à compromettre les équilibres écologiques existants et concilie développement et protection avec des zones agricoles qui représentent 60,7 % du territoire et des zones naturelles qui en occupent 24,8 %. Les surfaces dévolues à l'urbanisation existantes ou future représentent 14,5 % du territoire.



2. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX

2.1. AIR

- La qualité de l'air peut être dégradée du fait de l'augmentation des trafics automobiles engendrés par l'augmentation de population. Cependant, la commune dispose de nombreux commerces, services et équipements collectifs, et est très proche de Montélimar, la ville centre et donc de son bassin d'emplois, les déplacements de ses habitants pour les trajets quotidien ne sont pas nécessairement importants ;

On peut ajouter que les déplacements non polluants (piétons et cycles) sont encouragés : les orientations d'aménagement et le règlement imposent la création de cheminements piétons et cycles connectés à ceux existants ou en lien avec des cheminements existants. Plusieurs emplacements sont également réservés pour créer des connexions piétonnes, notamment vers les équipements sportifs.

- Les impacts éventuellement liés aux activités à venir sur les zones d'activités sont difficiles à estimer à ce stade, mais la taille relativement modérée des tenements disponibles, la typologie des entreprises déjà installées, et les normes réglementaires en vigueur laissent supposer des impacts très limités.

2.2. EAU

- Les impacts sur la qualité de l'eau devraient être minimes 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 de Montélimar qui dispose d'une capacité de traitement suffisante pour faire face au développement urbain envisagé.
- Dans les seuls secteurs UDa, qui sont de taille et de capacité d'accueil très limitées, le traitement sera effectué par un assainissement autonome : le schéma d'assainissement a défini les filières adaptées. Le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif géré par la Communauté d'agglomération) garantira que les dispositifs seront conformes aux normes et donc sans impact dommageable pour l'environnement.

Le raccordement de la quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser permet de participer à l'objectif du SDAGE de 82% des eaux souterraines en bon état écologique

2.3. DECHETS

La croissance démographique générera automatiquement une augmentation du volume des déchets ;

Cependant la Communauté d'Agglomération Montélimar-Sésame, qui a la compétence de la gestion des déchets, encourage le tri sélectif au moyen des points propres et de la déchetterie, afin de limiter le volume de déchets à stocker en décharge.

3. RESSOURCES NATURELLES

3.1. 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 sont classés en zone constructible 24,5 ha non déjà bâtis, soit 2.5% du territoire communal.

Par ailleurs plusieurs dispositions du PLU visent à limiter la consommation de l'espace :

→ Le PADD qui a notamment pour objectifs :

- développer l'urbanisation autour du village de manière maîtrisée et cohérente en limitant l'étalement urbain :

- ▶ développer prioritairement le village vers le quartier de la Gare en permettant une densification de ces zones d'extension urbaines pour une densité moyenne de l'ordre de 16 à 25 logements par hectares ;
- ▶ développer le village sur les coteaux ouest en privilégiant l'insertion paysagère des constructions ;
- ▶ utiliser les dents creuses au sein de l'urbanisation.

→ Les orientations d'aménagement des zones AUa qui visent à une meilleure utilisation des terrains en fixant un nombre minimal de logements à l'hectare,

→ Le règlement qui permet une certaine densification.

3.2. L'EAU

Le PLU en permettant d'accueillir une population et des activités nouvelles génère bien entendu des besoins supplémentaires en eau.

La commune est desservie par un réseau intercommunal géré par le syndicat des eaux de Citelle à partir de 3 points de captage. La ressource n'est à priori pas en danger dans le secteur.

4. RISQUES

Le PLU intègre les risques à travers ses différents documents :

→ le P.A.D.D. qui a pour objectif de :

Améliorer le fonctionnement et la qualité de vie dans la commune.

- **Tenir compte des risques (inondations, ruissellement des eaux pluviales...) et des nuisances sonores (autoroute et TGV notamment)**

→ le règlement qui répertorie l'ensemble des secteurs soumis à des risques identifiés et les soumet à un règlement adapté (à partir des informations fournies par le service risque de la DDT de la Drôme).

Les risques naturels connus sont donc pris en compte et intégrés dans le PLU, ainsi que les risques technologiques (pipeline).

5. CADRE DE VIE

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

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

Améliorer le fonctionnement et la qualité de vie dans la commune.

- **Poursuivre la restructuration autour de l'opération « cœur de village » stade/ commerces / écoles / logements afin de permettre un meilleur accès aux commerces et l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement ;**

- **Sécuriser et valoriser l'ancienne carrière à proximité du village : zones verte et de développement des énergies renouvelables ;**

- **Développer et favoriser les modes de transports doux (piétons, vélos) :**

- Identifier et baliser les cheminements existants,

- Créer de nouveaux cheminements dans les quartiers existants ou futurs, vers les espaces collectifs et en lien avec les pistes cyclables prévues sur les routes départementales 540 et 169 ;

- Participer au projet de « voie verte » du Rhône à Dieulefit ;

- **Améliorer les liaisons entre les quartiers et le village (notamment avec le secteur du Golf) ;**

- **Anticiper sur les besoins futurs en équipements collectifs : cantine, école maternelle, ... en prévoyant un espace entre les futurs quartiers d'habitat et la rue St Martin ;**

Préserver et mettre en valeur les espaces identitaires de la commune :

- **Conserver la coupure agricole à l'entrée ouest de la commune et traiter de manière qualitative les futurs ronds-points sur la RD540 ;**

- **Mettre en valeur le village ancien :**

- aménager la place des Résistants,
- améliorer l'esthétique des espaces publics,
- favoriser des regroupements fonciers pour créer des places de stationnement et permettre un meilleur entretien,
- veiller à la sécurisation des remparts ;

- **Conserver les boisements et notamment ceux qui soulignent la crête du village et les ruisseaux ;**

- **Améliorer le traitement paysager des franges urbaines, espaces de transition entre secteurs bâtis et espaces naturels ou agricoles ;**

Le cadre de vie et un fonctionnement urbain facilité sont prévus pour une meilleure qualité de vie des habitants actuels et futurs.

Le développement des modes de déplacement doux est favorisé : des emplacements réservés pour des liaisons piétonnes ont été créés et, dans les futurs quartiers d'habitat, les orientations d'aménagement imposent des liaisons piétonnes.

Les éléments caractéristiques de la commune sont protégés soit par un classement en zone inconstructible (zone agricole à l'entrée ouest), soit au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme (remparts, éléments boisés intéressants...)

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 des principes et prescriptions dans un souci d'intégration des nouvelles constructions.

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