

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

LA BÂTIE ROLLAND



PLAN LOCAL D'URBANISME

*Déclaration de projet valant mise en compatibilité : Projet
d'extension de l'entreprise TOP SÉMENCE*

Mise en compatibilité du P.L.U.



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

Février 2016
Approbation

SOMMAIRE

Objectifs du projet / intérêt général	P1
Localisation du projet	P1
Contexte juridique	P2
La concertation	P2
Justification du projet et enjeux relevant de l'intérêt général	P3
Traduction réglementaire	P4

OBJECTIFS DU PROJET / INTÉRÊT GÉNÉRAL

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. a pour objectif l'extension du site de production de l'entreprise Top Semence*, dans le prolongement de son complexe actuel. Cette extension est indispensable pour permettre à l'entreprise d'augmenter ses capacités de production et de stockage.

Les installations projetées permettront notamment de mieux gérer les flux de productions, de mieux organiser le travail, d'ajuster le stockage, de maîtriser les coûts de fonctionnement, dans un contexte fortement concurrentiel, qui impose l'innovation constante.

Elles seront un moyen d'adaptation, de renforcement de la compétitivité indispensable au maintien et au développement de l'emploi dans une entreprise centrale pour La Bâtie Rolland en tant :
- qu'employeur important dans la commune,
- qu'acteur majeur de la filière agricole. Dans la filière de production de semences, Top Semence est le principal client des producteurs locaux (5 agriculteurs en contrat dans la commune et plus de 550 en Drôme, Ardèche, Vaucluse, Gard et Ain). L'entreprise est aussi le principal vecteur de la commercialisation et de l'export des semences produites localement.

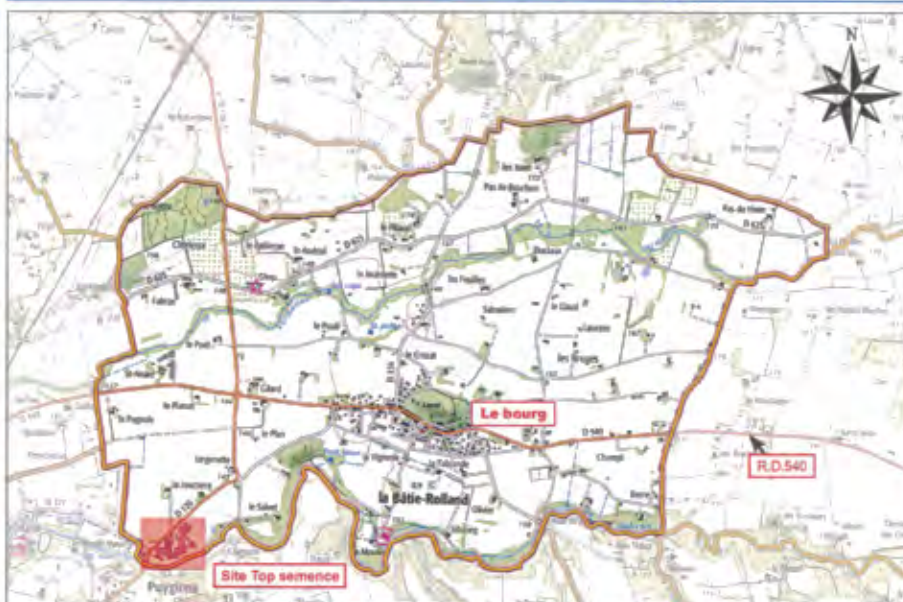
Le développement des capacités de stockage permettra en outre de réduire les allées et venues des poids lourds, avec un impact positif sur l'émission de gaz à effet de serre, une limitation des nuisances sonores liées à la circulation des camions.

Pour ces raisons, le projet relève de l'intérêt général.

* L'entreprise TOP SEMENCE produit de semences autogames, hybrides et bulbes produites sur près de 7 000 hectares (dont 71 à La Bâtie Rolland) en partenariat avec plus de 550 agriculteurs multiplicateurs. Elle emploie, de la production à la commercialisation, 62 personnes et 150 saisonniers (pour 100 équivalent plein temps).

Le site de production de La Bâtie Rolland englobe l'ensemble des processus de l'industrie de la semence. Top semence est le premier producteur français de semences de tournesol.

LOCALISATION DU PROJET



Emprise de l'entreprise TOPSEMENTE

CONTEXTE JURIDIQUE

Il convient de procéder à la mise en compatibilité du PLU car le terrain sur lequel est projetée l'extension du site est actuellement classé en zone naturelle (N). Ce classement doit évoluer car le règlement de la zone naturelle est incompatible avec le projet. La partie de terrain concernée doit être reclassée en zone Ui (destinée aux activités économiques).

Cette modification du règlement graphique nécessite classiquement la mise en œuvre d'une procédure de révision du P.L.U. en application de l'article L123-13 du code de l'urbanisme (car il y a réduction de l'emprise d'un espace naturel (en réalité agricole, au regard de l'occupation du sol réelle)). Cependant, **le projet relevant de l'intérêt général**, il est possible d'utiliser la **procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U.**, en application de l'article L123-14 du code de l'urbanisme. C'est cette procédure qu'a choisie la commune, parce qu'elle est plus rapide que la procédure de révision globale et qu'elle permet de répondre de manière pragmatique et ciblée aux enjeux et aux besoins, tout en assurant la transparence dans la procédure et la concertation.

Extrait de l'article L123-14 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. »

Le déroulement de la procédure est explicité :

à l'article L123-14-2 du code de l'urbanisme (extraits) :

« I. - Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées (chambres consulaires, Département, Région, communauté de communes directement intéressées). Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

II. - Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique.

III. - A l'issue de l'enquête publique, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée. »

à l'article R123-23-2 du code de l'urbanisme (extraits) :

Le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'organe délibérant ou au maire.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

JUSTIFICATION DU PROJET EN ENJEUX RELEVANT DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'ensemble des bâtiments actuels regroupant notamment les bureaux, les unités de stockage et de production de TOP SEMENCE sont implantés en limite Sud de La Bâtie Rolland, en rive droite du Jabron, qui forme ici la limite avec la commune de Puygiron. Le site se situe en bordure d'un espace naturel (la rivière et sa ripisylve) qui forme un espace tampon entre Top Semence et une partie des quartiers d'habitation de Puygiron (au Sud). A l'Est, une bande de maisons (également implantées à Puygiron) est toute proche du site (pour les premiers logements).

Au Nord, dès la R.D.126 franchie, s'étendent sans transition de vastes espaces agricoles ponctués de quelques fermes. Deux de ces habitations sont proches du site, dont une dans son prolongement quasi immédiat.

Le projet (sur 3,7 ha environ déjà artificialisés) s'inscrit dans une politique d'investissements stratégiques à moyen terme et long terme.

Le développement constant de Top Semence, la progression de son chiffre d'affaire impliquent aujourd'hui, pour soutenir la croissance de l'entreprise et assurer sa pérennité, la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux équipements sur le site même de production :

- _pour engager l'entreprise dans une diversification de ses productions, dans l'objectif de conquérir de nouveaux marchés (développement d'une unité de production de semences de maïs doux, dont la demande augmente),
- _pour doter Top Semence d'un potentiel de stockage et de séchage de semences cohérent avec sa capacité de production.

Le projet permettra à l'entreprise d'exercer ses activités sur un seul site et de répondre à la demande de ses clients sur la base des critères suivants :

- _disponibilité d'un large éventail de variétés répondant aux différents cahiers des charges (Appellation d'Origine Protégée, ...)
- _poursuite de la politique qualité produits,
- _maintien des certifications (ISO),...
- _réactivité industrielle, avec une plus grande capacité de stockage.

Le projet relève de l'intérêt général, car il permettra :

- _la pérennité d'un des employeurs principaux de la commune dans un contexte rural où l'équilibre entre habitat et activité économique in situ constitue un enjeu fondamental de développement local (les équipements projetés étant absolument nécessaires à l'adaptation du site, sans possibilité d'extension *in situ*, l'entreprise serait confrontée à de graves problèmes fonctionnels et structurels),
- _de maintenir et développer l'emploi, dans une entreprise tournée vers l'export, positionnée sur un marché européen en progression, en la dotant des outils de production et de fabrication nécessaires à sa compétitivité.
- _de faciliter le développement d'un maillon essentiel la filière agricole. Top Semence est parmi les premiers débouchés pour les producteurs de semences dans le département de la Drôme et au-delà. L'entreprise est le principal vecteur de la commercialisation et de l'export des semences produites localement.
- _la réduction des nuisances sonores et des incidences sur le réseau routier liées aux rotations de camions, qui seront moins nombreuses lorsque la capacité de stockage aura été augmentée.

La Bâtie Rolland - Déclaration d'intérêt public mise en compatibilité du P.L.U. - Parcelle Top-semence - D. Mise en compatibilité du P.L.U.



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

La destination comme les prospects des projets de constructions et d'installations sont compatibles avec le règlement actuel de la zone UI. La proposition de traduction réglementaire du projet dans le P.L.U., est donc simple : elle consiste à reclasser en zone UI le terrain d'assiette du projet.

ZONAGE ACTUEL



ZONAGE PROPOSE



LEGENDE

- UI** Zone à vocation d'activités économiques.
- UB** Quartiers équipés à vocation résidentielle.
- A** Zone agricole.
- N** Zone naturelle.

- Zone Agricole Protégée (Z.A.P.).
- Zone inondable.
- Espaces boisés classés à conserver.

LA BÂTIE ROLLAND



Plan Local d'Urbanisme Modification n°3

Complément au rapport de présentation du P.L.U. exposant les motifs des changements apportés et traduction réglementaire

- Création et suppressions d'emplacements réservés, suppression d'une servitude S3,
- Remplacement des notions de Surface Hors Œuvre Nette et Surface Hors Œuvre brute par la notion de surface de plancher,



1

Contexte juridique et objectifs poursuivis

Article de référence du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L 123-13 et L123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du P.L.U. ne changent pas et que la modification envisagée :

- _ Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- _ Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induisse pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées au P.L.U.

Les modifications du P.L.U. portent sur :

- _ La modification de la destination de l'emplacement réservé n°2, initialement créé pour une aire publique de stationnement et réaffecté à un centre médical et à un jardin public.
- _ La suppression de l'emplacement réservé n°12 voirie d'accès au projet de parking abandonné sur l'emplacement réservé R2.
- _ La modification de la servitude S3 (qui affecte les terrains concernés à la création de logements locatifs et d'un espace médical) : la servitude impose désormais uniquement la création de logements locatifs.
- _ Le remplacement des notions de Surface Hors Œuvre Nette et Surface Hors Œuvre brute par la notion de surface de plancher.

Ces modifications respectent les conditions définies à l'article L123-13 du code de l'urbanisme : elles ne remettent pas en cause les orientations définies par le P.A.D.D. et concernent des zones déjà constructibles. Par ailleurs, il n'y a pas de réduction d'une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les modifications ne suppriment aucun espace boisé classé.

NB : deux modifications portées à la délibération du 21 juin 2012 prescrivant la modification du P.L.U. n'ont finalement pas été retenues :

** la création d'un emplacement réservé R16 pour l'édification d'un fossé en limite sud de la parcelle ZI 156 : l'achat du foncier nécessaire à cet ouvrage est désormais acté et le creusement du fossé sera réalisé dès que l'actuelle récolte de la parcelle aura été levée. Cette modification est devenue de fait sans objet.*

** la mise en compatibilité du PLU avec le Plan Local de l'Habitat intercommunal. Cette mise en compatibilité nécessite d'abord qu'en concertation avec les services de l'Etat et avec la communauté de communes, soit évalué (l'éventuel) niveau d'incompatibilité en intégrant notamment :*

- _ la problématique de création d'un Schéma de Cohérence territoriale qui englobera le territoire de La Bâtie Rolland,
- _ les récentes évolutions législatives et notamment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) dont les principes ont été adoptés en commission des affaires économiques le 25 juillet 2013.

Une fois cette évaluation réalisée, la commune pourra ensuite décliner les mesures qui permettront de lever l'éventuelle incompatibilité. Cette réflexion demande du temps et il est possible qu'au final, la procédure de modification ne soit pas adaptée (mise en révision peut-être nécessaire). La commune a donc préféré différer cette question et se concentrer sur les modifications simples et nécessaires à court terme.

Créations/suppressions d'emplacements réservés et de servitudes créées en application de l'art. L123-2.b du code de l'urbanisme

Secteur concerné

ZONES URBAINES

- [UA]** Centre
- [UB]** Quartiers équipés à vocation résidentielle UB1

ZONE AGRICOLE

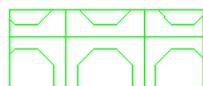
- [A]** Zone agricole

ZONE NATURELLE

- [N]** Zone naturelle protégée
NL : loisir



ZONES A URBANISER

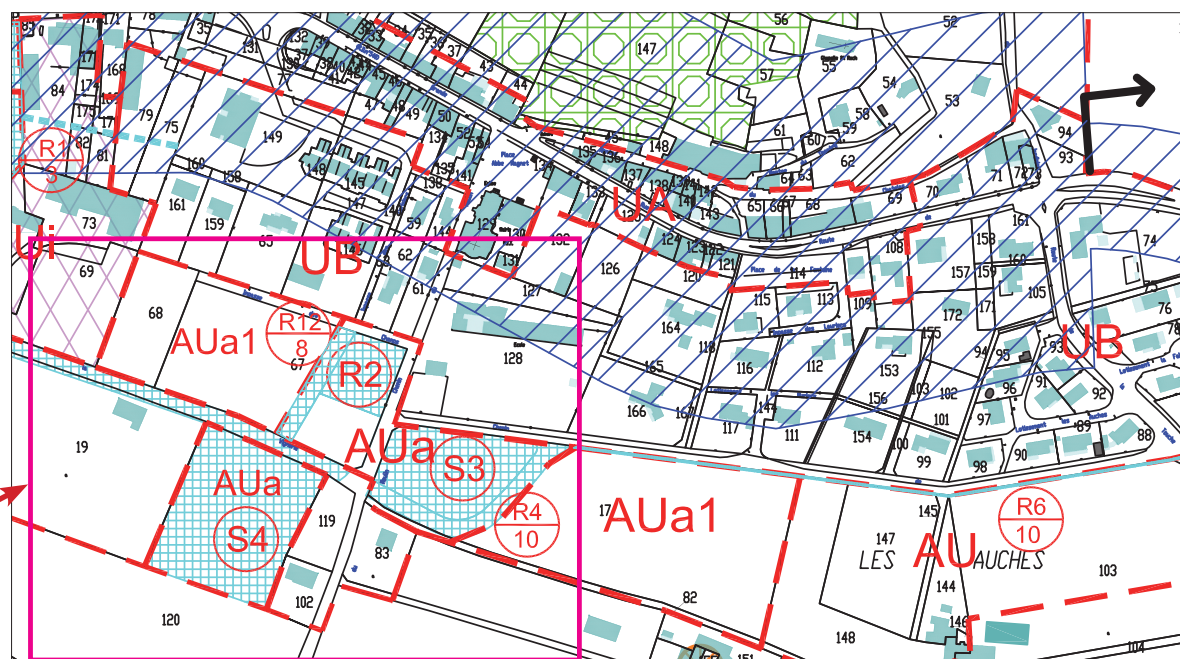
- [AU]** Vocation résidentielle AUa1
- [AUa]** Règlement conditionnel

-  Espace boisé classé ou espace à boisier

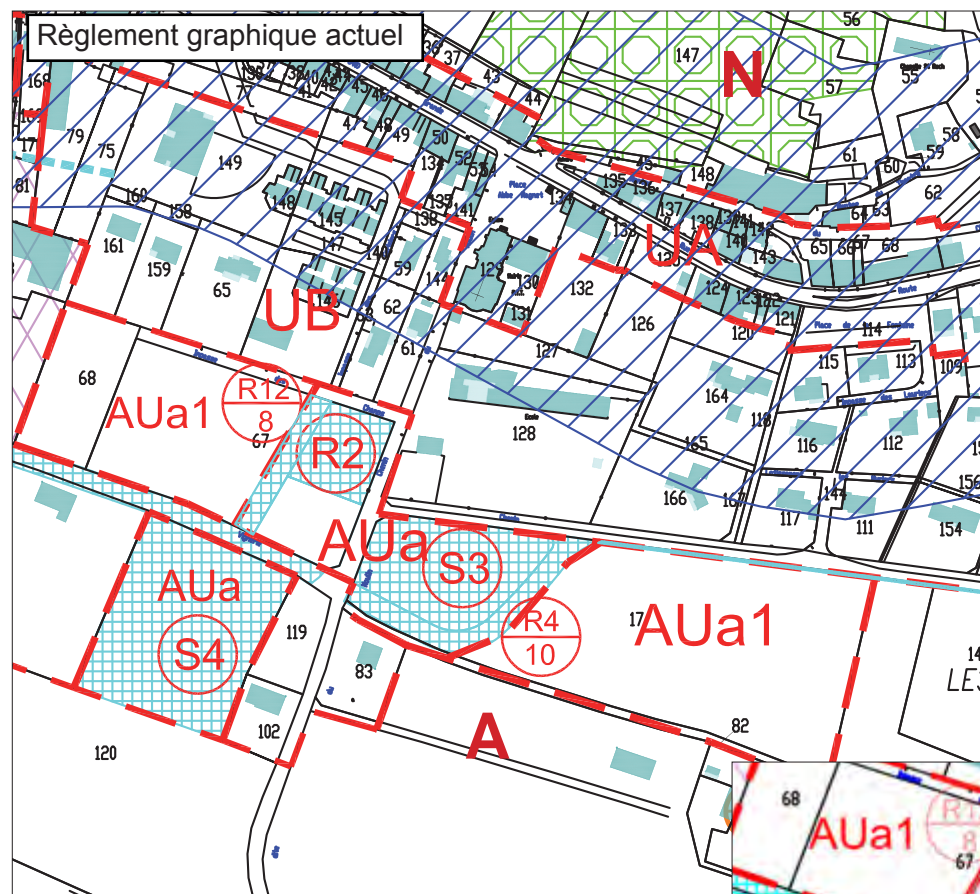
-  Zone de bruit

EMPLACEMENTS RESERVES

-  Emplacement réservé pour équipement
-  Emplacement réservé pour voirie (élargissement)
Largeur de plate forme



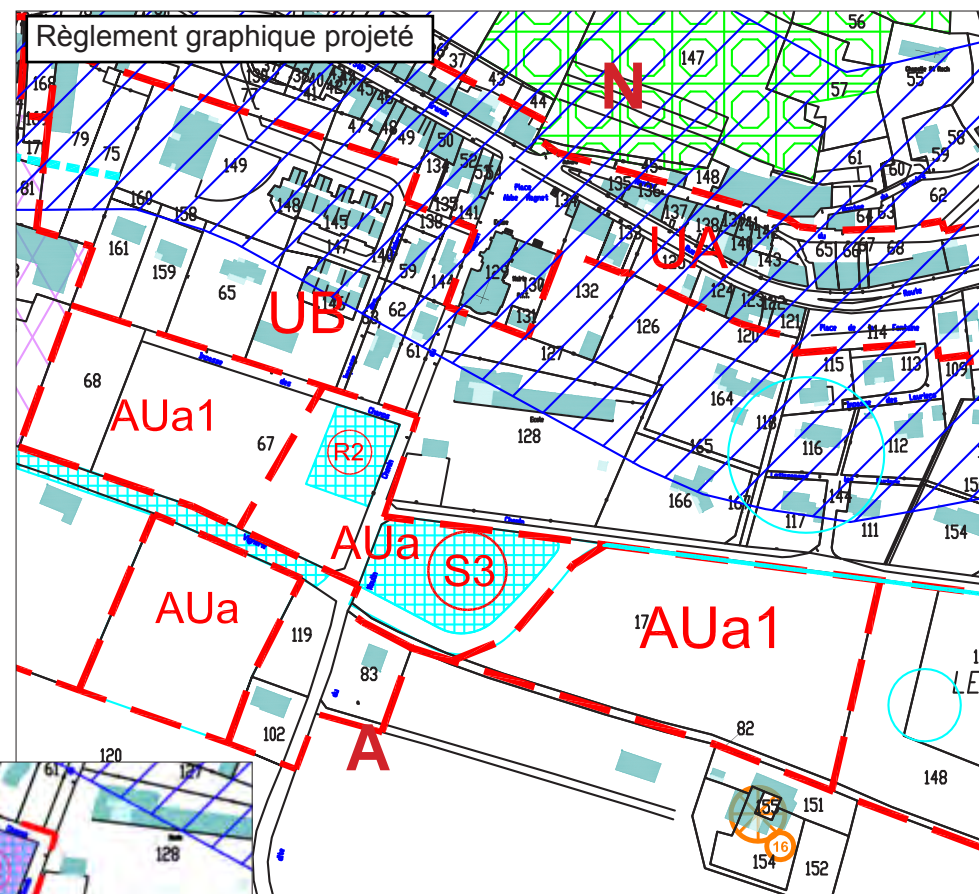
Les modifications apportées au P.L.U.



L'emplacement réservé n°12 disparaît : (voirie d'accès au parking) : la réalisation du parking étant déplacée sur une autre parcelle, sa voirie d'accès n'a plus de raison d'être.

L'emplacement réservé n°2 change de destination : de parking à centre médical et/ou jardin public.

L'emplacement réservé n°4 disparaît (élargissement de voirie désormais réalisé).



La servitude S4 (logements pour personnes âgées et/ou locatifs) disparaît, le permis de construire de ces 8 logements est désormais délivré et leur construction va débuter.



Objectifs poursuivis

Les emplacements réservés n°2 et n°12 étaient respectivement destinés à la création d'un parking et d'une voie d'accès pour ce parking. L'objectif était d'offrir des possibilités de stationnement automobile pour les besoins des parents se rendant à l'école située à proximité, lorsqu'ils accompagnent leurs enfants à l'école le matin ou lorsqu'ils les récupèrent le soir.

Le principe de création d'une aire de stationnement est toujours d'actualité, mais il est aujourd'hui possible de créer ce parking sur un autre terrain que celui de l'emplacement réservé n°2, mieux adapté aux besoins : en effet, le nouveau positionnement du parking offrira aux enfants un cheminement entièrement sécurisé depuis le parking jusqu'à l'entrée de l'école. Ainsi, compte tenu de l'impossibilité de création à court terme du centre médical prévu sur une partie de la parcelle n°17 et des besoins forts en stationnements automobiles près de l'école, il est proposé de destiner l'emprise foncière initialement prévue pour le centre médical à la création du parking (hors emprise du parking, le reste de la parcelle n°17 classée zone AUa restant destinée à la création de logements locatifs aidés).

Alors que la création du parking initialement prévue sur une partie de la parcelle 67 aurait impliqué, pour ses utilisateurs, de traverser le chemin du Moulin pour accéder à pied à l'école, sur ce nouvel emplacement (propriété de la commune), les enfants et leurs parents pourront accéder directement aux bâtiments scolaires sans qu'il soit nécessaire qu'ils traversent le chemin du Moulin. Les conditions de sécurité seront donc meilleures et l'emplacement pour le parking plus proche de l'école.

C'est la raison pour laquelle, les emplacements réservés R2 et R12 sont supprimés. Le nouvel emplacement du parking étant déjà propriété de la commune, la création d'un nouvel emplacement réservé n'est donc pas nécessaire.

Réaffectation de l'emplacement réservé R2 :

Si le projet de centre médical ne pourra pas voir le jour à court terme (pour l'instant, par manque de candidats à l'installation parmi les professions médicales recherchées), son intérêt demeure. Ainsi, l'emplacement réservé R2, initialement destiné au parking de l'école est réaffecté, dans la même emprise, à la création du centre médical projeté, associé à un jardin d'agrément public.

Suppression de la servitude S4 :

Cette servitude est supprimée, les logements locatifs aidés étant en passe d'être réalisés (PC accordé).

Suppression de l'emplacement réservé R4 :

L'emplacement réservé R4 est supprimé : l'élargissement de chemin qui correspondait à cet emplacement réservé a été réalisé.

Modification de la servitude S3 :

La notion de centre médical y disparaît. Ne demeure plus que l'obligation de créer des logements locatifs et la possibilité de créer un parking public.

Remplacement des notions de SHON et SHOB par la notion de surface de plancher dans le règlement

Objectifs poursuivis et traduction dans le règlement

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011 substitue la «surface de plancher» à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Ainsi, à compter du 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de cette réforme qui coïncide avec la réforme de la fiscalité de l'aménagement, la «surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Dans ce cadre, l'ordonnance du 16 novembre 2011 prévoit que les communes peuvent faire évoluer leur document d'urbanisme par modification pour adapter les règles exprimées en SHOB/SHON dans le règlement.

Ainsi, dans le règlement du P.L.U., toutes les mentions de SHON et SHOB sont remplacées par la notion de surface de plancher.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011 substitue la «surface de plancher» à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Ainsi, à compter du 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de cette réforme qui coïncide avec la réforme de la fiscalité de l'aménagement, la «surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Dans ce cadre, l'ordonnance du 16 novembre 2011 prévoit que les communes peuvent faire évoluer leur document d'urbanisme par modification pour adapter les règles exprimées en SHOB/SHON dans le règlement.

Ainsi, dans le règlement du P.L.U., toutes les mentions de SHON et SHOB sont remplacées par la notion de surface de plancher.

LA BATIE ROLLAND



Révision simplifiée n°1 du P.L.U.

Création d'une zone d'activités sur la carrière du site des Bruges

Complément au rapport de présentation du P.L.U.
exposant les motifs des changements apportés



SOMMAIRE

Motivations de la révision simplifiée	P1
Bilan de la concertation	P1
Intérêt général du projet	P2
Contexte juridique	P2
Grandes orientations du P.A.D.D.	P3
Localisation du site objet de la révision simplifiée	P4
Situation du site et occupations du sol	P5
Le projet	P6
Impacts sur l'environnement	P7
<i>Patrimoine architectural et urbain</i>	<i>P7</i>
<i>Le paysage</i>	<i>P8</i>
<i>L'environnement naturel / les milieux sensibles et protégés / les continuités écologiques et la qualité des eaux</i>	<i>P9</i>
<i>Modalités d'épuration des eaux usées</i>	<i>P12</i>
<i>Impacts sur l'agriculture</i>	<i>P12</i>
Impacts sur les communes voisines	P13
Les déplacements	P13
Risques et nuisances	P14
Forme urbaine attendue	P15
Traduction réglementaire du projet	P16
<i>Règlement graphique actuel</i>	<i>P16</i>
<i>Règlement graphique projeté</i>	<i>P18</i>
<i>Règlement écrit</i>	<i>P19</i>
<i>Justification des limitations administratives à l'utilisation des sols issues du règlement</i>	<i>P19</i>

Motivation de la révision simplifiée

L'objectif premier poursuivi par la révision simplifiée du P.L.U. est le développement de l'activité économique sur le site des Bruges, qui accueille déjà une carrière de sables et graviers en cours d'exploitation (autorisée par l'arrêté préfectoral n°869, du 17 mars 1995) ainsi que plusieurs entreprises implantées sur une plateforme technique adjacente à la carrière (atelier de préfabrication avec centrale à béton, atelier de serrurerie, déchetterie...). La traduction principale de cet objectif dans le P.L.U. sera la requalification d'une partie de la zone de carrière qui recouvre les terrains d'assiette du projet en zone à vocation d'activités artisanales et industrielles.

Le P.L.U. actuel a classé l'ensemble « carrière – plateforme techniques » en zone naturelle (N), additionné, sur une partie de la zone N, d'une trame sur le règlement graphique qui indique que *“sont autorisés les carrières et les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation”*.

Ce règlement ne traduit que partiellement la réalité des occupations et utilisations du sol existantes : si l'exploitation de la carrière est rendue possible par la trame apposée sur le règlement graphique, le classement en zone N n'offre que très peu de possibilités d'extensions et d'aménagement du bâti existant, ce qui revient à empêcher tout développement des activités déjà présentes sur la plate-forme technique et à interdire l'accueil de nouvelles activités.

Il est donc nécessaire de modifier le contexte réglementaire pour :

- _par souci de cohérence entre le P.L.U. et la réalité des occupations du sol, séparer (par un zonage spécifique) le secteur destiné à l'exploitation de carrières de celui destiné à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, ces activités nécessitant des règles d'occupation et d'utilisation du sol spécifiques à chacune d'elles,
- _sur la partie destinée à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, décliner de nouvelles règles d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec les activités déjà installées en permettant leur extension mais aussi l'installation d'activités nouvelles (et compatibles avec celles déjà en place).

Il ne s'agit pas, dans le cadre de la révision simplifiée, d'étendre l'emprise du site destiné à la carrière ou aux activités économiques sur les terrains agricoles voisins, mais de modifier, au sein de l'emprise du site, sur une superficie de 4,55 ha (dont 2,9 déjà urbanisés), les conditions d'occupation et d'utilisation du sol déterminées par le P.L.U. pour atteindre l'objectif premier : permettre le maintien, le développement des activités économiques déjà en place et l'accueil d'activités nouvelles en valorisant des terrains où l'exploitation de carrière a pris fin.

Bilan de la concertation

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme prévoit que toute révision simplifiée doit faire l'objet d'une concertation pendant toute la durée des études. A cet effet, une note de présentation du projet a été mise à la disposition du public, afin qu'il puisse s'exprimer sur son contenu et faire d'éventuelles propositions. Le projet n'a fait l'objet d'aucune remarque relative à son opportunité, sa configuration ou son caractère d'intérêt général. Aucune remarque n'a été formulée sur le registre.

Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet relève de plusieurs problématiques :

- La révision simplifiée, en permettant le maintien et le développement des entreprises déjà implantées pérennise-
ra 17 emplois permanents (jusqu'à 22 en période de surcroît d'activité). Les emplois locaux participent en outre
au fonctionnement de l'économie locale et notamment des commerces de proximité.**
- La place libérée sur les parcelles pour lesquelles l'activité de carrière est terminée permettra, sans préjudice
pour les espaces naturels et agricoles d'accueillir des activités nouvelles sur un site équipé.**

Contexte juridique

Le projet nécessite notamment le reclassement en zone constructible d'une zone classée naturelle, ce qui impose la mise en œuvre d'une procédure de révision du P.L.U. en application de l'article L123-13 du code de l'urbanisme. Cependant, le projet relevant de l'intérêt général, il est possible d'utiliser la procédure de révision **simplifiée. C'est cette procédure qu'à choisie la commune, notamment parce qu'elle est plus rapide que la procédure "classique" de révision et permet de répondre de manière pragmatique et ciblée aux enjeux et aux besoins.**

Extrait de l'article L123-13* du code de l'urbanisme :

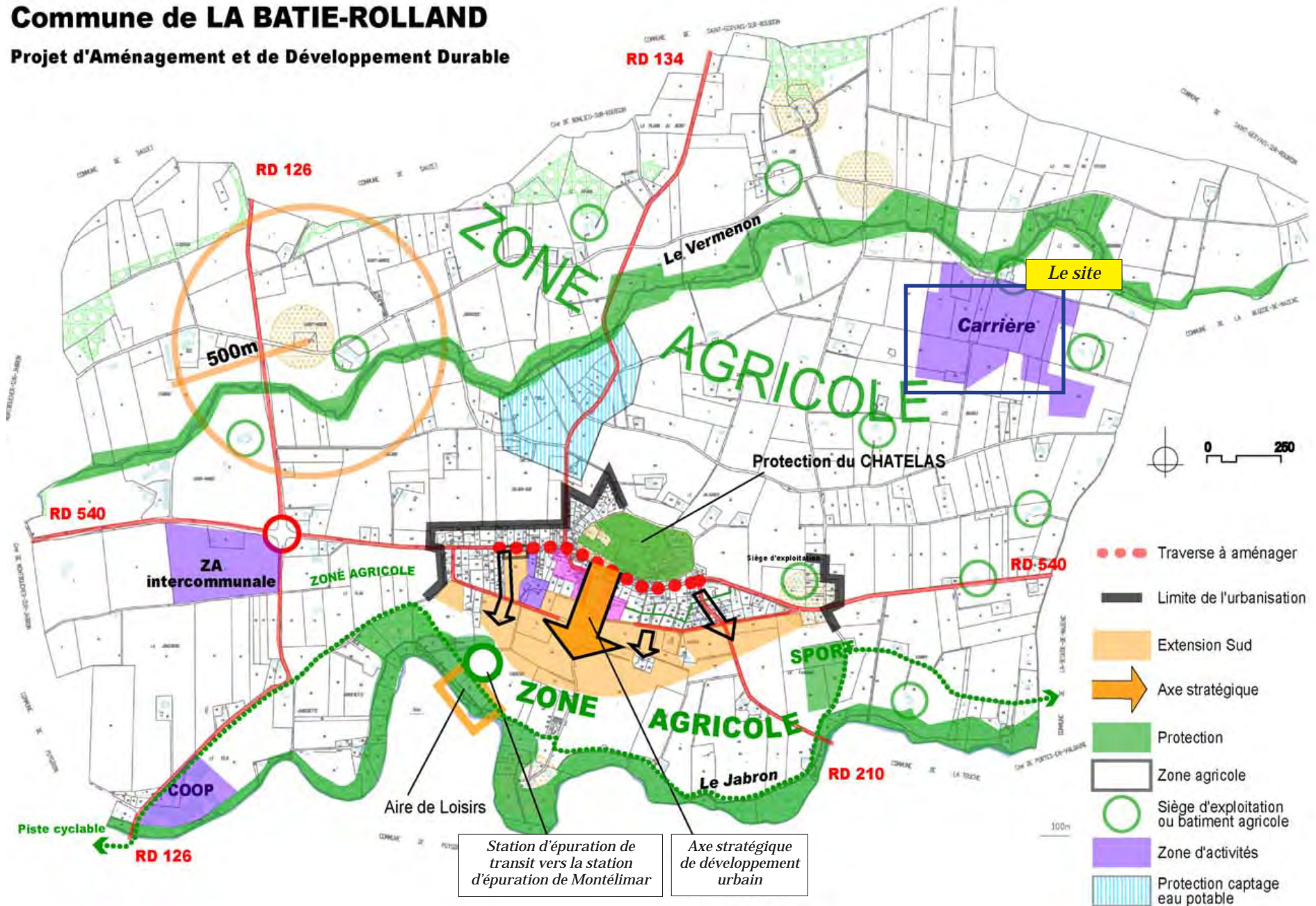
Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

** Dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3, qui s'applique à la présente révision simplifiée du P.L.U., dont la prescription est antérieure au 1 janvier 2012)*

Grandes orientations du P.A.D.D.

Commune de LA BATIE-ROLLAND

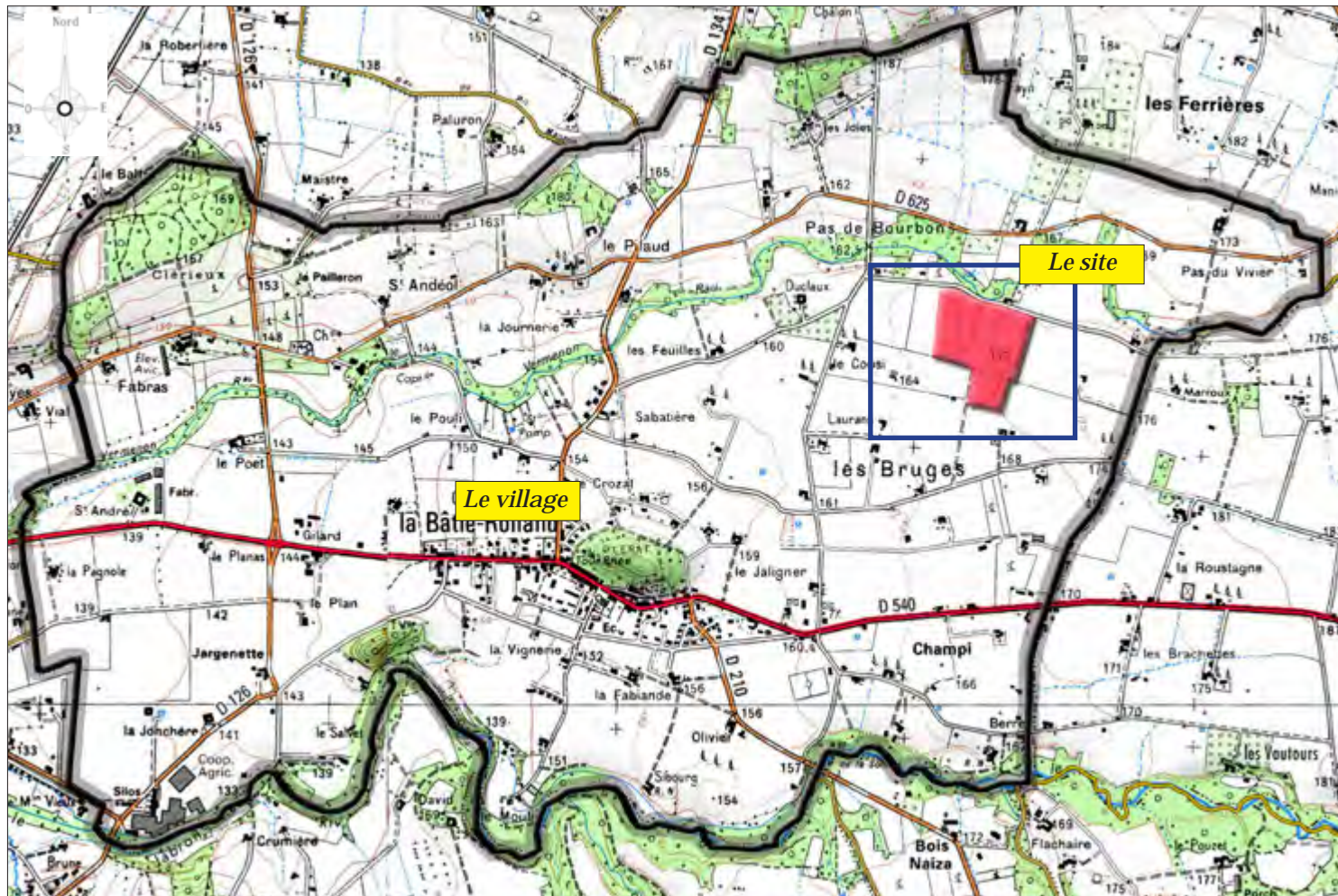
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Localisation du site objet de la révision simplifiée

L'occupation du sol sur le site se répartit entre :

- _des secteurs d'extraction de gravier et de sable,
- _une plateforme technique de préfabrication,
- _des bâtiments d'activités liées aux BTP,
- _et en périphérie, des terrains agricoles, mais destinés dans le P.L.U. actuel à l'extraction de matériaux.



Situation du site et occupations du sol

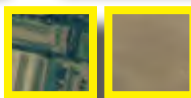
Emprise destinée à l'exploitation de carrière dans le P.L.U. actuel.



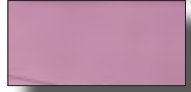
Emprise de la plate forme technique, qui accueille notamment des activités artisanales et liées aux BTP.



Terrains actuellement exploités en carrière.



Terrains agricoles classés en zone de carrière au P.L.U.



Terrain actuellement agricoles et destinés à l'exploitation de carrières à court terme.

Le projet

Le projet de zone d'activités établi pour le site des Bruges traduit une politique volontariste et pragmatique de création de surfaces dédiées à l'activité économique basée :

- _ sur l'utilisation d'un site équipé, qui accueille déjà des activités qui elles-mêmes ont besoin de place pour se développer,
- _ sur l'extension du site à usage d'activités, qui permettra la requalification de terrains jusqu'ici exploités en carrières.

Le projet offre une double opportunité :

- _ Celle d'un développement économique pourvoyeur d'emplois, dans un contexte difficile.
- _ Celle de la requalification d'un site de carrière.

Activités projetées

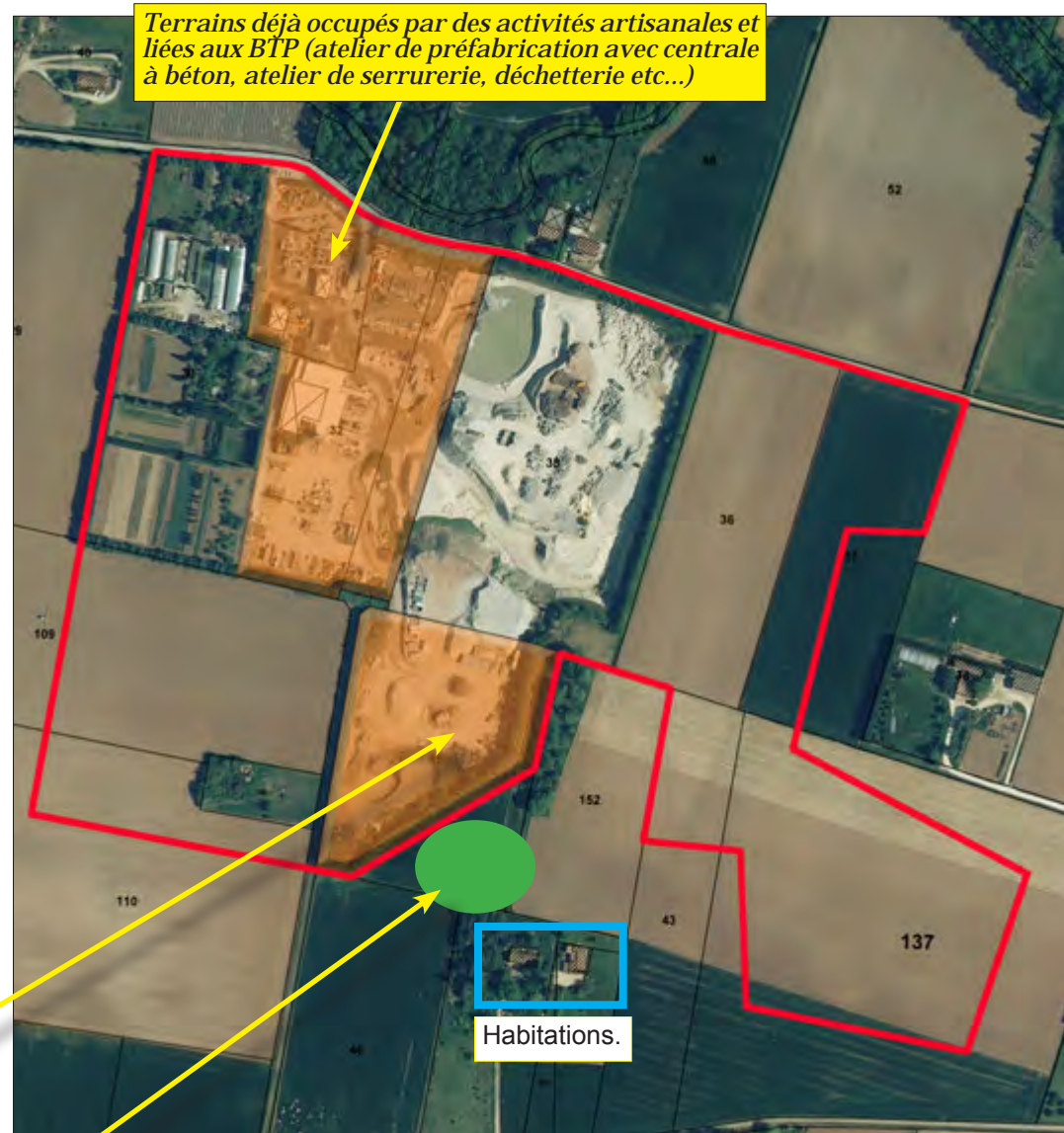
Le projet, en cohérence avec la nature du site, a pour objectif de développer des activités en liaison directe avec la carrière et les activités des BTP. Le commerce est notamment exclu. Les terrains non actuellement urbanisés accueilleront en particulier une aire technique de formation pour les conducteurs d'engins et les ouvriers des BTP : apprentissage de la pose de conduites, du creusement de tranchées, du maniement d'engins mécaniques de terrassement.

Le projet s'inscrit donc dans une logique de prolongement des activités en place, en lien avec la carrière, les travaux publics et sans diversification, dans un secteur qui par sa nature, (carrière en exploitation sur le même site) ne le permet de toute façon pas. Ainsi le projet, par sa spécificité, ne constitue en aucune façon une concurrence ou une alternative aux zones d'activités intercommunales (y compris la zone d'activités intercommunale du Planas, située à l'entrée Ouest de La Bâtie Rolland).



Terrain dont l'exploitation de carrière est terminée et qui est utilisé aujourd'hui en zone de stockage pour les activités liées aux BTP.

On a pris soin d'éviter la promiscuité avec les logements les plus proches du site, en maintenant "une zone tampon agricole".



Habitations.

Impacts sur l'environnement

Patrimoine architectural et urbain



Une fois franchie le seuil du site du Bruges, derrière les écrans de cèdres et de chênes, se découvre un paysage lunaire, très minéral, partagé entre tumulus issus de l'extraction de la carrière, stockage de gravats, dalles de béton préfabriquées. Les tons sont gris béton, terre et sable. Les grands bâtiments s'avèrent finalement assez discrets dans leurs tons beiges neutres, malgré leurs prospects imposants. Dans cet ensemble, seuls le fatras de tuyaux rouges et orange se détache en vision rapprochée. En vision éloignée, les grues et silos percent le ciel.

Dans cet ensemble, avant tout outil de travail, l'intégration paysagère n'a de réel sens qu'au niveau du grand paysage. La préservation de l'écrin végétal prend donc un relief tout particulier. A contrario, vouloir réglementer l'aspect extérieur des constructions, l'organisation du bâti n'a pas de réel sens.

Le site ne présente aucun patrimoine architectural ou urbain. L'impact du projet est donc nul à ce niveau.

Le paysage



La trame de haies sera maintenu pour son effet masquant.

La zone d'activités se développera sur le site de la carrière et dans le prolongement de bâtiments à usage d'activités existants. Au sein du site lui-même, la question de l'intégration paysagère ne se pose pas, dans un ensemble très minéral, où se côtoient parkings, aires de stockage, bâtiments à usage d'activités et installations techniques.

A une échelle plus élargie, ce profil "paysager" tranche nettement avec l'environnement rural du site, fait de grandes parcelles en cultures annuelles rythmées au Nord par le cours du Vermonon et sa ripisylve bucolique.

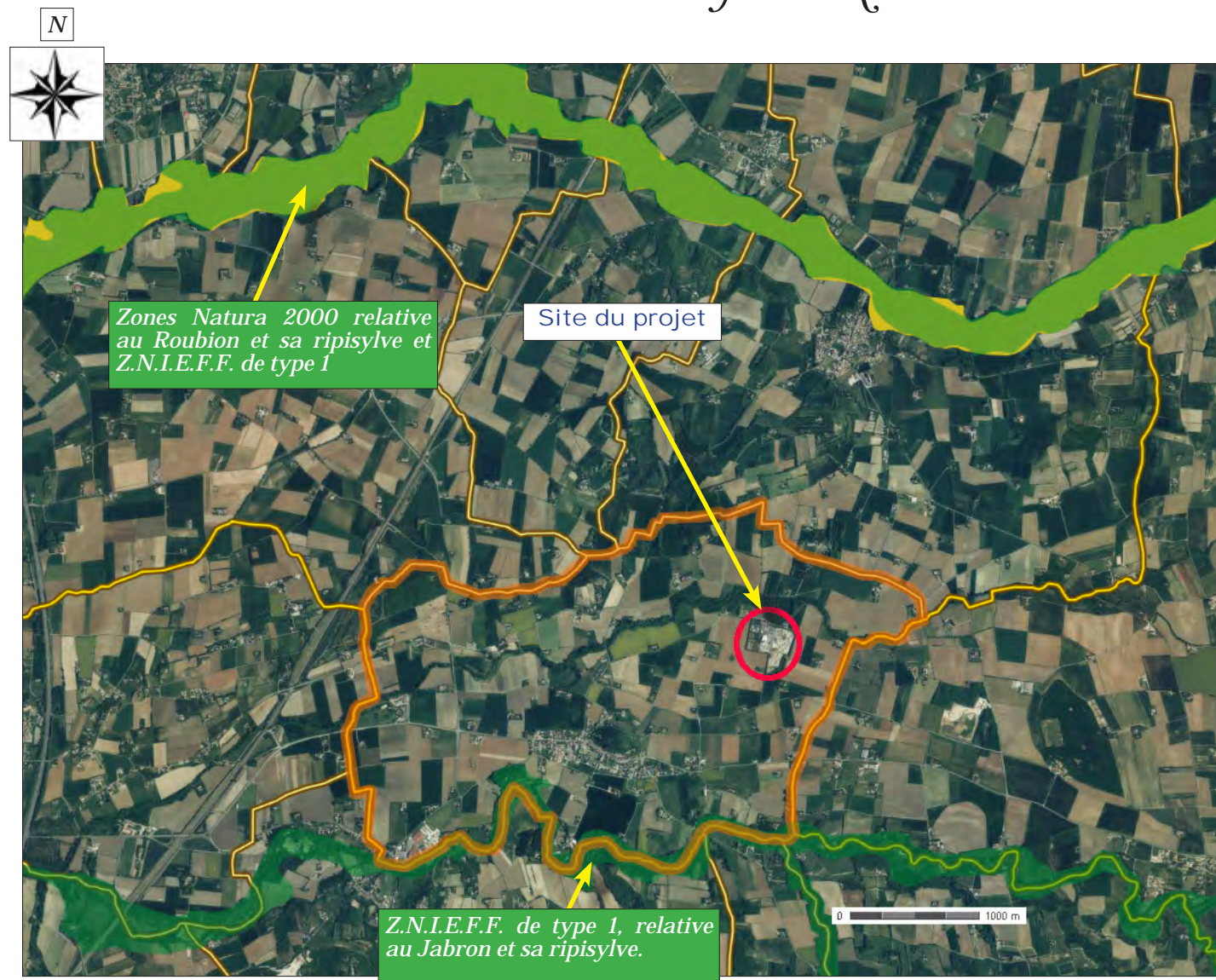
Compte-tenu de l'abîme entre le paysage de carrière et d'activités du site et son environnement rural, l'intégration paysagère passe par la recherche d'effets masquant bien plus que par le traitement de l'aspect extérieur des bâtiments à venir (traitement par ailleurs probablement incompatible avec les contraintes techniques liées aux activités en place ou projetées). Ce sont les raisons pour lesquelles, le principe d'intégration paysagère proposée repose :

- _sur l'encaissement actuel des terrains support du projet et issus de l'exploitation de la carrière. Cet encaissement (notamment par rapport au niveau du chemin communal qui borde le site au Nord) coupe les perspectives sur les constructions projetées, lorsqu'on chemine dans la plaine, à proximité du site,*
- _sur la protection de la trame de haies existantes, qu'il faudra peut-être compléter : ce tramage géométrique renvoie à un usage rural traditionnel des haies (cyprès essentiellement) souvent implantées sur un axe Est-Ouest pour protéger les constructions du Mistral. L'utilisation de ce type de haie constituera un masque végétal efficace sans qu'il forme pour autant une incongruité dans le paysage d'ensemble, familier des haies de cyprès ou autres essences locales traditionnellement utilisées.*

Le site est "en creux" par rapport au niveau de la plaine. En outre la trame de haies (protégées) forme un écran visuel qui isole le secteur du reste de la plaine agricole. L'impact du projet sur le grand paysage est donc nul.

L'environnement naturel / les milieux sensibles et protégés / les continuités écologiques et la qualité des eaux

Projet et zones naturelles



Z.N.I.E.F.F. de type 2



La Bâtie Rolland n'est directement concernée que par la Z.N.I.E.F.F. de type 1 relative au Jabron, les autres zones naturelles identifiées réglementairement sont relatives au Roubion. Elles sont situées à environ 2,5 Km au Nord du site du projet.

Z.N.I.E.F.F. de type 1 n°26000028 - Le Jabron



Site du projet

Niveau de connaissance

Milieux naturels	2	Amphibiens	1	Reptiles	1	Coléoptères	0
Végétaux supérieurs	2	Mammifères	1			Libellules	1
Mousses, lichens	0	Oiseaux	2	Crustacés	2	Orthoptères	0
		Poissons	1	Mollusques	0	Papillons	0

Légende :

0 = prospection nulle ou quasi inexistante
1 = prospection insuffisante
2 = prospection assez bonne
3 = bonne prospection

Nombre de données d'observation collectées : 20

Description et intérêt du site (source : DREAL Rhône Alpes) :

Le Jabron prend sa source dans les montagnes en amont de Dieulefit, et rejoint le Roubion, juste à l'entrée de Montélimar, avant qu'il ne se jette dans le Rhône. A la latitude de Montélimar, la végétation est très nettement influencée par le climat méditerranéen. Les milieux, qui bordent la rivière, en portent la marque. Le Frêne à feuilles étroites et le Peuplier blanc sont des éléments de base des ensembles boisés. Sur les berges sèches, le Chêne pubescent, et parfois le Chêne vert ainsi que leurs espèces compagnes se mêlent aux plantes plus typiques des berges alluviales. Mentionnons la richesse en orchidées (orchis, ophrys, éphalanthères...), et plus particulièrement la présence de l'Orchis à trois dents, espèce méditerranéenne protégée en région Rhône-Alpes. La Centaurée de Triumphet et l'Inule à feuille de spirée sont deux autres espèces végétales rares signalées ici. Le Jabron est une rivière dégradée, au lit encaissé, et sans véritable dynamique fluviale contrairement au Roubion. Les petites plages de graviers qui apparaissent à la décrue permettent la nidification du Petit Gravelot. Le Martin-pêcheur recherche des berges sableuses pour y établir son nid. La Bouscarle de Cetti est présente tout au long de la rivière dans les fourrés denses des berges. La présence du Castor d'Europe se signale, à quelques troncs rongés en bord de la rivière. Ce rongeur a en effet, une vie nocturne. Il passe la journée dans son abri (terrier ou hutte). Autrefois chassé, ce mammifère ne semble plus menacé à l'heure actuelle. Ses populations ont même tendance à s'étendre.

La Z.N.I.E.F.F. de type 1 n°26000028 - Le Jabron : son emprise englobe la rivière et les bois qui l'accompagnent

Milieux naturels

24,225	LITS DE GRAVIERS MEDITERRANEENS
44,122	SAUSSAIES A SAULE POURPRE MEDITERRANEENNES
44,7	AULNAIES-FRENAIES DES FLEUVES MEDIO-EUROPEENS
54,12	SOURCES D'EAU DURE

Flore

Orchis à longues bractées	<i>Hartia robertiana</i> (Loisel.) Greuter
Corroyère à feuilles de Myrte (Redoul)	<i>Coriaria myrsinifolia</i> L.
Ibéris penné	<i>Iberis pinnatifida</i> L.
Cotonnière des champs	<i>Logfia arvensis</i> (L.) J. Holub
Tabouret précoce	<i>Nocca prostrata</i> (Wulfen) F.K. Meyer
Orobanche blanche	<i>Orobancha alba</i> Willd.

Faune vertébrée

Mammifères

Castor d'Europe	<i>Castor fiber</i>
-----------------	---------------------

Oiseaux

Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>
Bouscarle de Cetti	<i>Certhia cetti</i>
Petit Gravelot	<i>Charadrius dubius</i>
Pic épicéiette	<i>Urocyon minor</i>
Guépard d'Europe	<i>Mustela putorius</i>

Faune invertébrée

Crustacés

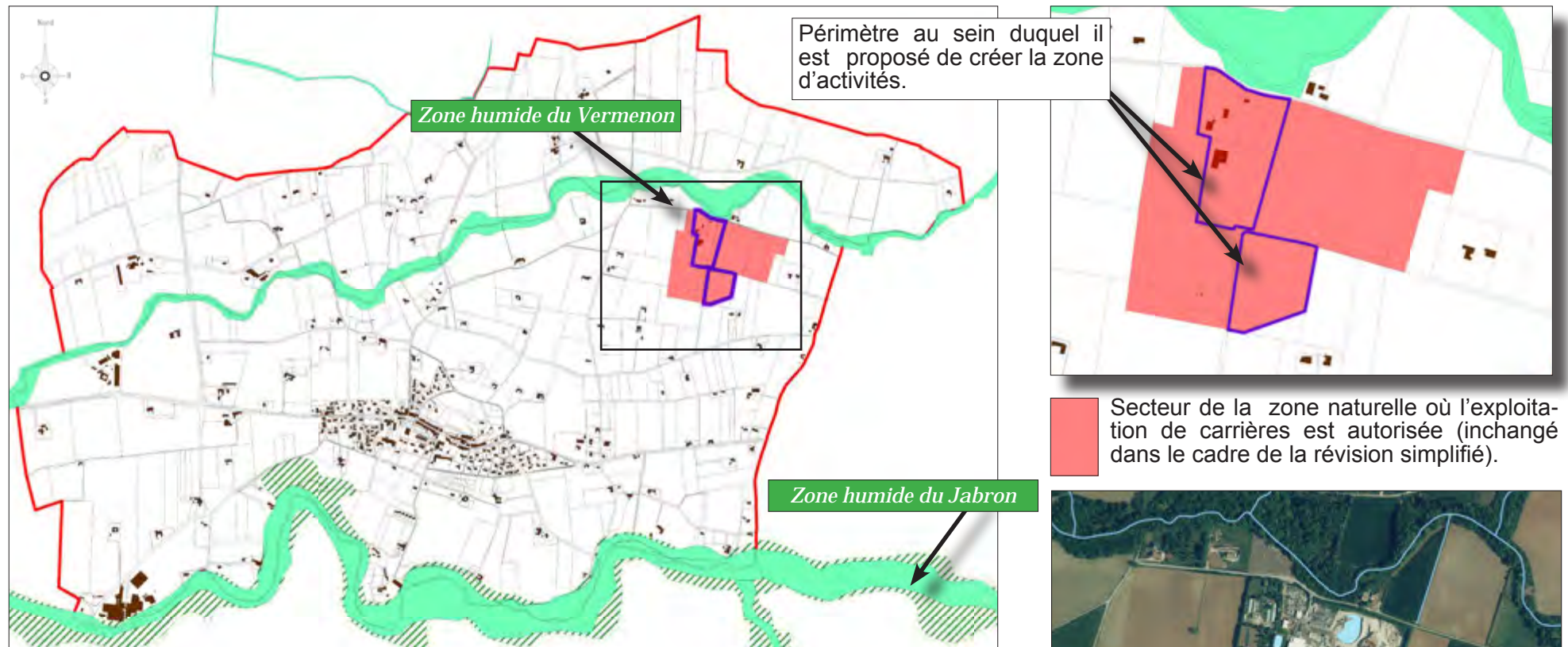
Ecrevisse à pattes blanches	<i>Austropotamobius pallipes</i>
-----------------------------	----------------------------------

Libellules

Aeschna pusilla	<i>Aeschna pusilla</i>
Comptos à pinces	<i>Stylodictyon fuscipes</i>

Au regard de la distance entre le site et la Z.N.I.E.F.F. et compte tenu du fait que le projet consiste à valoriser des terrains remodelés et mis à nu par l'extraction de matériaux, sans plus aucune valeur environnementale (donc sans lien fonctionnel avec la faune et la flore identifiée dans la Z.N.I.E.F.F.), l'incidence du projet sur la zone naturelle sera nulle.

La zone humide du Vermenon



Bien que le site de la zone d'activités soit tangenté au Nord par la zone humide de Vermenon (qui correspond au ruisseau et à sa ripisylve), il en est séparé physiquement par un chemin communal. Le site de la carrière est encaissé par rapport à la zone humide et il n'y a pas de mélange possible des eaux (qui, en ce qui concerne la carrière, ont tendance à s'accumuler au point bas de la zone d'excavation en formant une mare). Les eaux de ruissellement issues de la zone d'activités (dont le terrain d'assiette n'est plus naturel) seront dirigées vers ce point bas sans interférence avec le régime des eaux de la zone humide.

En synthèse

Le projet porte sur des terrains déjà construits (bâtiments à usage d'activités) ou qui ont été exploités en carrière. Cette emprise est sans intérêt environnemental (le fond de la carrière constitue aujourd'hui un milieu minéral quasi-stérile). Le développement d'activités industrielles ou artisanales complémentaires ici n'aura pas d'incidence environnementale. Aucun espace naturel n'est touché par le projet. Par ailleurs, le régime des eaux pluviales du site fait que le projet n'a aucune incidence sur la zone humide au Nord. Directement ou indirectement, le projet n'a aucune incidence sur les espaces naturels.

Modalités d'épuration des eaux usées

Compte-tenu de son éloignement par rapport aux secteurs urbanisés de la commune, la zone de carrière n'est pas desservie par le réseau d'assainissement. Afin de garantir la salubrité publique et préserver l'environnement, il sera imposé une taille et une forme des parcelles compatibles avec l'implantation de dispositifs autonomes d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). C'est sur un mode d'assainissement non collectif que fonctionneront les occupations du sol déjà en place.

Impacts sur l'agriculture

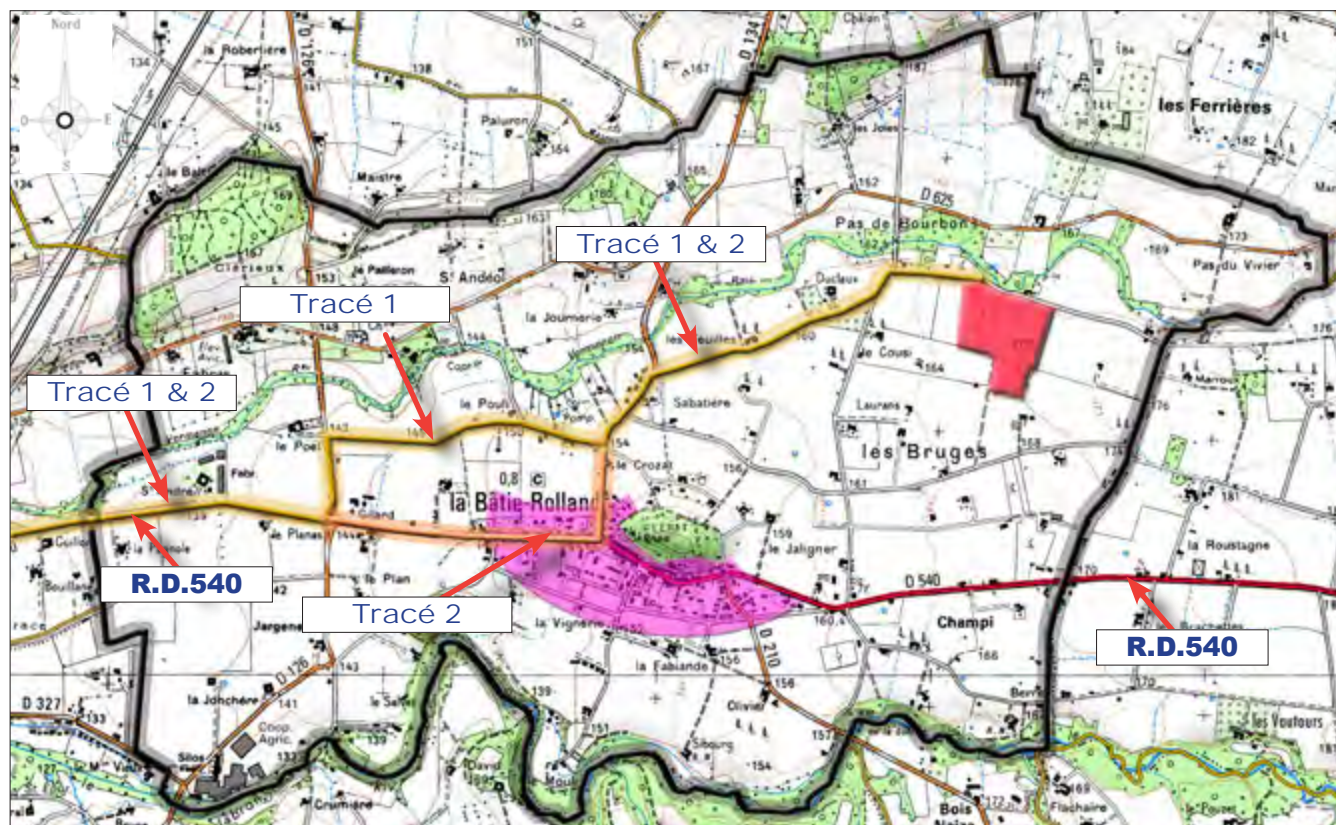


La zone d'activités est projetée sur des terrains qui ont totalement perdu leur destination agricole (probablement initiale) : une grande partie des terrains est bâtie et l'activité d'extraction a détruit le potentiel agricole des terrains nus. Aucune exploitation agricole n'est touchée par le projet. L'incidence du projet sur l'exploitation agricole est donc nulle.

Impacts sur les communes voisines

Le projet demeure de faible emprise (4,55 ha dont 2,9 déjà urbanisés). L'occupation du sol projetée est très ciblée, dans un site de carrière peu propice à d'autres activités que les BTP. Les incidences ou interaction avec les zones d'activités communales ou intercommunales alentour sont donc très faibles et seront nulles concernant l'activité commerciale (interdite dans la zone d'activités projetée).

Les déplacements



L'augmentation de trafic liée au projet sera essentiellement composée de véhicules légers. Les Poids lourds quant à eux, pour les accès vers l'Est ne passent (et ne passeront) par le village que lorsqu'ils ont nécessité de se rendre aux bureaux de l'entreprise qui exploite la carrière (tracé 2), située au village. Dans les autres cas, c'est le tracé 1, hors agglomération, qui est et sera utilisé. Par ailleurs, au regard de la taille du projet, le trafic induit sur la R.D. 540, (partie empruntée par le "tracé 2") sera à peine mesurable compte-tenu du trafic moyen journalier de 6000 véhicules sur la route départementale.

Risques et nuisances

Risques

Le projet n'est pas soumis aux risques naturels.

Nuisances

Le caractère particulier du site (carrière et BTP) fait que les nuisances induites par le projet seront noyées par les nuisances existantes (bruit notamment). Le projet n'induirait donc pas de nuisance supplémentaire. Les habitations les plus proches sont situées à une centaine de mètres des limites du projet. Par précaution le merlon existant et les haies qui lui sont associées ont été maintenus (les haies protégées).



On a pris soin d'éviter la promiscuité avec les logements les plus proches du site, en maintenant "une zone tampon agricole".

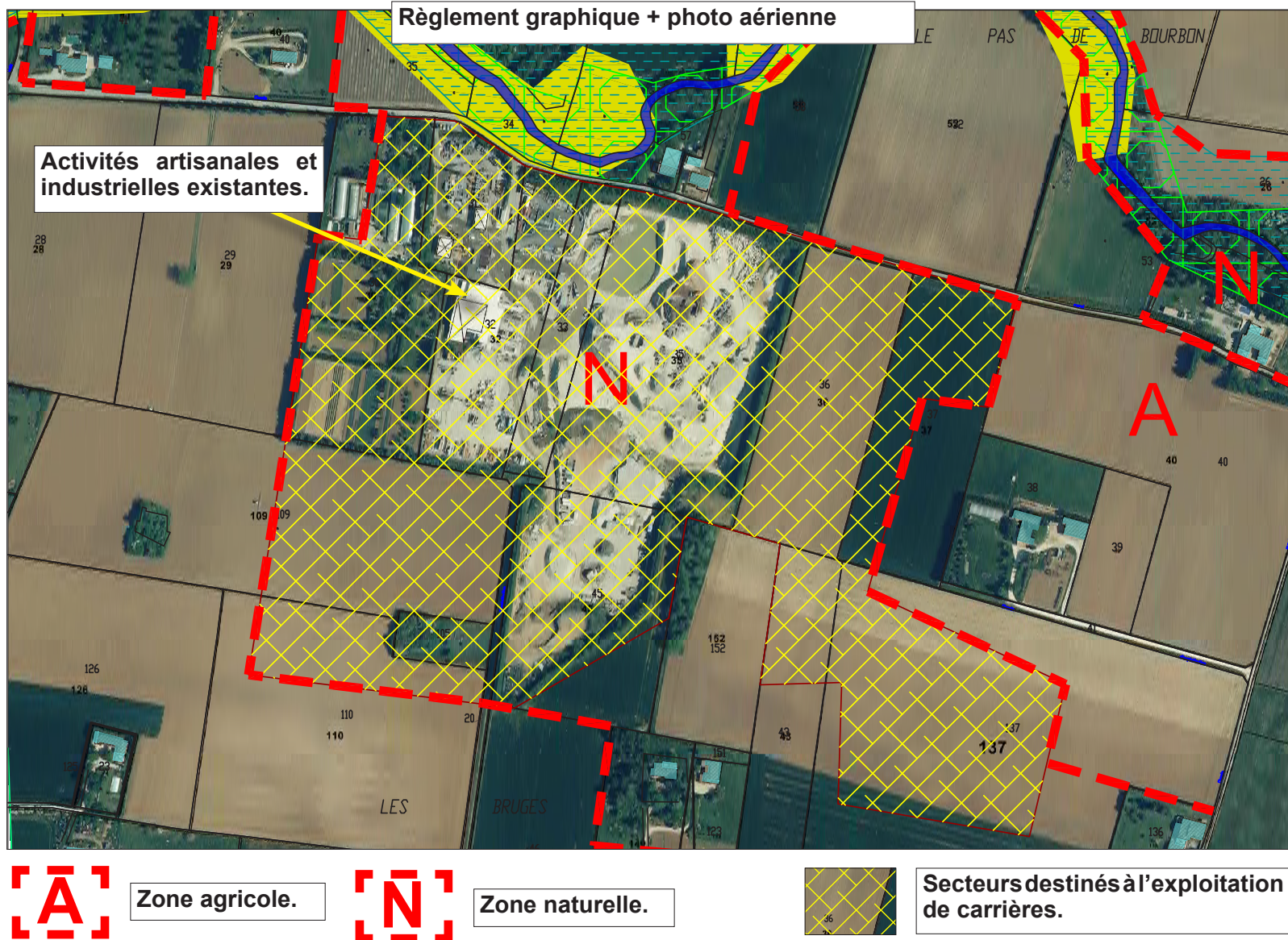
Forme urbaine attendue



Le caractère très technique des bâtiments, qui offre peu de latitudes sur leur traitement architectural, l'omniprésence de parkings, les aires de stockages de matériaux, les hangars, le fait que le site soit peu perceptible depuis la plaine, grâce aux haies qui l'entourent et à son encaissement, font qu'il n'y a pas de réels enjeux en terme de forme urbaine. La précaution qui a été prise est celle de la limitation de la hauteur des bâtiments à 15 m, pour éviter, avec des hauteurs trop importantes, le détachement de la zone d'activités dans le paysage agricole alentour, sans que cette hauteur maximale, qui demeure assez confortable, ne constitue un frein à l'arrivée d'entreprises.

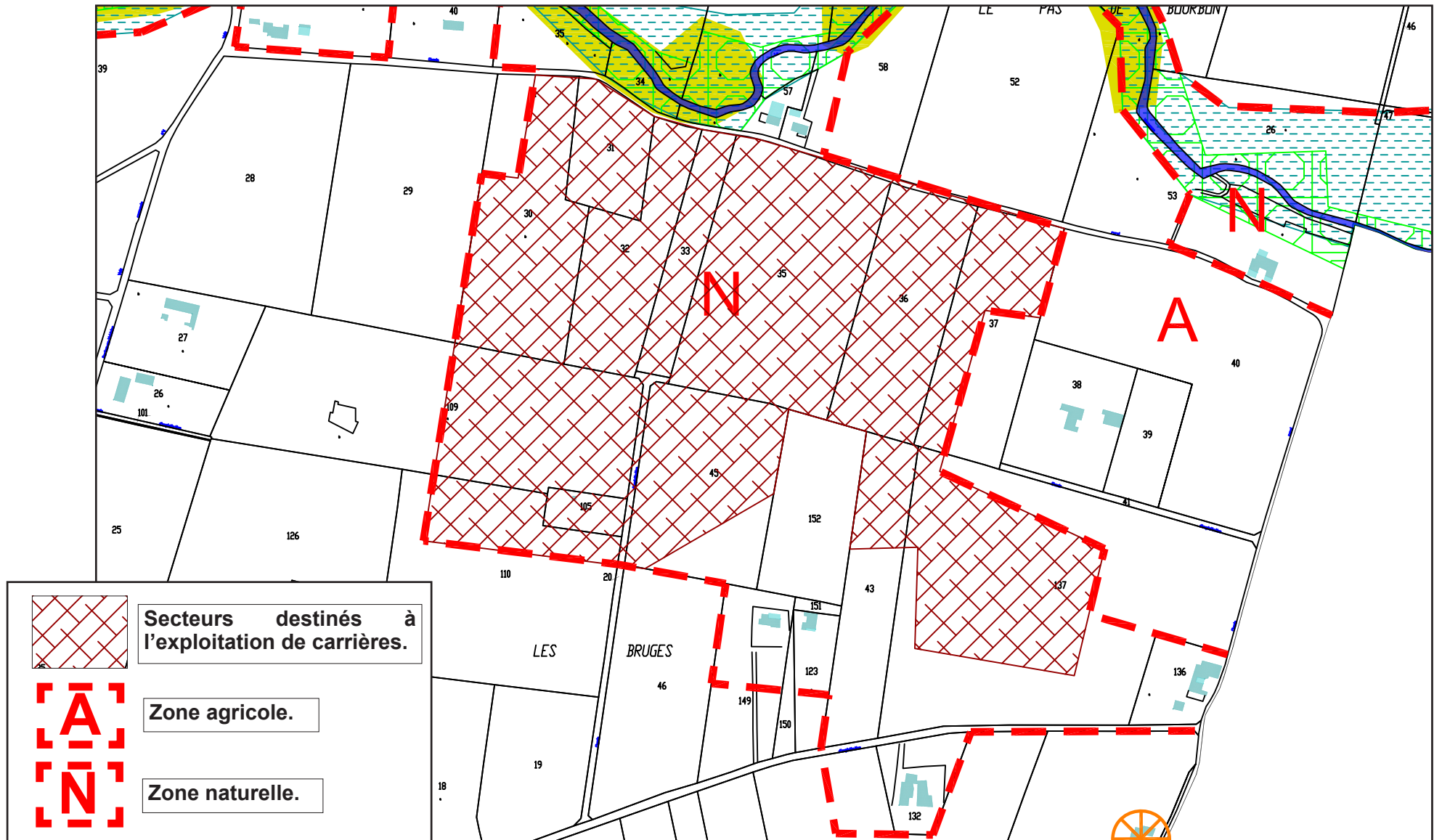
Traduction réglementaire du projet

Règlement graphique actuel

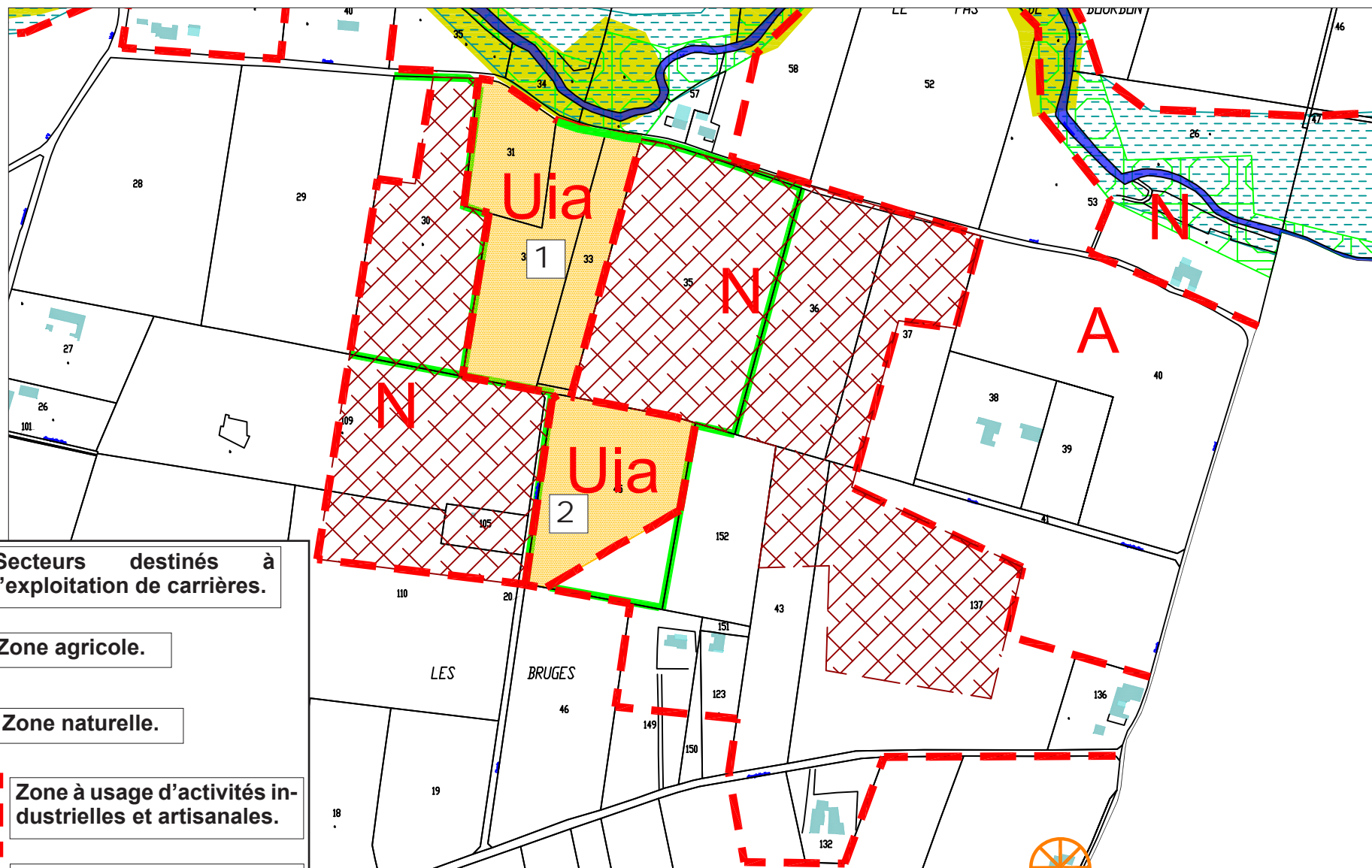


Règlement graphique actuel

Règlement graphique seul




Règlement graphique projeté




 Secteurs destinés à l'exploitation de carrières.

 Zone agricole.

 Zone naturelle.

 Zone à usage d'activités industrielles et artisanales.

 Haies protégées au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Sont reclassés en zone Uia les terrains qui accueillent déjà des activités (1) ou qui accueilleront des activités projetées (2).

Règlement écrit

Le règlement de la zone Uia constitue la pièce III du dossier de révision simplifiée - ne sont déclinées ici que les justifications de ce règlement

Justification des limitations administratives à l'utilisation des sols issues du règlement

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

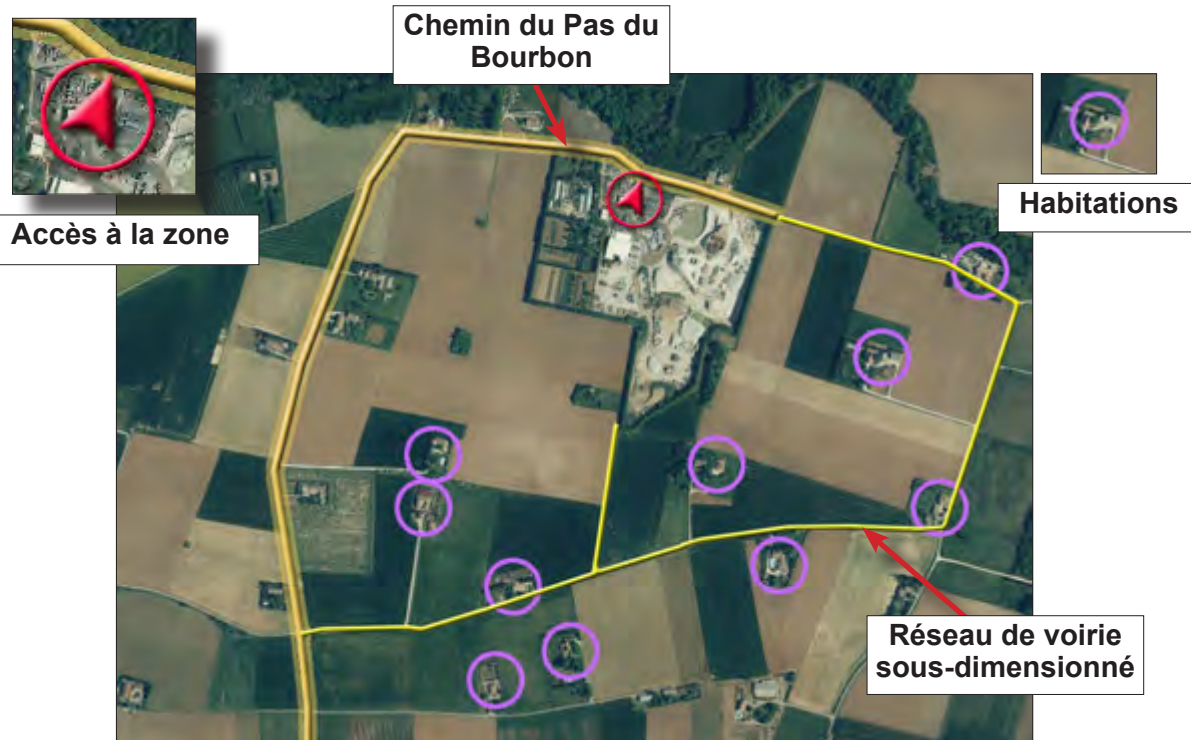
Les articles 1 et 2 / modalités d'urbanisation de la zone

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en zone Uia visent à garantir sa destination d'activités industrielles et artisanales. Dans ces conditions, le développement, par exemple, d'activités agricoles, commerciales, forestières, hôtelière s'avère incompatible, c'est la raison pour laquelle ces activités ont été interdites dans cette zone.

L'habitat n'est pas interdit mais a été fortement encadré, ici aussi, pour préserver la destination de la zone : les surfaces destinées à l'habitat doivent être nécessaires aux activités (gardiennage par exemple, qui peut s'avérer nécessaire, sur un site où sont notamment entreposés des matériaux). Les surfaces à usage d'habitations doivent par ailleurs être intégrées dans un bâtiment à usage d'activités (à hauteur de 10% maximum de la surface dédiée à l'activité) sans pouvoir dépasser 30 m² de surface de plancher : il s'agit d'éviter la création d'habitations dans une zone dont ce n'est pas la vocation. Y autoriser l'habitat sans restriction aurait conduit à une promiscuité entre logements et activités économiques qui aurait constitué une moins value pour la zone, avec des nuisances réciproques entre habitat et activités et un risque pour la sécurité des personnes sur le site.

Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

L'article 3 / conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public



Cet article impose un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique. Il impose aussi une entrée / sortie principale sur le chemin du Pas du Bourbon, qui constitue l'unique voie desservant directement le site, sans qu'il soit nécessaire de créer de nouveaux chemins qui auraient nécessairement impacté les espaces agricoles alentour et/ou auraient généré des nuisances pour les habitations proches (trafic poids lourds notamment).

L'article 4 / Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Compte tenu de son éloignement par rapport aux secteurs urbanisés de la commune, la zone de carrière n'est pas desservie par le réseau d'assainissement. Afin de garantir la salubrité publique et préserver l'environnement, il est imposé une taille et une forme des parcelles compatibles avec l'implantation de dispositifs autonomes d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objet de limiter le ruissellement, en imposant l'infiltration sur place des eaux pluviales. La collecte et le traitement des eaux pluviales de lessivage de surfaces potentiellement polluantes visent à préserver la ressource en eau (nappe phréatique).

L'article 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum imposé par rapport aux voies et emprises publiques vise à assurer la sécurité routière et affirme les voies publiques comme réseau organisateur des principales liaisons routières.

Le recul imposé vise également à anticiper d'éventuels besoins d'élargissement des chemins communaux, toujours dans un souci de sécurité routière.

L'article 7 / implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul minimum par rapport aux limites séparatives (demi hauteur des bâtiments avec un minimum de 5 m) traduit la volonté d'éviter la promiscuité entre habitat et zone d'activité (quelques habitations sont proches de la zone Uia). Ce recul vise aussi à pérenniser le réseau de haies qui entoure le site et forme un écran visuel et paysager efficace, en laissant suffisamment d'espace entre les haies et les bâtiments pour que la végétation puisse s'épanouir.

L'article 8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul minimum entre bâtiments a été fixé à 5 m pour faciliter l'entretien des bandes de terrain entre les bâtiments et assurer une largeur suffisante pour le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 10 / hauteur maximale des constructions

L'article 10 fixe à 15 m la hauteur maximale des bâtiments. Il s'agit d'éviter, avec des hauteurs trop importantes, le détachement de la zone d'activités dans le paysage agricole alentour, sans que cette hauteur maximale, qui demeure assez confortable, ne constitue un frein à l'arrivée d'entreprises.

L'article 12 / obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il s'agit ici d'imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant les occupations du sol autorisées (bureaux, artisanat, industrie...), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation : difficulté de croisement entre deux véhicules lorsque d'autres véhicules stationnent en long, au bord de la voie, au lieu d'être garés sur le terrain d'assiette des occupations du sol, par exemples.

Les ratios d'aires de stationnement par m² de surface de plancher définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte que les obligations de création d'aires de stationnement permettent de satisfaire les besoins sans constituer une condition d'occupation du sol insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé les retours d'expériences de plusieurs zones d'activités, qui ont montré des besoins en stationnements différents selon les occupations du sol : les besoins en parking liés à la création de bureaux sont par exemples supérieurs à ceux d'un entrepôt, où à surface égale, bien moins de personnes sont employées.

L'article 13 / obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Au regard du contexte paysager interne à la zone : un terrain lunaire, issu de l'exploitation de la carrière, parsemé d'aires de stockages, de bâtiments industriels, les enjeux en terme de plantation se concentrent sur l'entretien et le maintien des haies vives qui entourent le site et forment un espace tampon, un écran végétal intéressant. C'est la raison pour laquelle ces haies ont été protégées au titre de l'article L123-1-5-7° alinéa du code de l'urbanisme.

Département de la Drôme

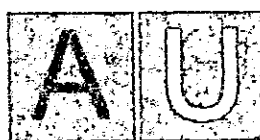
Commune de LA BÂTIE ROLLAND

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

Rapport de présentation complémentaire

Septembre 2010



agence Hubert Thiébaut
74 Ch. de l'indienne
69540 St Cyr au mont d'or
tél. 04 37 24 01 26
archiurba@wanadoo.fr

Sommaire

PREAMBULE	2
1 - Aménagement d'une zone d'activités intercommunale du Planas	5
Création d'une zone AUai au lieu de AUi	
Passage en zone A d'une partie de la zone AUi	
2 - Une zone agricole protégée ZAP	32
3 - Modification portant sur la zone UB	34
3.1 Modification de Uh en UB d'un secteur construit au lieu dit Le Silo	
3.2 Extension de la zone UB au lieu de Aua1	
4 - Repérage d'un ancien bâtiment agricole susceptible de changer de destination au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme	35
5 - Modification du zonage et des emplacements réservés dans le quartier de l'école	38
Modification de la servitude S1	
Suppression de l'emplacement réservé R2	
Passage en AUa d'une partie de la zone AU au lieu dit les Auches	
6 - Les documents modifiés	43
7 - Superficies des zones du PLU après modification n° 1	44

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de LA BATIE ROLLAND a été approuvé le 19 Février 2009.

Le projet communal exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comporte un axe important qui concerne le développement économique.

C'est la Communauté d'agglomération de Montélimar Sesame qui a la responsabilité du développement économique sur l'ensemble du territoire concerné soit 15 communes.

Dans le cadre de la recherche de site pour la création de zones d'activités, le secteur situé au carrefour des RD540 et RD126 à l'entrée Ouest du bourg de LA BATIE ROLLAND a été repéré comme favorable notamment compte tenu de sa situation par rapport aux infrastructures routières existantes et de son positionnement à l'Ouest du village ce qui n'induirait pas de trafic routier supplémentaire à travers le tissu urbain.

C'est dans ce cadre qu'une zone AUi a été délimitée dans le PLU afin d'accueillir des activités artisanales et industrielles.

La communauté d'agglomération de Montélimar Sesame ayant le projet de mettre en œuvre cette zone d'activité ; la présente modification n° 1 du PLU a pour but de modifier le statut de la zone, de passer le zonage de AUi à AUai.

La proximité de la future zone d'activité avec la RD540 classée voie structurante à grande circulation entraîne l'existence d'une zone non aedificandi de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie conformément à l'amendement Dupont (article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Une étude spécifique a par conséquent été réalisée pour réduire ce recul des constructions en intégrant les notions de sécurité, de nuisances, de qualité du paysage et de l'architecture. Cette étude réalisée par le Inerme Paysage est intégrée au présent rapport de présentation afin de servir d'argumentaire, conformément aux prescriptions de l'article L 111.1.4 du C.U., aux dispositions réglementaires retenues.

Parallèlement à cette modification la commune de LA BATIE ROLLAND a demandé la mise en œuvre d'une zone agricole protégée (ZAP) dans le but de pérenniser la vocation des terrains agricoles homogènes et irrigués qui jouxtent la future zone d'activités.

L'enquête publique préalable à l'arrêté préfectoral instituant la ZAP a été réalisée et la commune a délibéré le 11 Février 2010 pour accepter cette ZAP.

Par arrêté préfectoral n° 10.1269 du 1^{er} Avril 2010 la ZAP a été créée et par arrêté municipal n° 2010/53 du 22 Juillet 2010, la mise à jour du document est devenu effective.

C'est donc un dispositif d'ensemble qu'assure le devenir de cette entrée Ouest du bourg de LA BATIE ROLLAND.

Enfin quelques modifications de détail ont été apportées au dossier de PLU notamment l'adjonction d'un ancien bâtiment agricole susceptible de changer de destination dans la zone agricole, un secteur Uh à passer en UB et des modifications de zonage et des emplacements réservés dans le quartier de l'école.



1 – Aménagement d'une zone d'activité intercommunale.

La communauté d'agglomération de Montélimar – Sesame souhaite mettre en œuvre une zone d'activités située à l'entrée Ouest du bourg de La Batie Rolland le long de la RD 540 (Route de Dieulefit) sur une surface de 8 ha environ.

1.1– Une zone prévue dans le PADD

Le principe de cette zone d'activités est inscrit dans le PADD dont l'un des axes forts concerne le développement économique et notamment le développement des activités artisanales et industrielles. C'est pourquoi le PADD prévoit l'aménagement d'un secteur spécifique positionné à l'entrée Ouest du bourg repéré comme favorable par sa situation par rapport aux infrastructures (carrefour RD540 / RD 126 récemment aménagé en giratoire).

De plus la situation à l'Ouest de la commune n'induit pas de trafic supplémentaire à travers le village puisque les flux principaux se font en direction de Montélimar.

1.2 – Une zone classée en AUi dans le PLU

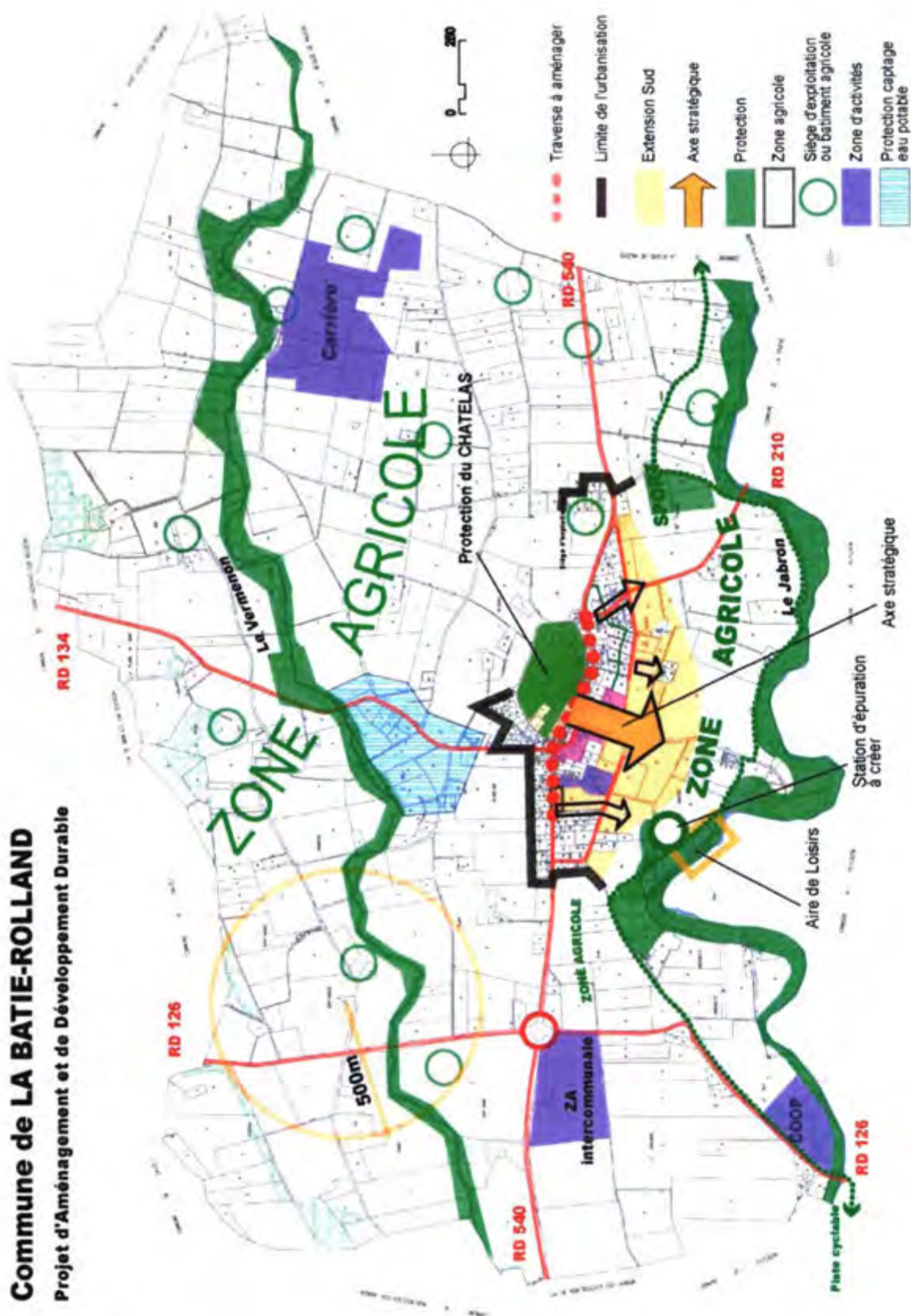
Les intentions manifestées par la collectivité dans le PADD ont été traduites au plan de zonage et au règlement du PLU par une zone AUi de 9,2 ha environ.

Ce classement AUi donne au secteur concerné une vocation de zone d'activités, mais comporte un règlement restrictif nécessitant une modification ou une révision du PLU pour une ouverture totale ou partielle à l'urbanisation.

Compte tenu des projets à court terme de la communauté d'agglomération de Montélimar - Sesame d'aménager, donc d'équiper ce site, la présente modification a donc pour but de le rendre effectivement urbanisable et par conséquent de passer de AUi à AUai avec un règlement spécifique tenant compte des particularités du site, de sa sensibilité sur le plan paysager et notamment de l'étude réalisée au titre de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) le long de la RD 540.

Commune de LA BATIE-ROLLAND

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



1.3 - La définition du périmètre de la future zone AUai

Une partie de la zone AUi dont la superficie totale est de 9,2 hectares s'avère ne pas pouvoir répondre à la vocation économique du site. Il s'agit de parcelles aménagées en jardin et parc autour d'une construction existante aménagée en logements locatifs.

Cette surface de 1,16 ha environ n'a ni vocation industrielle, ni vocation agricole.

La commune souhaite extraire cette surface de la zone AUi et la classer comme la zone adjacente, c'est à dire en zone agricole A.



Situation réglementaire future

1.4 – Les objectifs de la loi Barnier

La présente étude permettra de définir un parti d'aménagement cohérent et global qui devra être retranscrit dans le plan d'occupation des sols de LA BÂTIE ROLLAND.



Où ?

Le périmètre de la future zone d'activité, situé le long de la route départementale 540 concerné par un retrait de 75 mètres en application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

POURQUOI ?

La loi Barnier permet de promouvoir une urbanisation de qualité dans les espaces trop souvent maltraités faute d'une réflexion d'ensemble (abords des voies rapides, des déviations, des axes structurants, des entrées de ville). L'objectif de cette loi n'est pas de maintenir une interdiction de construire dans la bande de retrait imposée (75m) mais de subordonner les possibilités d'urbanisation à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

COMMENT ?

Afin de ne plus subir la règle de recul de 75 mètres, il est nécessaire de lancer une réflexion d'ensemble prenant en compte les problématiques suivantes :

- Les nuisances
- La sécurité
- La qualité de l'urbanisme
- Les paysages
- La qualité de l'architecture

Le présent document a ainsi pour objectif de présenter la prise en compte de ces thématiques.

La réflexion est portée principalement sur la parcelle ZO 67 de cette zone AUi pour répondre à l'objectif initial : un aménagement de qualité, porteur de valeurs urbaines et paysagères.



PLACE DU SITE DANS LE PAYSAGE COMMUNAL

La commune de LA BATIE ROLLAND, située au pied des pré-alpes, à proximité de la vallée du Rhône, possède des atouts paysagers incontestables. La diversité de sa végétation, son relief contrasté crée des paysages variés et agréables pour les Batisiens. Le site d'étude à l'Ouest du village au bord de la R.D. 540 contribue à cette caractéristique et s'inscrit dans un paysage bien défini.

DEFINITION DES ENTITES PAYSAGERES



La commune est caractérisée par un paysage de plaine agricole. Cette agriculture constituée d'un ensemble de petites parcelles rend le paysage varié par son type de culture réalisé sur terrain et sur l'année. La structure plus ou moins en lanière aide à la diversité du paysage.

o La plaine agricole

La totalité du territoire de la commune est plane, hormis l'implantation de quelques maisons sur un mamelon de molasse.

Iriguées par les ruisseaux du VERMENON au Nord et par le JABRON au Sud, ces terres sont, pour la plupart, cultivées ou utilisées par l'activité économique.

Elles sont le lieu privilégié d'implantation pour des exploitations agricoles ou de développement d'un habitat isolé ou de hameaux.

Ces espaces sont ouverts et permettent des perspectives intéressantes sur les massifs boisés tout proches mais aussi sur des paysages plus éloignés du département de l'Ardèche.

- vers l'ouest, montagnes ardéchoises,
- vers le Nord la montagne de MARSANNE et ROYNAC

LES ÉLÉMENTS LINÉAIRES DU PAYSAGE

Le paysage de la commune est marqué par différents axes qui le structurent ou le découpent :

o Les axes routiers :

Il s'agit essentiellement d'une voie de circulation : la RD 540. Cette route trame le paysage communal et favorise le support du développement de l'habitat linéaire. La RD 126 a également le même effet, mais de moindre importance.

o Les cours d'eau :

Le VERMENON et sa ripisylve coupe le territoire en deux. Au Sud le JABRON plus significatif en terme de dimension délimite le territoire communal.

De nombreux fossés collecteurs des eaux de surfaces sillonnent la commune en direction des deux ruisseaux précités. Ces ruisseaux et fossés sont des éléments notables du paysage car ils forment des traces visibles. Il faut donc les préserver et les mettre en valeur.

o La montagne à l'Est et les collines au Sud

Au delà du territoire communal, le paysage à l'Est est marqué par le début de l'arc alpin. L'altitude est rapidement très élevée (sommets à environ 1 500m) ce qui contraste avec le paysage de plaine de la Batie Rolland.

Au Sud une succession de collines (Coste chaude, Mont Laroche) constituent un enchaînement de petits monts (culminant vers 300m d'altitude), contribuent à fermer le paysage sur la façade Sud.

o L'habitat

Le village de La BÂTIE ROLLAND est bien identifiable car construit au pied de la colline du Chatelas visible de loin. L'habitat est surtout développé dans la plaine alluvionnaire en bâti dense le long de la route départementale 540.

Actuellement, il n'y a guère que les lotissements qui s'implantent en léger retrait de l'axe routier.

L'extension de l'habitat s'organise toujours autour de la RD 540 au Sud, avec un léger épaississement vers la RD 134 au Nord.

ANALYSE NATURELLE DU SITE

1. LA TOPOGRAPHIE

Situé dans la plaine au pied de la colline du Chatelas, le site est plat, la topographie du lieu ne va pas contraindre l'urbanisation.

Le relief du site d'étude est donc fort propice à recevoir des constructions.

Une légère pente Est Ouest permet d'accompagner les eaux de surfaces et d'envisager la création de noues pour une récupération naturelle et efficace.



2. L'HYDROLOGIE

Le secteur d'étude étant peu étendu le réseau hydrographique est limité.

Il peut recevoir les eaux pluviales de surface des voiries en limites, sachant que bien souvent des ouvrages neufs ont leur propre bassin d'orage.

Les eaux de ruissellements canalisées dans de petits fossés agricoles créent un enjeu paysager faible, il faudra néanmoins les respecter et les conserver.

Il conviendra au moment de l'urbanisation du site, de vérifier l'impact des projets en matière hydraulique, afin d'évaluer les capacités de reprise des réseaux en place et de définir les aménagements nécessaires à réaliser, notamment en vue de la collecte des eaux pluviales. (Proposition : noues plantées)



3. LA VÉGÉTATION

Le secteur d'étude se situe en zone agricole. La végétation actuelle est constituée par des champs de céréales et des zones de friches.

Seule, la ripisylve du JABRON, constituée de peupliers et de saules, marque visuellement le paysage végétal vers le Sud

La présence de brise vent sectorise ce paysage agricole par leur hauteur (8/10m) et par leur répétition. Cet élément très visuel favorise la notion d'échelle et dresse des lignes verticales sur l'ensemble du territoire.



ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

1 LE RÉSEAU VIAIRE

La voie principale, la RD 540 longe sur 300 m la zone AUi. Un carrefour existant au Nord Est du site limite la vitesse à l'approche du village et offre un accès direct pour la zone. Ce carrefour offre toute la sécurité vers le site même si quelques aménagements routiers devront être apportés (terre-plein central pour éviter les sorties dangereuses). L'axe routier MONTÉLIMAR - DIEULEFIT supporte un trafic important surtout en période estivale.



Larges visions sur la zone AUi depuis la route vers le Sud. La perception de la future zone sera très forte, la montagne de DIEULEFIT en fond de paysage devra rester visible.



En conclusion, le réseau viaire est relativement limité pour la zone AUi avec comme données :

- Un maillage limité depuis un carrefour existant au Sud depuis la RD 540.
- Une voirie secondaire la RD 126 peut permettre un accès plus sécurisé par l'Est du site
- Au Sud et à l'Ouest pas ou peu de possibilité

2 L'URBANISATION DU SITE

Le site concerné par l'étude se trouve sur la limite Ouest du territoire communal, il ne se trouve pas directement en contact avec le centre du village.

En limite Ouest de la commune, au bord de l'axe routier MONTÉLIMAR - DIEULEFIT, ce territoire se trouve isolé et sans réelle identité avec le village de LA BÂTIE ROLLAND.

Il se situe par conséquent dans un espace où le développement urbain est limité.

C'est pour cette raison que la mairie de LA BÂTIE ROLLAND a classé cette zone en AUI.



Le village

3 LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Deux types de bâti coexistent sur le site

1) L'habitat et les bâtiments agricoles

L'architecture est simple, les volumes importants et épurés. Son niveau est faiblement élevé, R+1 conférant malgré tout à l'ensemble, un aspect massif.

Les toitures souvent à deux pans en tuile et en bardages métalliques pour les hangars. Les façades sont en pierres jointoyées, avec la présence de quelques murs en enduit. Pas de murs ou clôtures pour délimiter l'espace agricole, seules des haies végétales de grandes tailles servent de limites et de brise-vent.



2) Des constructions commerciales récentes

Au bord de la RD 126 sur la commune de PUYGIRON, au Sud à 1km, des bâtiments de coopératives agricoles se sont bâtis probablement à partir des années 80. Les façades de ces bâtiments sont relativement élevées : 10m.

L'aspect extérieur se caractérise par des murs tôles et toitures en bac acier

ou murs préfabriqués avec enduits pré-réalisés

Il est difficile de définir précisément le type architectural des constructions en présence car elles diffèrent fortement les unes des autres.



ANALYSE VISUELLE

La route départementale 540, axe majeur entre MONTÉLIMAR et DIEULEFIT construite au même niveau que le site, offre des visions permanentes et intéressantes sur le site concerné.

Le village et la colline du Chatelas déterminent un premier fond de paysage. Au delà, le massif montagneux drômois plus massif, ferme les visions de ce grand paysage.



1 LE SITE VU DE L'EXTERIEUR

À son extrémité Est depuis la RD 126, le site apparaît comme une zone agricole avec les montagnes ardéchoises en fond de paysage.

LES POINTS DE VUE DEPUIS LE SITE

Les perspectives visuelles restent un enjeu majeur.

Cette plaine agricole très ouverte, permet des perspectives intéressantes sur le château de PUYGIRON au Sud et sur le massif des trois becs à l'Est.

Les relations visuelles avec le village sont faibles



1.5 – Les enjeux et orientations

1 LES ENJEUX PAYSAGERS ET LES CONTRAINTES

Compte tenu de sa destination : zone d'activité, le site étudié devra être en cohérence avec les espaces aménagés en périphérie proche.

Les visions sur les montagnes drômoises et ardéchoises en fond de paysage seront conservées. La vision du château de PUYGIRON depuis le carrefour giratoire sera dégagée et si possible accompagnée.

Le relief n'est pas un facteur limitant. Il faudra néanmoins conserver les lignes horizontales qui composent ce paysage agricole.

La végétation peu présente (culture annuelle) ne sera pas prise en compte dans les impératifs d'aménagement.

2 ORIENTATIONS

L'urbanisation future du site devra s'inspirer des éléments majeurs périphériques, en observant l'existant, pour ne pas rééditer les erreurs réalisées dans les zones d'activités à proximité :

- Silo à grains commune de PUYGIRON

- Usine de production sur le territoire communal

Plusieurs objectifs devront être atteints par le projet final

La zone AUi a pour vocation de recevoir de l'activité artisanale, commerciale industrielle et services.

L'aspect extérieur de ou des constructions va être réglementé afin que les nouveaux bâtiments s'insèrent au mieux dans le milieu existant.

La hauteur est notamment un enjeu fort, afin de maintenir des cônes de vues existants depuis le site et de limiter l'impact de ou des bâtiments depuis la route départementale 540.

Les plantations seront à l'échelle des ouvrages proposés et réalisées selon la logique reconnue sur ce territoire.

La trame viaire doit permettre une bonne desserte des nouvelles constructions. L'emprise des voies devra selon les possibilités du dénivelé intégrer l'infiltration des eaux de surface.

1.6 – Les orientations d'aménagement

- 1 Le volet "sécurité et nuisances"
- 2 Le volet "urbanisme"
- 3 Le volet "paysage"
- 4 Le volet "architectural"

1 Le volet sécurité et nuisances

L'accès à la zone d'activité sera assuré depuis la RD 126 par une voie en sens unique. La sortie de la zone se fera sur la RD 540 par une voie également en sens unique, pour emprunter obligatoirement par le carrefour giratoire existant.

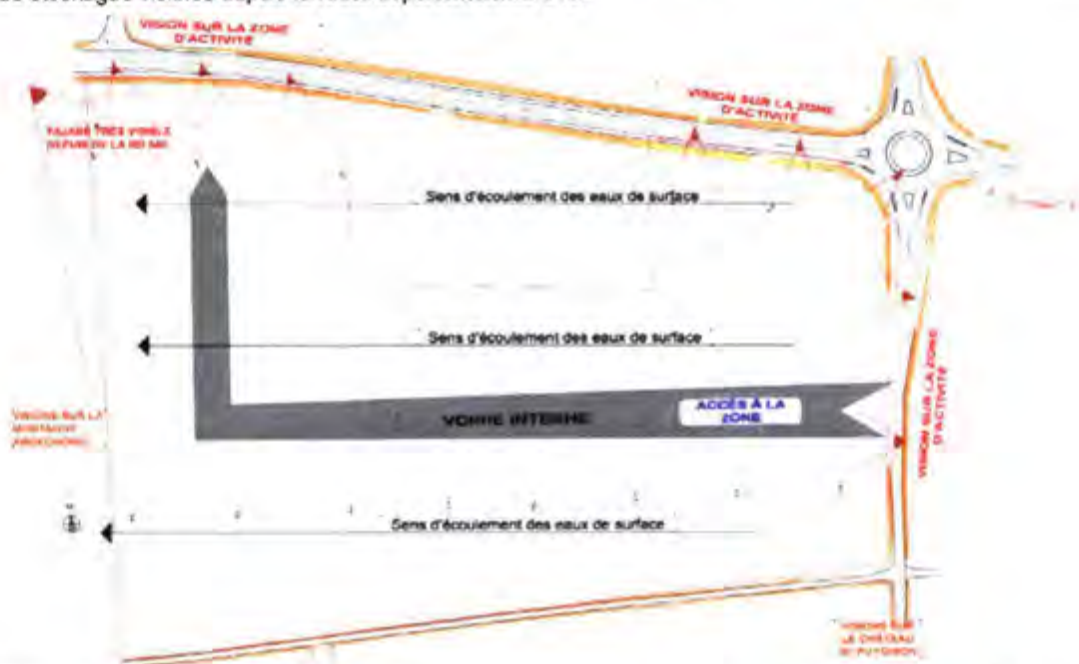
La voie interne à réaliser représente un atout en terme de nuisances, car elle oblige la création d'une "zone tampon" de retrait.

La trame viaire proposée doit répondre à deux objectifs :

- Desservir au mieux la zone
- Prendre en compte sa perception depuis la route départementale 540.

Le principe d'aménagement part du seul fonctionnement possible de la zone, du fait qu'aucun accès latéral n'est à envisager sur la 126, pour des raisons de sécurité, l'accès aux lots d'activité devra se faire obligatoirement par la voie interne existante et accessible depuis le carrefour positionné sur cette portion de départementale.

Dès lors, le parti le plus fonctionnel est d'installer les parkings du côté de cet accès et de réaliser des aires de stockage sur cette même façade des futurs bâtiments. Ce fonctionnement correspond à la logique des accès, au comportement spontané des visiteurs de se garer du côté de l'accès, et répond au souci esthétique d'éviter des zones de stockages visibles depuis la route départementale 540.



Une largeur suffisante pour la future voie interne principale sera respectée pour conserver une sécurité maximale et pour permettre un accompagnement paysager de cet axe visible depuis la RD 540 et la RD 126.

Les nuisances notamment sonores générées par une activité commerciale peuvent être importantes. Il y a donc lieu d'accompagner la création de la zone par des aménagements particuliers visant à l'atténuation du niveau sonore.

La pollution visuelle peut être considérée comme une nuisance et fait à ce titre, partie intégrante de la réflexion sur l'organisation spatiale de la zone d'activité.

Regrouper et unifier la signalétique et les panneaux publicitaires permet de simplifier la lecture des usagers et de valoriser l'espace concerné. Une implantation pour cette signalétique doit ainsi être prévue, dans le périmètre du carrefour existant depuis la RD 540.

Un affichage groupé et commun de la publicité devra également être prévu à l'intérieur de la zone (exemples photographiques ci dessous).



Affichage groupé

2 Le volet "urbanisme"

L'organisation urbaine future détermine le fonctionnement général de la zone d'activité.

En terme urbanistique, en dehors des caractères paysagers, architecturaux ou de prise en compte des nuisances qui seront traités spécifiquement par la suite, aucune mesure ou aménagement particulier n'est préconisé, compte tenu de l'emplacement de la zone et du type d'occupation du sol à l'avenir.

Étant donné l'éloignement de la zone du centre du village de La BÂTIE ROLLAND et la proximité d'une usine de production, il est difficile de concevoir un autre mode d'occupation du sol tel que l'accueil d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services.

Les futurs bâtiments en façade de la RD 540 seront construits à 30m de l'axe de la voie, laissant 5m de dégagement entre l'ouvrage et la limite parcellaire. Une simple clôture volontairement transparente délimitera l'espace public de l'espace privé. Les bâtiments en façade de la RD 126 suivront une ligne de vision afin de dégager la perception du château de Puységir.

L'intérêt général pourra être abordé dans la mesure où certaines parcelles seraient susceptibles d'accueillir des équipements ou services ayant un rayonnement supérieur au strict périmètre de la zone d'étude.

L'activité artisanale commerciale ou tertiaire :

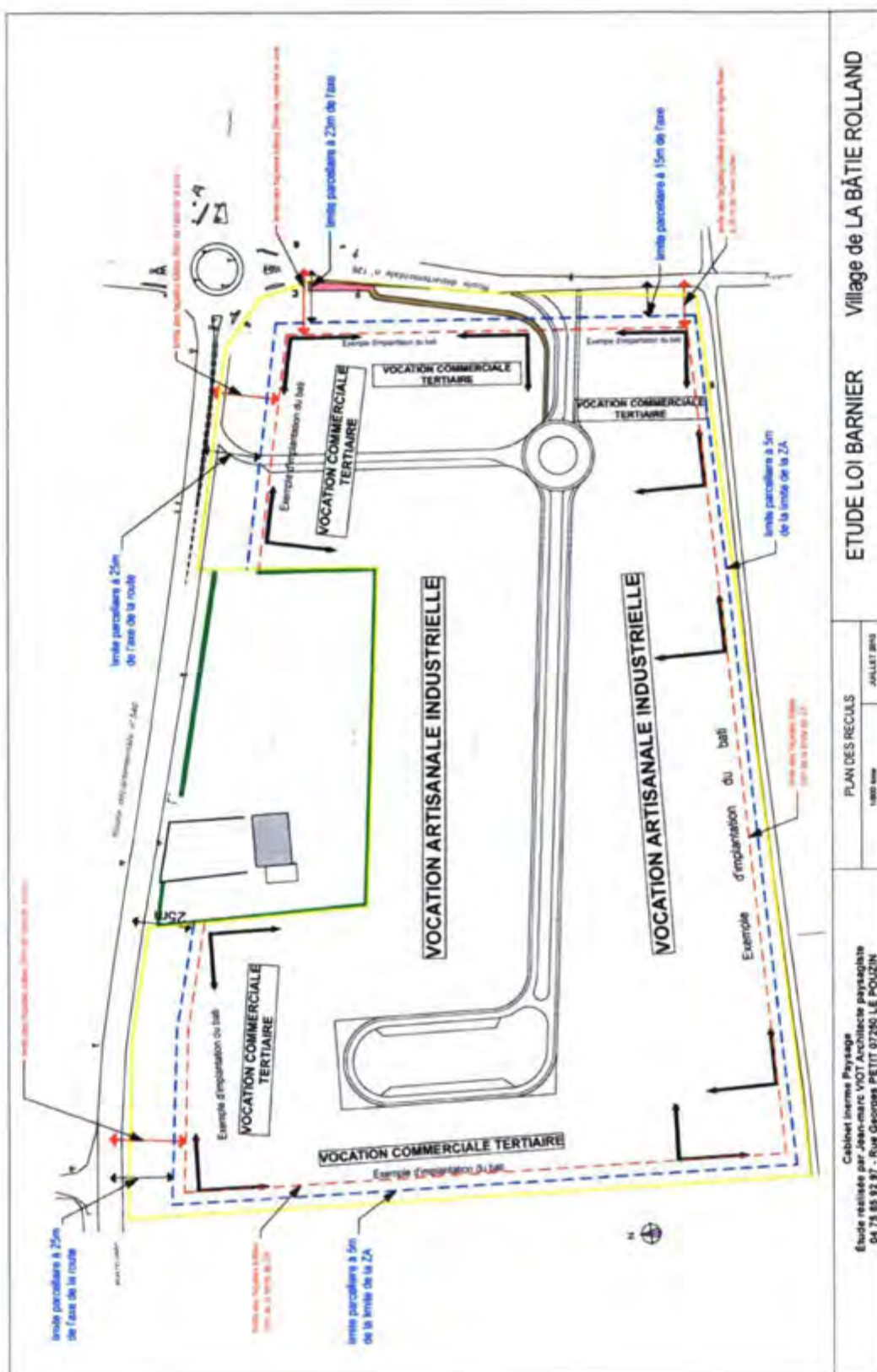
Ces activités doivent bénéficier d'une exposition de vitrine par rapport à l'axe de communication (RD 540 et RD 126). Cela implique en retour une qualité d'implantation, de paysage et d'architecture en correspondance avec son emplacement de manière à promouvoir l'aspect qualitatif de la zone d'activité.

Des notions de hauteur, d'alignement, de retrait, de teintes doivent être définies réglementairement afin d'assurer les objectifs qualitatifs fixés. (voir volet réglementaire)

Emplacement potentiel de PMI

Cet emplacement se trouve en deuxième rideau afin de pouvoir entreposer certains matériaux visibles sans nuire à la qualité visuelle du site.

Des principes de hauteur et d'affichage sont à prescrire, tout comme d'éventuels principes d'aménagement. (voir volet réglementaire).



Village de LA BÂTIE ROLLAND

ETUDE LOI BARNIER

PLAN DES RECULS
1:500ème

Cabinet Inermap Paysage
Etude réalisée par Jean-marc VOT Architecte paysagiste
04 78 85 92 97 - Rue Georges PETIT 07290 LE POUZIN

JUILLET 2010

3 Le volet paysager

L'insertion de la zone d'activité se base sur une analyse du site qui détermine les points sensibles en terme paysager. Cette approche permet d'apporter des réponses concrètes, dans le maintien de zone naturelle ou encore dans la localisation d'espaces propres à accueillir des plantations et aménagements paysagers divers.

Il convient de prendre en compte, le ou les axes visuels depuis la RD 540 mais également depuis la RD 126 et les zones sensibles (parties périphériques de la zone d'activité).

La façade Nord côté RD 540, devra faire l'objet d'un simple enherbement avec plantation d'arbres tiges à fort développement, ceci pour structurer l'accolement de la voie. Ces plantations serviront également à assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à "fermer" la zone sur elle même.

Il n'est effectivement pas nécessaire de «masquer» un projet bien conçu au niveau architectural et urbain.

Cet espace, devant les bâtiments (zone tampon) sera traité très "sobrement" afin de garantir la qualité des visions sur ce front bâti, depuis les RD 540 et 126. Aucun stockage de matériel et stationnement pour l'activité, ne sera toléré sur cette bande très visible.

Entre les lots, la plantation de brise vent (Cyprés de Provence, Peupliers de Simon), fera référence au parcellaire existant en périphérie, sans masquer les visions sur les montagnes drômoises et ardéchoises en fond de paysage.

Ce sont les effets d'alignement, d'homogénéité des volumes bâtis qui feront la qualité de ce front visuel.

Les bâtiments implantés le long de la voie interne seront implantés avec un côté parallèle à l'axe de la voie, conformément au principe d'aménagement paysager de la zone et avec un recul minimum du bord de voie. Compte tenu des impératifs routiers, le parti d'aménagement "repousse" le ou les bâtiments vers l'intérieur des parcelles.

Les bâtiments construits à 5m de la zone jaune sur le plan, ne pourront pas stocker du matériel sur cette façade, un espace suffisant entre bâtiment et voirie sera ménagé à cet effet, sur les façades Sud ou Ouest,

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, devront être composées d'essences locales. Pour la création de ces haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).

Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.



Prévoir sur les parkings, des arbres d'ombrages (type sophora ou albizzia résistance au fort vent) si l'activité occasionne des visiteurs. Plantation sur la limite Ouest, des végétaux dont la hauteur adulte sera au minimum de 6m afin de masquer les futurs bâtiments très visible de la RD 540

Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère et non comme de simples bassin d'orage.



4 Le volet architectural

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant respecter les principes d'aménagement étudiés dans le présent document de «loi Barnier».

Le volume, la hauteur, les teintes du bâti concernent directement le volet architectural de la loi Barnier.

L'effort architectural doit être retranscrit dans le règlement du document d'urbanisme.

L'enjeu est de donner une image cohérente à la zone afin que le lieu devienne un secteur valorisant pour l'entreprise, comme pour les clients et les employés. La configuration foncière, la localisation et le niveau d'équipements existants de cette zone nécessitent une réflexion d'ensemble.

Dans le cas présent, il paraît opportun d'adapter la taille des parcelles en fonction de leur destination, afin notamment qu'une petite structure ne se retrouve pas dans un espace démesuré.

Les prescriptions architecturales permettent d'assurer la qualité globale de la zone d'activité. Il est toutefois nécessaire de trouver le «juste milieu» entre des règles trop contraignantes ou trop souples.

Les prescriptions :

- 1 Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Les bâtiments devront aligner une façade parallèlement aux routes départementales 540 et 126 pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.
- 2 Dans un même souci d'homogénéité et d'esthétique visuelle un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments et la hauteur maximale le long de des routes départementales sera règlementée à :
Le long des routes départementales : bâtiment R + 1 avec une hauteur de 7m maximum à l'acrotère, afin d'éviter des architectures trop "écrasantes" en façade de voie. Pour le reste de la zone une hauteur maximale de 10m sera autorisée à l'acrotère. Pour certains ouvrages techniques : silo, cheminée... une tolérance sera acceptée. Pour l'ensemble des bâtiments, aucun balcon et escalier extérieur ne sera accepté.
- 3 Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.
- 4 Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées afin de créer une harmonie avec les bâtiments de la partie existante. Les toitures plates et végétalisées sont préconisées et même conseillées, (rétention progressive des eaux de pluies, isolation naturelle).

5 La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.

6 Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé, sur la totalité de la zone et la hauteur sera limitée à 1,5 m et 2,5 m pour les zones extérieures de stockage. Sera préconisé pour remplacer les clôtures métalliques, des haies défensives constituées de végétaux piquants dont la hauteur adulte sans taille varie entre 2 et 3m.

7 Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.

Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :

- Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.

Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

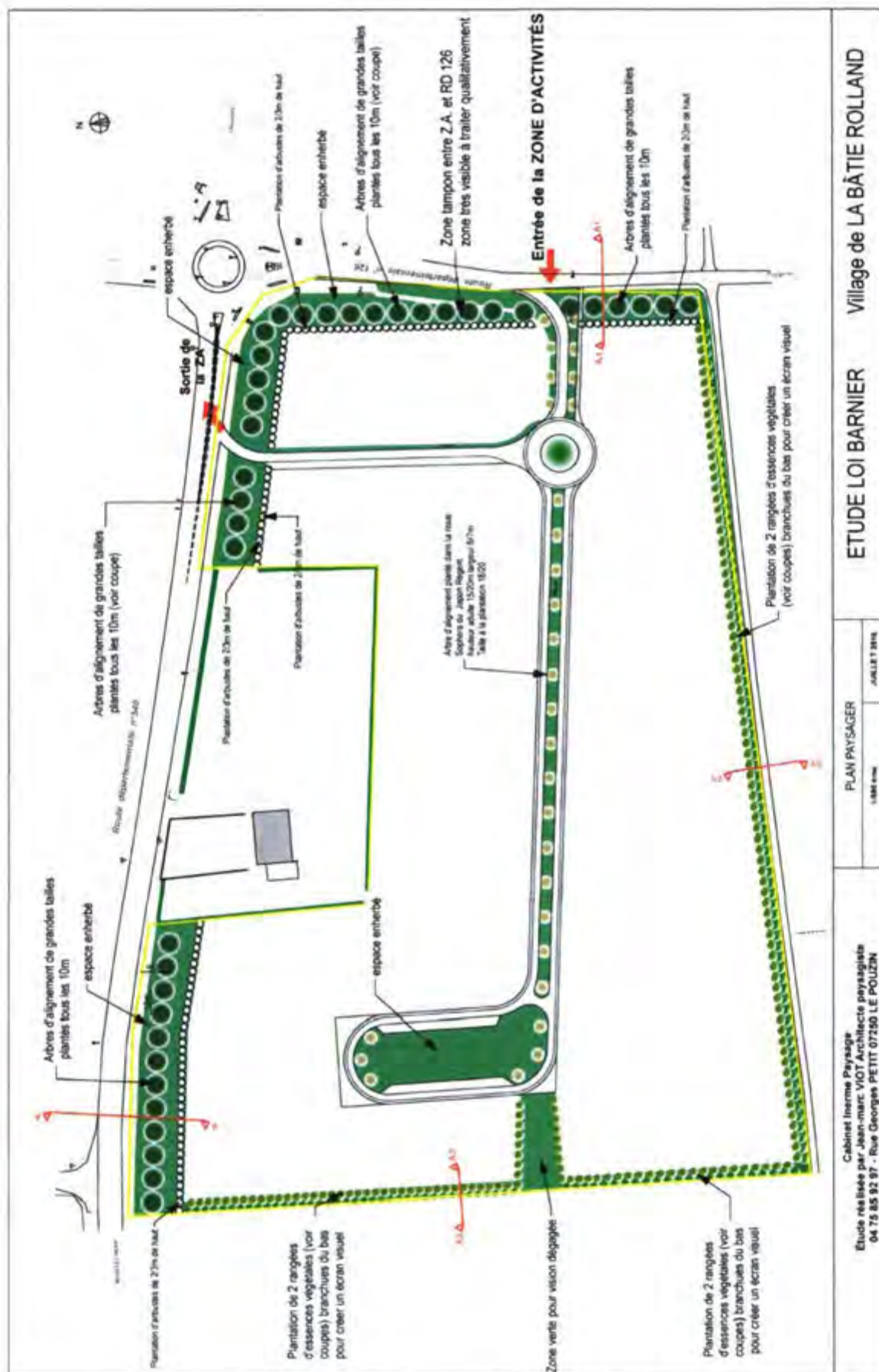
Les couleurs autorisées sont pour les huisseries :

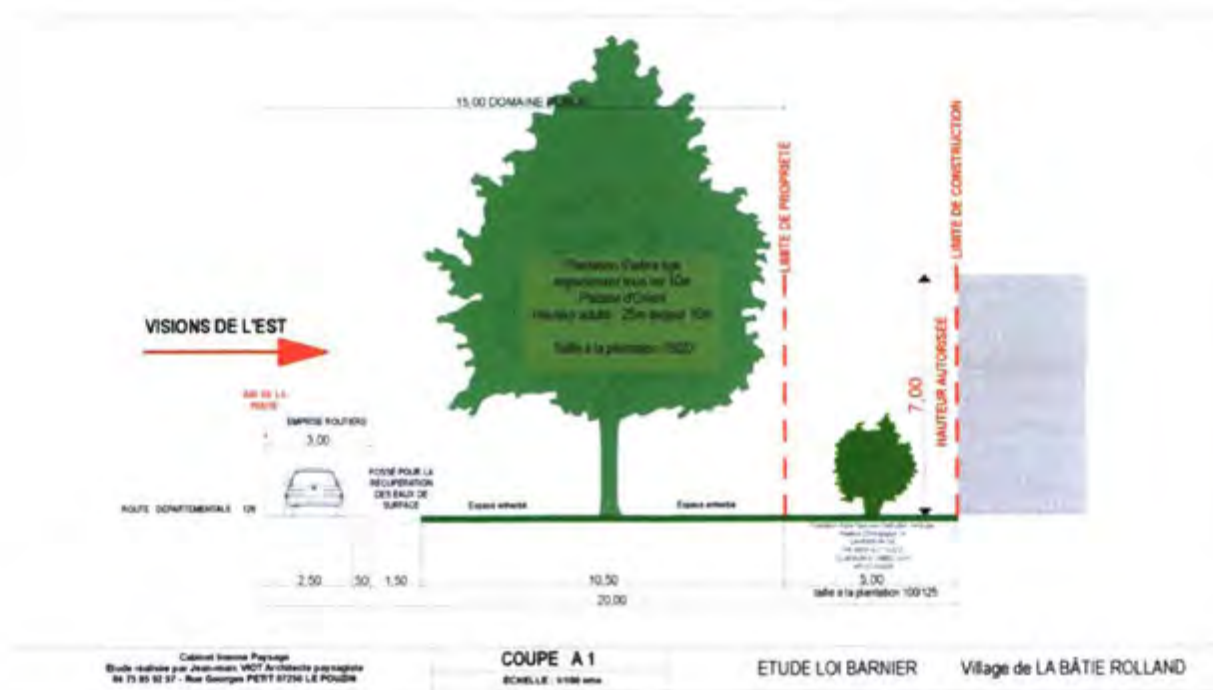
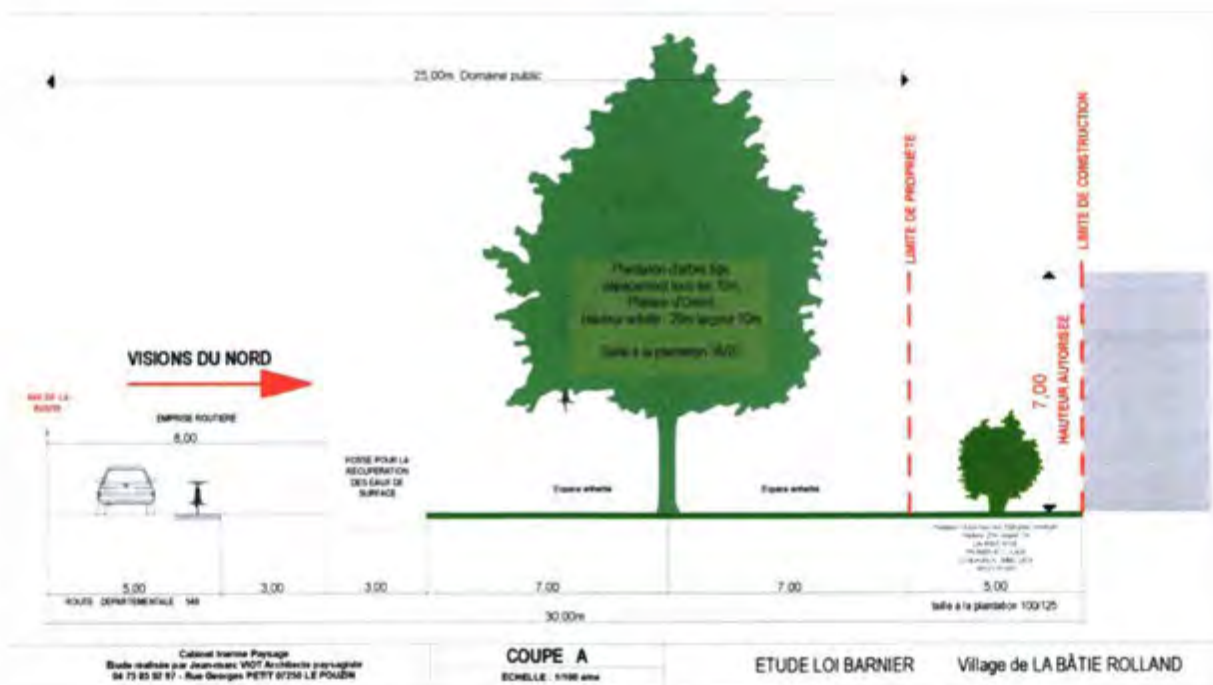
- Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
- Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8000 à 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

8 Le parti d'aménagement proposé impose au bâti qui s'implantera, une relative homogénéité sur les plans des implantations, de l'architecture des bâtiments et du traitement des espaces paysagés, tout en permettant une relative souplesse "encadrée" des concepteurs. Les prescriptions définies devront apporter un cadre réglementaire global mais laisseront évidemment place à la conception architecturale individuelle.

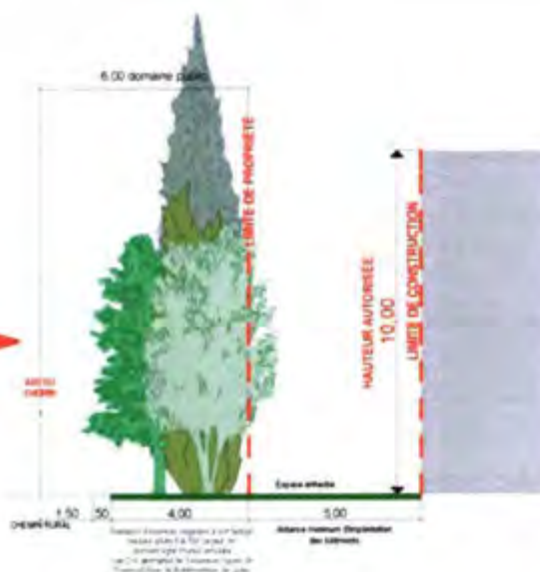






Tailles de plantation :
 Prunus de serrulata cîpée hauteur 200/250
 Cypres de Florence hauteur 175/200
 Olivier de Bohême cîpée hauteur 175/200
 Arbre de Judée cîpée hauteur 200/225

VISIONS DU SUD



Cabinet Innoce Paysage
 Etude réalisée par Jean-Marie VOT Architecte paysagiste
 04 73 93 92 91 - Rue Georges PETIT 87250 LE POUJOL

COUPE A 2
 ECHELLE : 1/100ème

ETUDE LOI BARNIER Village de LA BÂTIE ROLLAND

Tailles de plantation :
 Prunus de serrulata cîpée hauteur 200/250
 Cypres de Florence hauteur 175/200
 Olivier de Bohême cîpée hauteur 175/200
 Arbre de Judée cîpée hauteur 200/225

VISIONS DE L'OUEST



Cabinet Innoce Paysage
 Etude réalisée par Jean-Marie VOT Architecte paysagiste
 04 73 93 92 91 - Rue Georges PETIT 87250 LE POUJOL

COUPE A 3
 ECHELLE : 1/100ème

ETUDE LOI BARNIER Village de LA BÂTIE ROLLAND

INFORMATION PALETTE RAL

Teintes préconisées par le règlement sur la base générale

Les couleurs autorisées pour les façades des bâtiments :

- Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.
- Sur 15 % du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.

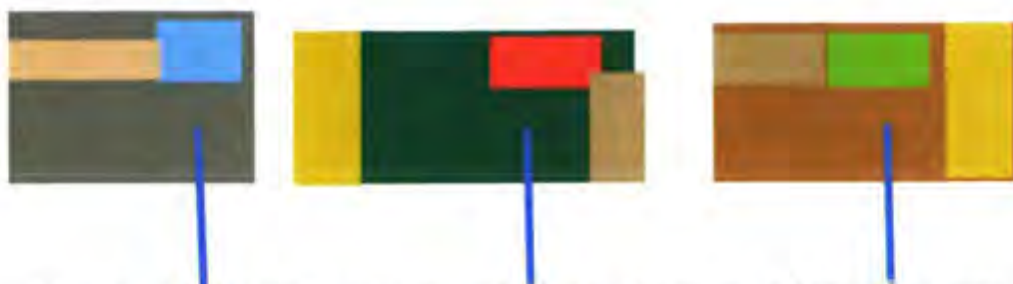
Les couleurs autorisées pour les huisseries :

- Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
- Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
- Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8000 à 8025.
- Le gris (du gris souris à l'anthracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

BASE GÉNÉRALE DES COULEURS PRÉCONISÉES

1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007
1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018
1019	1020	1021	1023	1024	1027	1028	1032
1033	1034	2000	2001	2002	2003	2004	2006
2009	2010	2011	2012	3000	3001	3002	3003
3004	3005	3007	3009	3011	3012	3013	3014
3015	3016	3017	3018	3020	3022	3027	3031
4001	4002	4003	4004	4005	4006	4007	4008
4009	5000	5001	5002	5003	5004	5005	5007
5008	5009	5010	5011	5012	5013	5014	5015
5017	5018	5019	5020	5021	5022	5023	5024
6000	6001	6002	6003	6004	6005	6006	6007
6008	6009	6010	6011	6012	6013	6014	6015
6016	6017	6018	6019	6020	6021	6022	6024
6025	6026	6027	6028	6029	6032	6033	6034
7000	7001	7002	7003	7004	7005	7006	7007
7008	7009	7010	7011	7012	7013	7015	7016
7021	7022	7023	7024	7026	7030	7031	7032
7033	7034	7035	7036	7037	7038	7039	7040
7042	7043	7044	8000	8001	8002	8003	8004
8007	8008	8011	8012	8014	8015	8016	8017
8019	8022	8023	8024	8025	8028	9001	9002
9003	9004	9005	9010	9011	9016	9017	9018

Exemples de composition des teintes



L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10% de la façade principale du bâtiment

1.7 – La traduction règlementaire du projet

La traduction de l'étude réalisée en titre de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme concerne :

- le zonage et le règlement
- les orientations d'aménagement

♦ Le zonage et le règlement

La zone AUi est subdivisée en :

- une zone AUai avec un règlement spécifique, la zone AUai porte sur une surface de 8,04 hectares
- une zone A dont le règlement existe déjà dans le PLU pour une surface de 1,16 hectares environ.

• Le recul des constructions

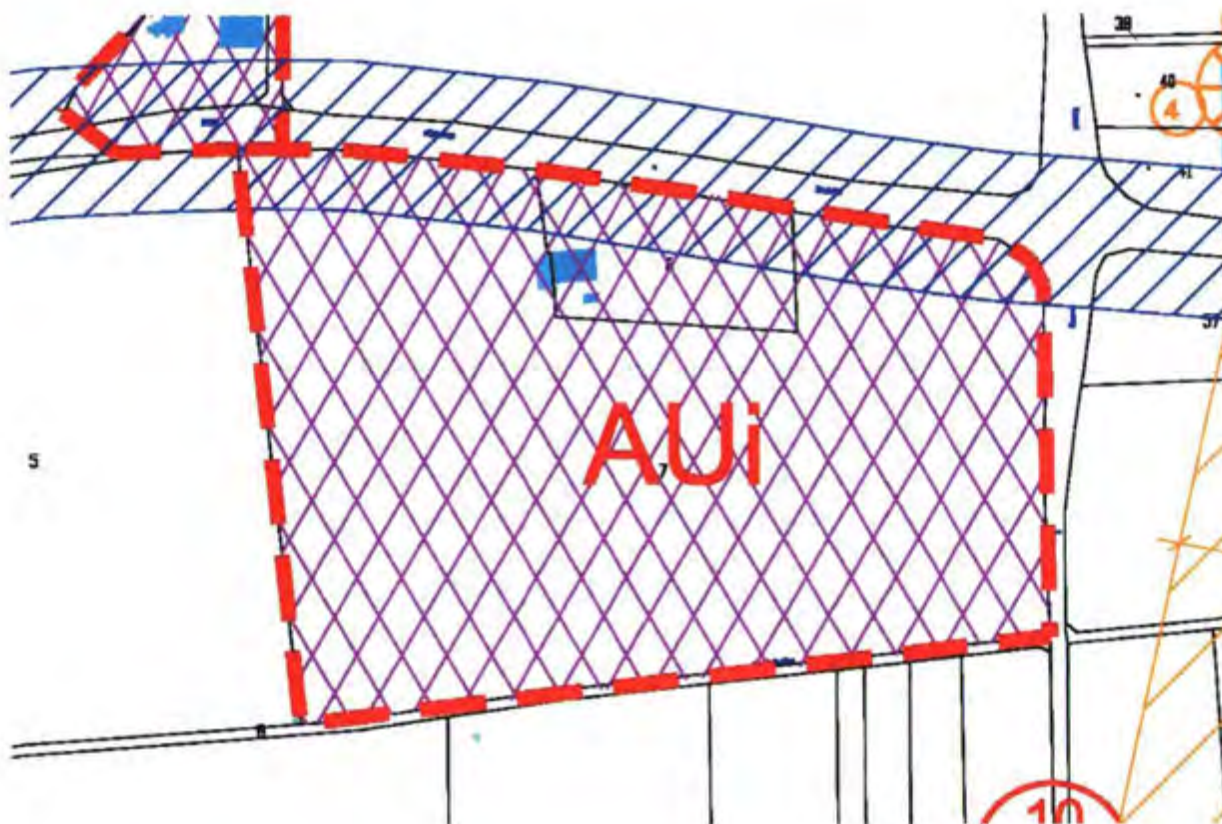
Deux « lignes de constructions » sont créées en recul par rapport aux RD 540 et RD 126 afin de créer un alignement bâti homogène le long de ces axes de transit important (rappel : la RD 540 supporte 6 000 véhicules par jour).

L'implantation d'une façade sur ces « lignes de constructions » ou alignements du bâti sera obligatoire :

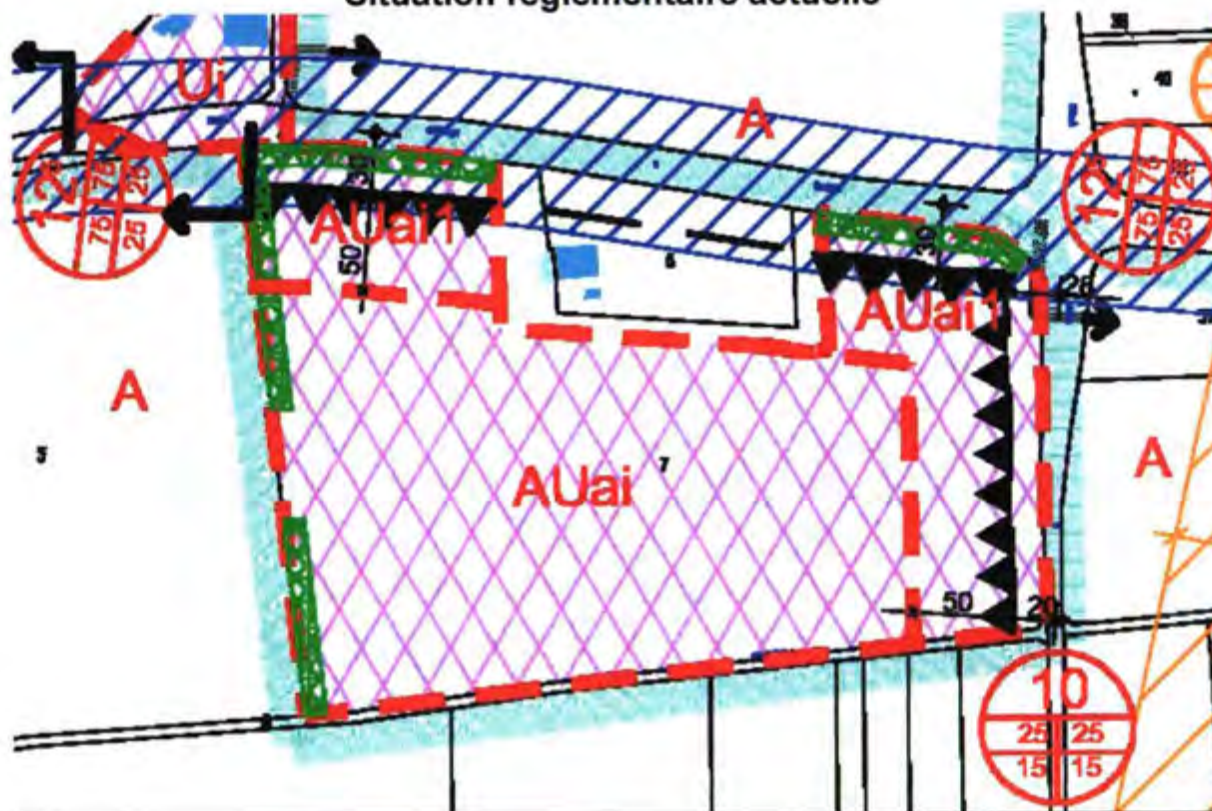
- la ligne de construction est fixée à 30 mètres de l'axe de la RD 540. Elle est implantée à une distance variable de la RD 126 afin de dégager de toute construction le cône de vision vers le château de Puygiron.
- Entre les voies (RD 540 et RD 126) et les façades implantées à l'alignement du bâti aucun parking et aucun stockage ne sont autorisés.

Seule une voie pompier « échelle » sera autorisée si elle est rendue nécessaire par la nature du bâtiment ou des activités qui s'y déroulent.

Une clôture devra être aussi transparente que possible et constituée d'un grillage rigide à l'exclusion de tout mur ou muret.



Situation réglementaire actuelle



Situation réglementaire future

- **Le traitement des espaces libres**

Les espaces tampons entre les façades construites le long de la « ligne de construction » et la voie (RD540 et RD126) seront constitués d'espaces verts engazonnés ou plantés de plantes tapissantes .

Un alignement d'arbres sera réalisé le long de la RD 540. Cet alignement sera traduit par un espace boisé à créer (EBC) au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Par contre aucun arbre de haute tige ne sera toléré le long de la RD 126 afin de conserver l'intégrité du cône de vision vers le château de Puységur

Un alignement d'arbres de haute tige sera créé le long de la limite Ouest de la zone AUai particulièrement sensible sur le plan paysager notamment pour les voitures qui roulent dans le sens Montélimar – Dieulefit.

Cet alignement sera marqué au plan de zonage par un espace boisé à créer au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

- **La sécurité**

Aucun accès direct des constructions ne sera autorisé ni sur la RD 540 ni sur la RD 126.

Les accès seront obligatoirement réalisés depuis des voies de desserte intérieures à la zone AUai réalisées dans le cadre d'une ou des opérations d'aménagement d'ensemble destinée à rendre la zone AUai urbanisable.

- **La nature des constructions** (Articles AUa1 et AUa2 du règlement)

La zone AUai est destinée à accueillir principalement des activités industrielles, artisanales et les activités commerciales ainsi que les activités de services

Les locaux à usage d'habitation sont exclus ; seuls sont autorisés les locaux nécessaires au gardiennage à conditions qu'ils soient intégrés au bâtiment principal et que leur superficie soit au plus égale à 30 m² de SHON.

- **L'aspect des constructions**

Les prescriptions concernant la volumétrie et l'aspect des constructions autorisées sont issues de l'étude L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Elles concernent :

La hauteur maximale des constructions (Articles AUai10 du règlement) est fixée à 7mètres à l'acrotère le long des RD540 et 126 dans le sous secteur AUai1 et 10 mètres dans le reste de la zone.

En ce qui concerne l'aspect des bâtiments (Article AUai 11 du règlement) seront rendus obligatoires :

- la réalisation de bâtiments avec acrotères faible
- le faîtage des toitures éventuelles à faible pente ne devront en aucun cas dépasser le niveau haut de cet acrotère

Les toitures plates et végétalisées seront autorisées dans un souci de qualité environnementale (rétention d'eau).

Aucun balcon ou escalier extérieur ne sera autorisé.

♦ Les orientations d'aménagement

S'agissant d'une zone urbanisable, dès lors qu'elle sera équipée à cet effet, la zone AUai fait l'objet d'orientations d'aménagement sous forme d'un schéma qui reprend les orientations définies par l'étude réalisée au titre de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement comprennent :

- **Un schéma fonctionnel** qui met en évidence les principes de desserte de la zone AUai ; le positionnement du carrefour de sortie sur la RD 540 à l'Ouest du rond point existant et le carrefour d'entrée depuis le Nord sur la RD 126.
- **Un schéma d'aménagement** de principe qui indique les orientations préférentielles du bâti, le principe de desserte intérieure de la zone et la vocation des différents sous secteurs.

♦ L'assainissement

Montélimar-SESAME envisage prochainement le raccordement des eaux usées de la commune de la Bâtie Rolland sur la station d'épuration de Montélimar via le réseau de Montboucher.

Les eaux usées de la Bâtie seront alors traitées sur la station d'épuration de Montélimar dimensionnée récemment pour 95 000 EH. La station de la Bâtie sera alors abandonnées.

Pour la réalisation de ce projet, il est nécessaire de créer un réseau de transfert entre la Bâtie Rolland et Montboucher. Ce réseau partira depuis la station d'épuration existante et empruntera notamment la RD 540. Il sera positionné essentiellement sur le côté Sud de cette route départementale (au niveau de la bande multifonctionnelle). Le raccordement sur le réseau existant s'effectuera au niveau de la « Minoterie » sur la commune de Montboucher.

Ainsi, au droit du passage de la future ZA, le réseau se trouvera à proximité avec une profondeur suffisante pour permettre gravitairement le raccordement de la ZA. A l'intérieur de la ZA, il est nécessaire de créer un réseau pour desservir tous les lots.

Les caractéristiques du réseau public projeté sous la RD 540 sont les suivantes :

- Réseau gravitaire au droit de la parcelle de la ZA
- Nature du réseau : PVC
- Diamètre : 200 mm

Calendrier :

- L'avant projet a été validé au conseil communautaire de Juin 2010
- La consultation pour les travaux (choix du ou des entreprises) est prévue à l'automne 2010
- Le démarrage des travaux est prévu début 2011 (1^{er} trimestre 2011) pour une durée de 5 à 6 mois

Maîtrise d'ouvrage de cette opération :

Communauté d'Agglomération MONTELIMAR-SESAME.

Maître d'œuvre : bureau d'études SEDic de Grâne

2 . Une zone agricole protégée (ZAP) a fait l'objet d'une mise à jour du PLU

Le diagnostic agricole réalisé sur le territoire de la commune de LA BATIE ROLLAND a mis en évidence le fort potentiel qui existe actuellement et peut encore être développé (voir étude DDAF de la Drôme – Juillet 2009) :

- taille moyenne des exploitations élevée
- irrigation
- remembrement en 1980 et 1997
- zone de production des semences de tournesols hybrides

Il apparaît nécessaire de préserver les terres actuellement exploitées, et en particulier celles de bonne valeur agronomique, afin de permettre l'installation de jeunes agriculteurs et la confortation des exploitations existantes.

La future zone AUai est localisée dans un secteur agricole homogène à fort potentiel agronomique ne comportant que quelques constructions.

Afin de conforter la vocation agricole des terrains entourant ce projet la commune de LA BATIE ROLLAND par délibération du 13 Novembre 2008 a sollicité de Monsieur Le Préfet de la Drôme la mise en place d'une Zone Agricole Protégée sur la partie Ouest de la commune.

A ce jour l'enquête publique préalable à l'arrêté préfectoral et instituant la ZAP a eu lieu et la commune, en date du 11 Février 2010 a délibéré pour accepter cette ZAP.

Par arrêté préfectoral n° 10.1269 du 1^{er} Avril 2010 la ZAP a été créée et par arrêté municipal n° 2010/53 du 22 Juillet 2010, la mise à jour du document est devenue effective.

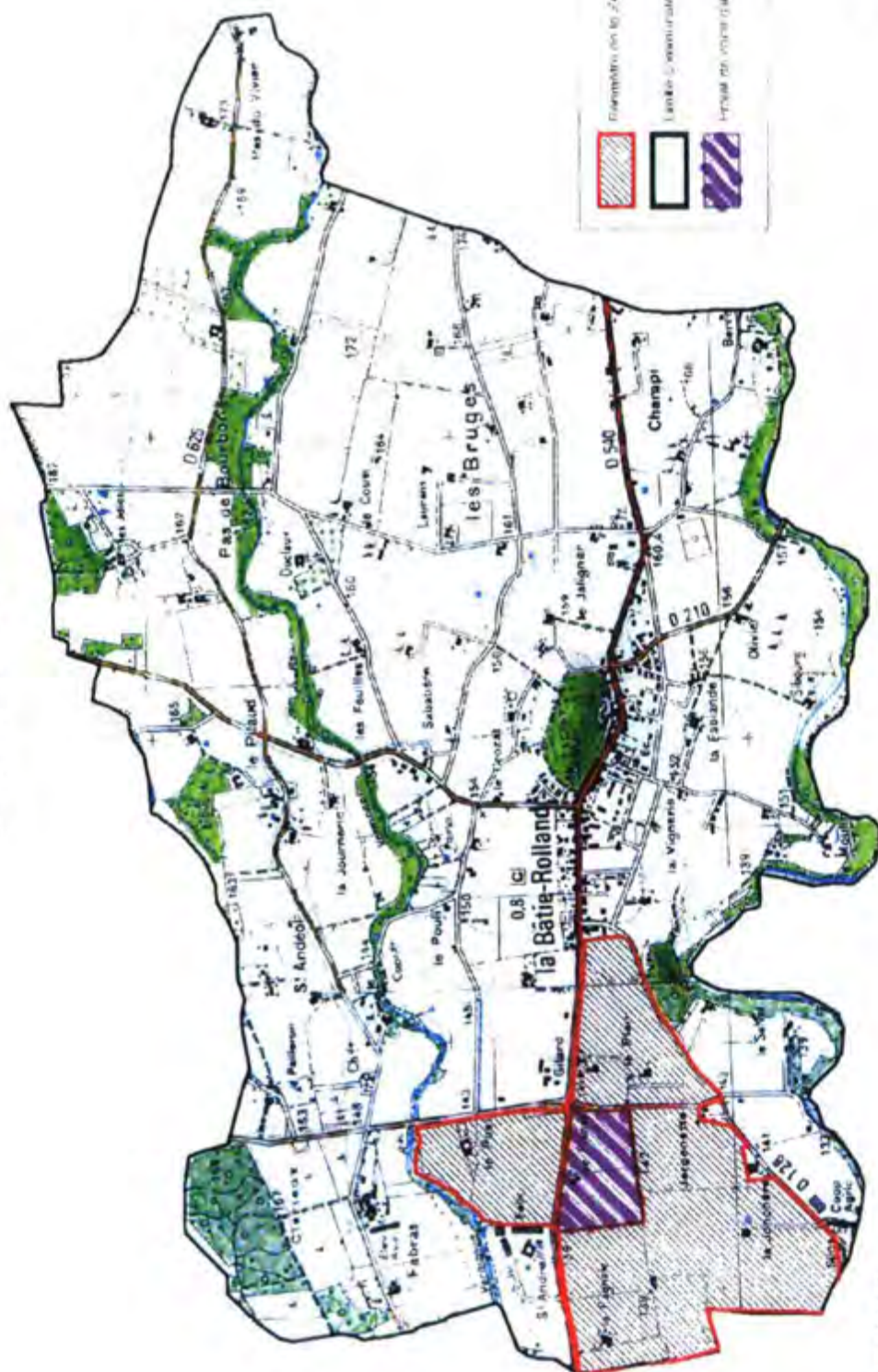
La ZAP étant une servitude, sa prise en compte relève d'une mise à jour du PLU. De plus, le périmètre de la ZAP sera tracé sur le plan de zonage du PLU. Il recouvre tous les terrains à forte valeur agricole qui pourraient être concernés par une éventuelle extension de la zone d'activités.

La superficie de la ZAP est de 80 hectares. L'ensemble est classée en zone agricole A, zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le règlement de la zone A s'applique à l'intérieure de la ZAP.

LA BATIE ROLLAND

Zone agricole protégée (ZAP)



Sources : IGN - Recensement 2000
 IGN - 93 ZAP - 06 mars 2004
 IGN - 93 ZAP - 06 mars 2004
 IGN - 93 ZAP - 06 mars 2004

3. Modifications portant sur la zone UB

3.1 Modification de Uh en UB d'un secteur construit au lieu dit le Silo

Situé en limite de la combe de Puygiron et non loin des bâtiments de la coopérative TOP Semence, cet ensemble d'habitation avait été classé en Uh. Le PLU n'autorisant pas de construction nouvelle mais seulement des extensions mesurées des constructions existantes et des annexes.

En fait les relevés de bruit effectués montrent qu'il n'y a pas de forte nuisance due à la présence de la coopérative.

De plus le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif géré par la Communauté d'agglomération de Montélimar – Sesame en direction de la commune de Puygiron.

Le secteur étant déjà largement construit, il n'y a par conséquent pas de raison objective pour ne pas autoriser la construction de quelques logements supplémentaires.

Ce secteur sera donc classé en UB dans le cadre de la présente modification.

La surface concernée est de 1ha environ.

3.2 Extension de la zone UB au lieu de Aua1

(localisé en 3.2 sur le plan de situation)

Situé à l'entrée du village, le lotissement étant réalisé, ce secteur peut passer en UB. Un secteur UB1 est créé le long de la RD540 pour la réalisation de logements locatifs et de commerces.

Le COS de ce secteur UB1 a été différencié de celui de UB et passé à 0.40.

Ce secteur UB1 fait l'objet d'une servitude S2 pour la construction de logements locatifs et de commerces.

4 . Repérage d'un ancien bâtiment agricole susceptible de changer de destination

4.1 Bâtiment n° 17

La dispersion des bâtiments sur le territoire est une tradition de LA BATIE ROLLAND, issue de l'économie agricole.

Les anciens bâtiments agricoles (16) avaient été repérés comme étant susceptibles de changer de destination selon les critères définis par l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme.



Depuis l'approbation du PLU un ensemble architectural de grande qualité a été repéré comme pouvant changer de destination dans la mesure où il n'a plus de fonction agricole, afin de conserver un élément majeur du patrimoine architectural de LA BATIE ROLLAND.

Cet ensemble d'ancien bâtiment agricoles dont une partie est déjà transformée en logements est situé au lieu dit Fabras.



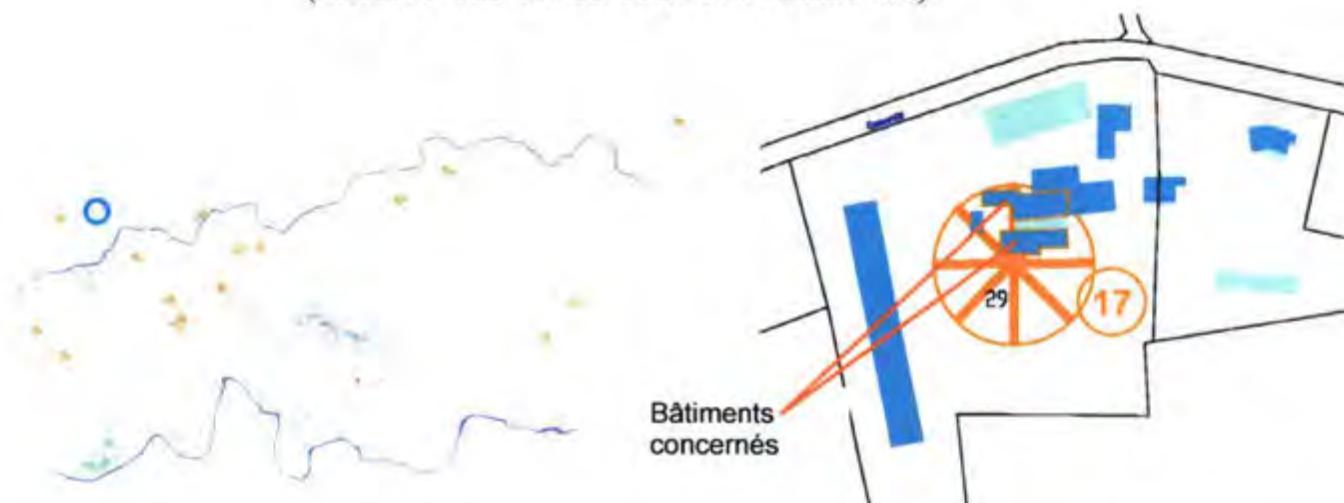
Constitué de plusieurs corps de bâtiments, il s'agit d'un très bel ensemble architectural, typique de l'architecture rurale provençale.

Un hangar a été ajouté à cet ensemble, celui-ci devrait sinon être démoli, du moins être exclu de toute possibilité de changement de destination à titre d'habitation.

Un fiche signalétique a été réalisée sur le modèle de celles qui figurent déjà dans le rapport de présentation (cf fiches ci-après).

Le bâtiment sera repéré sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 17

IMPLANTATION : Au lieu dit Fabras, dans la zone agricole.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Ancien siège d'exploitation agricole.
Une partie des bâtiments est déjà utilisée en logements locatifs.
Un vaste hangar n'est plus utilisé.
Un ancien poulailler à proximité (présence d'amiante).

TYPLOGIE ARCHITECTURALE :

Très bel ensemble architectural comportant une maison principale et plusieurs dépendances en pierre.
Une grande partie est déjà aménagée en logements.
Un grand hangar est situé au nord et ne pourra pas être aménagé.
Un bassin au sud.

EQUIPEMENT :

Accès par chemin communal n°6
Eau potable
Electricité
Assainissement autonome



4.2 Modification de la fiche descriptive n° 5

Une erreur s'étant introduite dans la fiche descriptive n° 5 concernant un ancien bâtiment agricole situé au lieu dit Saint André, cette erreur est rectifiée. Il s'agit de l'emplacement du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



N° d'ordre : 5

IMPLANTATION : En retrait par rapport à la RD 126

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Un bâtiment à l'ouest du bâtiment principal est utilisé par un agriculteur fermier (dépôt matériel)

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Ensemble remarquable comportant une magnanerie et un pigeonnier autour d'une cour intérieure

En pierre – Toiture tuiles terre cuite

Déjà en grande partie aménagé et occupé

EQUIPEMENT :

Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



5 – Modifications dans le quartier des Ecoles

Le quartier des Ecoles a été considéré comme stratégique dans le cadre de la politique d'aménagement du bourg.

A ce titre il a fait l'objet d'une attention particulière dans le PADD, dans le zonage, et dans les orientations d'aménagement qui figurent dans le PLU.

Depuis l'approbation de celui-ci le contexte a évolué, notamment en ce qui concerne le foncier et le projet s'est précisé. Il convient par conséquent de modifier les dispositions retenues dans le PLU pour rendre possible les projets de restructuration du quartier et de diversification de l'offre immobilière.

5.1 Le projet

Le PLU actuel prévoit :

- une servitude S1 pour la construction de logements locatifs et de logements adaptés pour personnes âgées ;
- un emplacement réservé R2 pour l'aménagement d'une place publique et d'un parking ;
- une servitude S3 pour la construction d'un espace médical et de logements locatifs sociaux.

Le projet d'aménagement aux abords de l'école comporte plusieurs volets :

- la création d'une placette avec un parking en continuité directe de l'école (sans voie à traverser) ;
- l'aménagement et la sécurisation de l'entrée de l'école avec la déviation du Chemin du Moulin à l'ouest du parking ;
- la création d'un bâtiment pour recevoir un espace médical ;
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, du programme de logements suivants :
 - o logements locatifs sociaux au nombre de 3/4 ;
 - o logements locatifs adaptés pour personnes âgées : au au nombre de 5/6

La présente modification simplifiée du PLU a pour effets :

1°) la servitude S1 sera dévolue, en application de l'article 123.2.b du Code de l'Urbanisme, à la construction de logements locatifs sociaux et de logements adaptés pour personnes âgées ;

2°) la servitude S3 sera utilisée pour la construction d'un espace médical regroupant des professions médicales et paramédicales et pour la construction de logements locatifs sociaux sur un espace d'environ 3 000 m².

L'emplacement réservé R2 était prévu pour la création d'une place publique et d'un parking pour la desserte de l'école.

Cette desserte étant assurée dans le cadre du projet développé au paragraphe précédent cet emplacement réservé va changer de vocation dans le cadre de la présente modification.

Création d'un nouvel emplacement réservé R2

En contact direct avec l'école puisque le Chemin du Moulin sera déplacé vers l'Ouest, le nouvel emplacement réservé R2 d'une surface de 1 600 m² environ au profit de la commune est destiné à la réalisation d'une place publique et d'un parking pour la desserte de l'école.

Création d'un emplacement réservé R12

Cet emplacement réservé au profit de la commune est destiné à déplacer le chemin du Moulin qui longe actuellement l'école de façon à sécuriser l'accès à l'école et à assurer un lien direct entre la place publique et le parking (R2) et l'entrée de l'école.

La surface concernée est d'environ 900 m².

Modification de l'emplacement réservé R4

Cet emplacement réservé destiné au prolongement du chemin de Trimonde est modifié de façon à amener le chemin en face de l'accès de secours de l'école. L'emprise est réduite à 10m.

Modification de l'emplacement réservé R6

L'emprise est réduite à 10m en accord avec la largeur de voirie en R4. Le cheminement doux se fera sur le fossé existant.

L'extension de la zone AUa

Afin de rendre constructible à court terme le quartier situé juste au Sud de l'école la zone AUa est étendue à une partie de l'actuelle zone AU.

La surface concernée par cette extension de la zone AUa est de 18 000 m² environ.

Une partie est concernée par l'emplacement réservé R4 destiné au dévoiement du chemin de Trimonde et une partie par la servitude S3 destinée à la construction de logements locatifs sociaux et de l'espace médical.

Aménagement du quartier de l'Ecole



Juillet 2010

5.2 Les modifications

◆ Le zonage

- Passage d'une partie de la zone AU en AUa
surface concernée 1,8 ha
Dans l'ensemble du dossier la servitude S3 est remplacée par la création d'un secteur AUa1
- Passage d'une partie de la zone Aua en UB (lotissement existant).

◆ Le règlement

- Modification du règlement de AUa2 adapté au nouvel article L123.1.16 du Code de l'Urbanisme
- Création d'un secteur UB1 assorti d'une servitude S2. Dans ce secteur le COS est passé à 0.40

◆ Les emplacements réservés

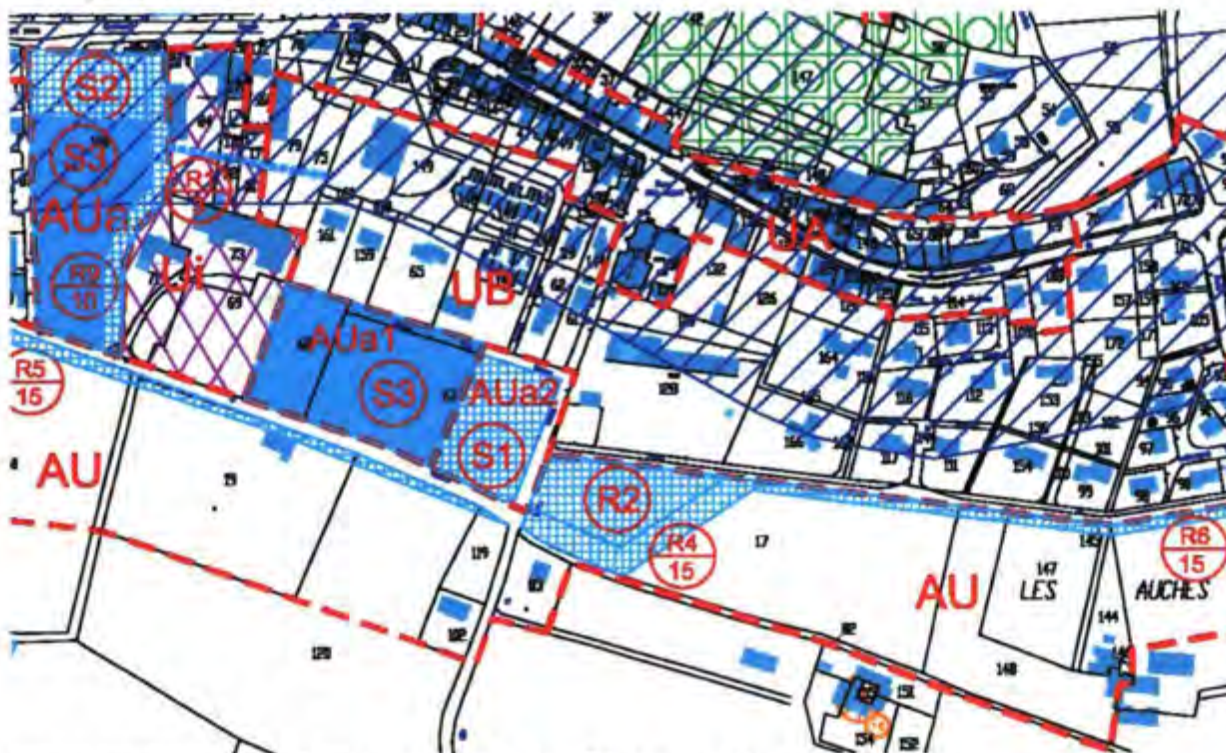
- Création d'un emplacement réservé S1 pour la création de 4 ou 5 logements locatifs sociaux et de 5 ou 6 logements spécifiques pour personnes âgées ;
- Création d'un emplacement réservé S3 pour la création de logements locatifs sociaux et d'un espace médical ;
- Création d'un emplacement réservé R2 pour l'aménagement à l'entrée de l'école d'une place publique et d'un parking
- Création d'un emplacement réservé R12 pour le déplacement du chemin du Moulin
- Suppression de l'emplacement réservé R3 prévu pour la réalisation d'une station d'épuration. Ce projet étant abandonné.

◆ Les orientations d'aménagement

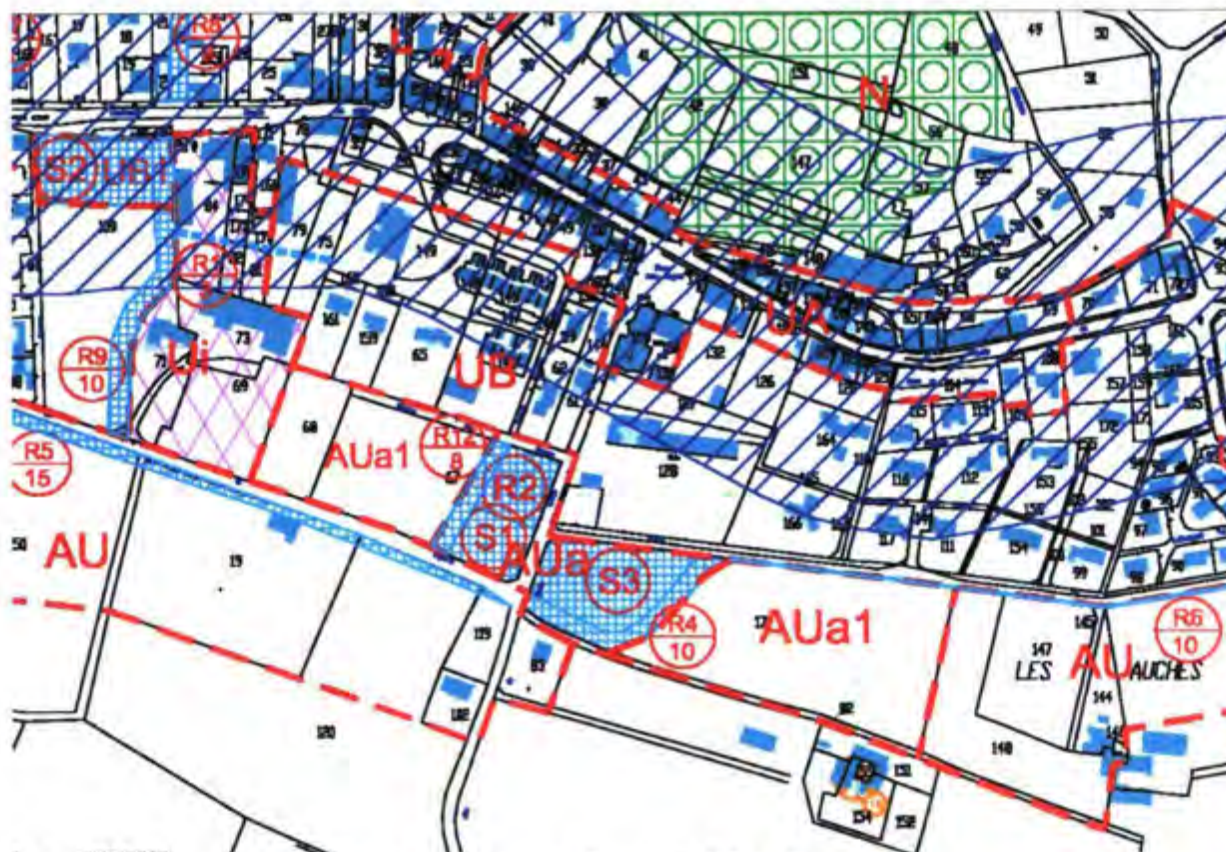
Des orientations d'aménagement portant sur le quartier de l'école (zone AUa) sont jointes au dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement existantes sont supprimées.

Le quartier des écoles



Dispositions réglementaires du PLU en vigueur



Dispositions réglementaires après modification

6 – Les documents modifiés

Les documents du PLU modifiés dans le cadre de la présente procédure sont les suivants :

- Rapport de présentation complémentaire
- Plans de zonage
 - . commune 1 / 5 000^{ème}
 - . le bourg 1 / 2 500^{ème}
- Règlement
- Liste des emplacements réservés
- Orientations d'aménagement

Les autres pièces du dossier ne sont pas modifiées

7. Superficies des zones du PLU après modification n° 1

ZONES	SURFACES EN HECTARES PLU	SURFACES EN HECTARES MODIFICATION N°1
<u>Zones urbaines</u>		
- UA	7,30	7,30
- UB	15,40	17,14
- UB1	0	0,33
- Uh	5,30	4,30
- Ui	8,40	8,40
	36,40	37,14
<u>Zones à urbaniser</u>		
- AU	9,90	8,00
- AUi	8,00	0
- AUa	1,30	1,06
- AUa1	0,72	1,60
- AUa2	0,48	0
- AUai	0	8,00
	20,40	18,66
<u>Zone agricole</u>		
- A	584,90	585,90
	584,90	585,90
<u>Zones naturelles</u>		
- N	188,50	188,50
- NL	2,80	2,80
	191,30	191,30
TOTAL COMMUNE DE LA BATIE ROLLAND	833,00	833,00
Dont Espaces Boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme	69,50	69,50

département de la Drome

urbanisme, architecture, paysage...



LA BATIE ROLLAND

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Rapport de présentation

agence
hubert
thiebault

74 Ch. de l'indienne
69540 St Cyr au mont d'or
04 37 24 01 26
F. 04 78 24 09 78
archiurba@wanadoo.fr



Janvier 2009

Sommaire



PREAMBULE

Chapitre 1 - Le diagnostic	2
1 - Situation générale	3
2 - Etat initial de l'environnement	4
3 - Les paysages	11
4 - L'évolution démographique et le contexte socio-économique	18
5 - le logement	21
6 - L'économie	25
7 - Les équipements	33
8 - La gestion du POS	37
Chapitre 2 - Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	38
1 - Maîtriser la croissance démographique	39
2 - La politique du logement	40
3 - Etendre le village en direction du Sud	40
4 - Développer la vie économique	44
Chapitre 3 - La traduction réglementaire	63
1 - Le zonage et le règlement	64
Chapitre 4 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement	69
1 - Un parti d'aménagement économe du territoire	70
2 - L'assainissement	70
3 - La protection du réseau hydrographique	72
4 - Les zones de risques naturels	73
5 - Les abords de la coopérative	73
6 - L'oléoduc ODC1	73
7 - La carrière des Bruges	74
8 - La mise en valeur de voies pour des modes de transport doux	75
9 - Les éoliennes	75
Chapitre 5 - Surfaces des zones	78

Préambule

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de LA BATIE ROLLAND a pour objectif de mettre en évidence le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et les grandes orientations de l'aménagement de la commune.

Il précise les besoins répertoriés en matière de développement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols qui permettait de gérer le territoire communal.

Ce POS a été approuvé le 4 janvier 1991.

Par délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2003, la commune de LA BATIE ROLLAND a décidé de réviser ce document et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Le processus de concertation prévu par la loi a été lancé lors de cette même délibération.

Il a été marqué notamment par une réunion publique qui a eu lieu le 15 octobre 2006 au cours de laquelle le projet communal (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a fait l'objet d'un débat et d'un large consensus.

Chapitre 1

Le diagnostic

1. SITUATION GENERALE

La commune de LA BATIE ROLLAND, d'une superficie de 822 hectares, est située au Sud de la Drôme dans le canton de Marsanne.

Son territoire est situé en grande partie entre la rivière du Jabron au Sud et la rivière du Vermenon au Nord.

La commune est traversée par deux voies importantes :

- La RD540 d'Est en Ouest, axe de pénétration reliant Montélimar à Dieulefit
- La RD126 du Nord au Sud

La commune de LA BATIE ROLLAND est située à 10 kilomètres à l'Est de Montélimar.



Les communes limitrophes sont :

- La Bégude de Mazenc
- Saint Gervais sur Roubion
- Sauzet
- Bonlieu sur Roubion
- Montboucher sur Jabron
- Puygiron
- La Touche

La commune de LA BATIE ROLLAND fait partie de la Communauté de Communes de MONTEILIMAR - SESAME (Structure d'Équipement et de Service de l'Agglomération de Montélimar et Environs).

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 La géologie



Le territoire communal est constitué principalement d'une plaine alluviale souvent caillouteuse avec des sols peu profonds d'où émerge un piton de molasse, le Chatelas sur lequel s'est développé le village d'origine.

Ce piton marque fortement le paysage. Il est contourné par la RD540 maintenant principal support de l'urbanisation.

La présence de graviers à faible profondeur explique la présence d'une importante carrière au lieu-dit les Bruges.

2.2 La topographie

LA BATIE ROLLAND s'étend dans la plaine alluviale dont l'altitude moyenne est de 150 mètres.

Cette plaine est cultivée dont une partie importante est irriguée (244 hectares) par l'eau du Rhône.

La plaine est traversée d'Est en Ouest par le Jabron (en limite Sud de la commune) et par le Vermenon.

Ces deux rivières sont soulignées par une ripisylve abondante.

Le Jabron est l'objet de débordements périodiques. La zone inondable d'une centaine de mètre s'élargit au droit de la zone de loisirs communale.

Le piton du Chatelas culmine à 211 mètres offrant une vue panoramique à 360° sur les plaines de Marsanne, de la Valdaine, de Montélimar, du Tricastin et plus loin sur les montagnes de l'Ardèche à l'Ouest et du Vercors à l'Est.

Deux autres petits reliefs émergent de la plaine alluviale : la colline de Jargenette au Sud-Ouest et le Bois de Clérieux au Nord-Ouest.

2.3 La climatologie

Le climat de cette région de transition se caractérise par :

- Des précipitations de type pluvio-orageux réparties au printemps et à l'automne. Elles sont principalement d'origine méditerranéenne.
- Des étés plutôt chauds et souvent secs.
- Des hivers froids. Le Mistral prédomine comme dans toute la moyenne vallée du Rhône.

Ce climat détermine le régime torrentiel des cours d'eau, notamment du Jabron qui fait l'objet de débordements soudains.

2.4 Les risques naturels et les nuisances

Le risque d'inondation

La commune de LA BATIE ROLLAND est soumise au risque d'inondation du Jabron. Il s'agit de crues de type torrentiel avec montée des eaux rapide et durée de submersion assez courte.

Le Jabron a connu en 1988 une crue de fréquence quasi-centennale.

Le risque sismique

La commune de LA BATIE ROLLAND a été classée dans le zonage sismique national (décret n°91.461 du 14 mai 1991) en zone 1 de sismicité faible.

La prise en compte de ce risque passe par la mise en œuvre des règles de construction parasismiques dites règles PS92 qui sont définies dans deux documents techniques unifiés (DTU).

Le risque de feu de forêt

La commune de LA BATIE ROLLAND est concernée par les dispositions relatives à la forêt méditerranéenne dont une protection stricte est demandée, notamment pour mieux circonscrire le risque potentiel d'incendies de forêt.

Les règles suivantes doivent être respectées :

- Les parcelles sont situées en zones constructibles (U, AU) du PLU : le propriétaire ou l'ayant droit de la parcelle doit la débroussailler en totalité même s'il n'existe pas de bâtiment.
- Les parcelles sont situées en zones agricoles (A ou naturelle N) : le propriétaire ou l'ayant droit de l'installation en débroussaile les abords sur une profondeur de 50 mètres.

Le risque technologique

La commune est soumise à un risque technologique du fait de la présence de l'oléoduc TRAPIL. Cet oléoduc traverse la plaine du Nord au Sud parallèlement à la RD126 et approximativement à 250 mètres de celle-ci. Il fait l'objet d'une servitude d'intérêt public I1 bis (cf carte des servitudes).

Le bruit

La commune est traversée par la RD540 classée bruyante par arrêté préfectoral.

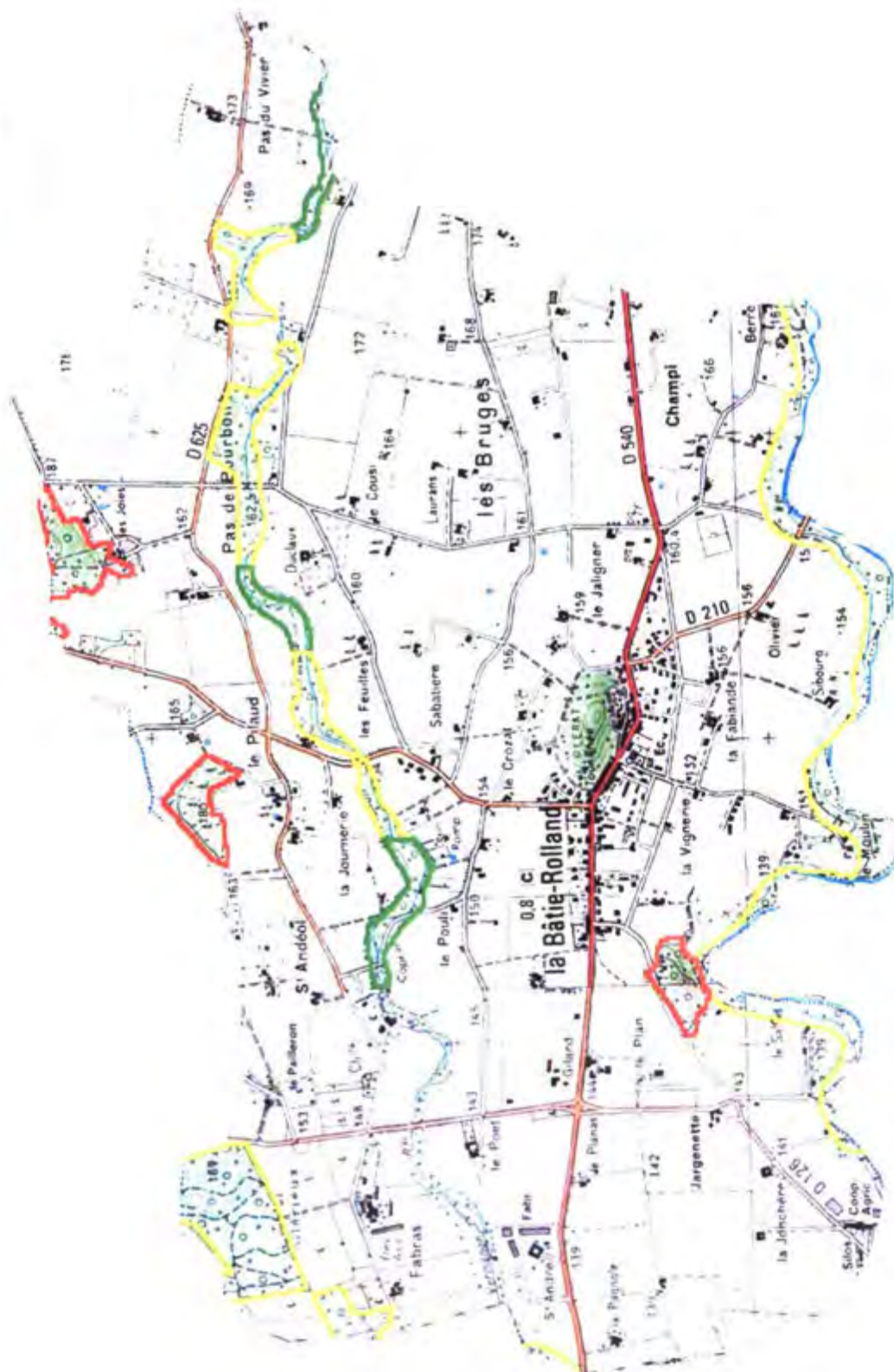
- En tissu ouvert, elle est classée en catégorie 4 ; la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 mètres.
- En tissu en U, elle est classée en catégorie 3 ; la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres.

Ce secteur concerne particulièrement la traverse du bourg.

Dans ces secteurs, des normes d'isolation acoustique devront être respectées pour les constructions d'habitations, équipements, etc...

COMMUNE DE LA BATIE ROLLAND CARTOGRAPHIE DE L'ALEA FEU DE FORET

Aleá feu de forêt
 Aleá moyen, localement élevé
 Aleá modéré
 Aleá très faible à faible
 échelle : 1 / 17 500



2.5 Le zonage environnemental

La commune de LA BATIE ROLLAND comporte plusieurs sites naturels répertoriés :

- Un espace naturel sensible (ENS) n° 63
Ripisylve du Jabron
Cet ENS correspond par ailleurs à une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)
- Une ZNIEFF de type 1 n° 2688.0000
Ripisylve du Jabron
Cette ZNIEFF s'étend sur les communes de Espeluche, LA BATIE ROLLAND, la Bégude de Mazenc, Montboucher sur Jabron, Montélimar, Portes en Valdaire, Puygiron
Typologie : cours d'eau rapide
Surface : 180 ha
Altitude supérieure : 180
Altitude inférieure : 100

La ripisylve du Jabron est un des rares milieux naturels du Tricastin. Elle a un intérêt ornithologique pour les mammifères, reptiles et amphibiens.

Bien que peu développée, la végétation de bord des eaux reste très favorable pour l'avifaune, en particulier les passereaux insectivores.

On signale la présence du castor.

2.6 La faune et la flore

A l'exception des ripisylves du Jabron et dans une moindre mesure du Vermenon, le territoire de LA BATIE ROLLAND est entièrement artificialisé.

Les modifications des cultures qui s'orientent de plus en plus vers les céréales contribuent largement à cette artificialisation.

Le territoire de la commune de LA BATIE ROLLAND a été modelé par l'activité agricole dans le contexte initial d'un habitat rural associé à cette activité et d'un centre-bourg à vocation initiale de commerce et de service, d'abord sur le site du Chatelas, puis le long de la route de Dieulefit au pied du Chatelas.

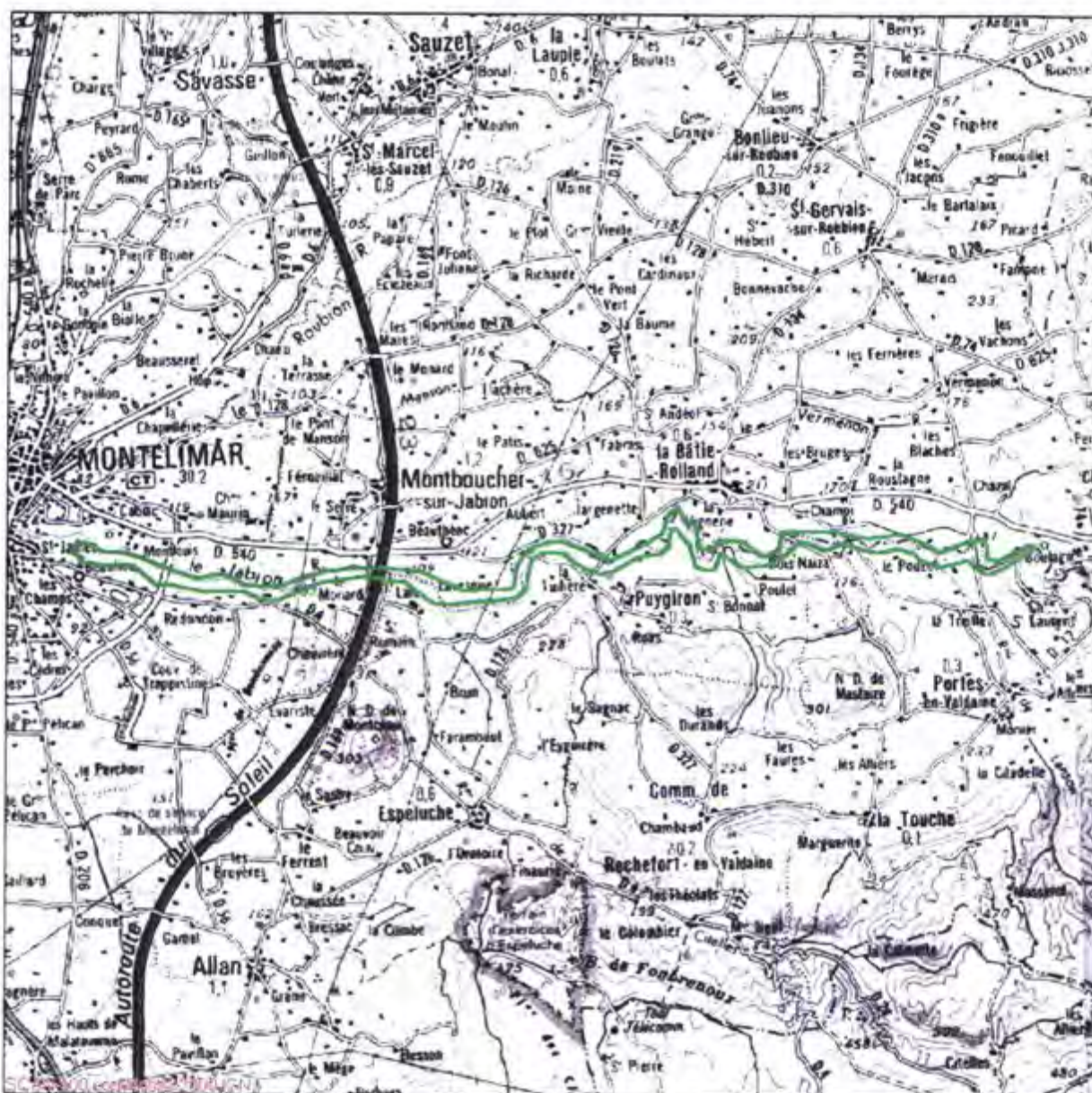
Plusieurs facteurs concomitants, d'amplitude toutefois différente, ont modifié le mode d'occupation du sol vers une très nette augmentation de l'espace artificiel aux dépens de l'espace agricole de type ouvert entraînant la raréfaction, puis la disparition d'habitats tels que les prairies et les haies.

Seules ont subsisté les deux rivières du Jabron et du Vermenon qui conservent une fonctionnalité écologique et leur biodiversité.

Ces facteurs majeurs sont :

- L'urbanisation résidentielle du village
- Le mitage du territoire communal avant l'intervention du POS
- Le développement du réseau viaire

Dans ce dispositif, le maintien des haies et bois rivulaires qui ont une fonction de connectivité biologique donc de maintien de la biodiversité du territoire est important.



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

2.7 Le patrimoine archéologique

La commune de LA BATIE ROLLAND possède un patrimoine important.

Les éléments du patrimoine sont les suivants :

- Eglise Saint Roch (XIII^{ème})
- Colonne à l'Est de l'église Saint Roch
- Vestiges du Château du Chatelas (Moyen âge : propriété communale)
- Chapelle Saint Andéol (XII^{ème}) MHC 1967 sur RD126
- Stèle gallo-romaine dans une base de calvaire le long de la RD625
- Croix (1912) sur RD625

Les Sites archéologiques



3. LES PAYSAGES

Le territoire de la commune de LA BATIE ROLLAND s'inscrit à la jonction de la moyenne vallée du Rhône et de la vallée du Jabron.

3.1 Les grandes entités paysagères

La commune de LA BATIE ROLLAND est caractérisée par :

- **Une vaste plaine agricole horizontale avec un paysage très ouvert, parsemé au Nord de quelques petites masses boisées.**

Cette plaine est parsemée de constructions. D'une part, de constructions issues de l'économie agricole traditionnelle, anciens mas souvent d'une qualité architecturale exceptionnelle, mais d'autre part, de constructions plus récentes qui s'apparentent à un mitage du territoire.

- **L'émergence du Chatelas à 60 mètres environ au-dessus de la plaine.**

Ce piton de molasses sur lequel s'est construit le premier village, maintenant en grande partie détruit, est vu de toutes parts et constitue un point d'appel visuel.

Caractéristique : il est vu notamment depuis la Bégude de Mazenc, mais également de toute la plaine (RD540 et RD126).

On peut dire que le Chatelas est l'image de marque de LA BATIE ROLLAND.

- **Les deux rivières, le Jabron au Sud et le Vermenon au Nord**, sont marquées dans le paysage de la plaine agricole par une ripisylve abondante.



Un paysage très ouvert



Un village linéaire qui s'est développé le long de la voie de transit, Route de Dieulefit (RD540) au pied du Chatelas sur une distance d'environ 1.200 mètres aujourd'hui.



Il ne reste pas grand chose de l'ancien village sur le Chatelas.

Une tour au sommet, des vestiges de l'église Saint Roch (XVI^{ème} siècle), quelques pans de murs, des sentiers réaménagés par les habitants et des chantiers de jeunes, des maisons restaurées dans la partie basse.

Du château de La Bâtie édifié au début du XVI^{ème} siècle, il ne reste que les vieux remparts à peine plus hauts que le village actuel ; la façade comporte aujourd'hui un porche d'entrée renaissance. Elle est rattachée à l'Est à un bastion plus ancien, sans doute du XIV^{ème} siècle et à l'Ouest à la tour carrée dont l'arche donne accès au vieux village.

Un petit amphithéâtre a été aménagé pour les fêtes, des sentiers, une aire de pique-nique dégagée au sommet qui offre une vue sur la plaine La Bégude de Mazenc et les montagnes de l'Ardèche.

Le village

Le nouveau village s'est développé au XIX^{ème} siècle, de part et d'autre de la Route de Dieulefit (RD540) sous une forme linéaire.

Le premier noyau urbain est constitué par un bâti dense, continu, avec des constructions à l'alignement de l'espace public, la route de Dieulefit et un espace public constituant une place devant l'église.

La volumétrie est très homogène (R + 2). Les façades d'architecture extrêmement simple confèrent à l'ensemble un aspect relativement sévère.

Un développement plus récent s'est fait toujours d'une façon linéaire côté Ouest et côté Est de part et d'autre de la RD540, mais sous une forme beaucoup plus distendue.

Certains bâtiments restent implantés à l'alignement de la rue, mais les plus récents sont construits en retrait.

Ce tissu urbain est discontinu et beaucoup moins dense que le noyau initial.

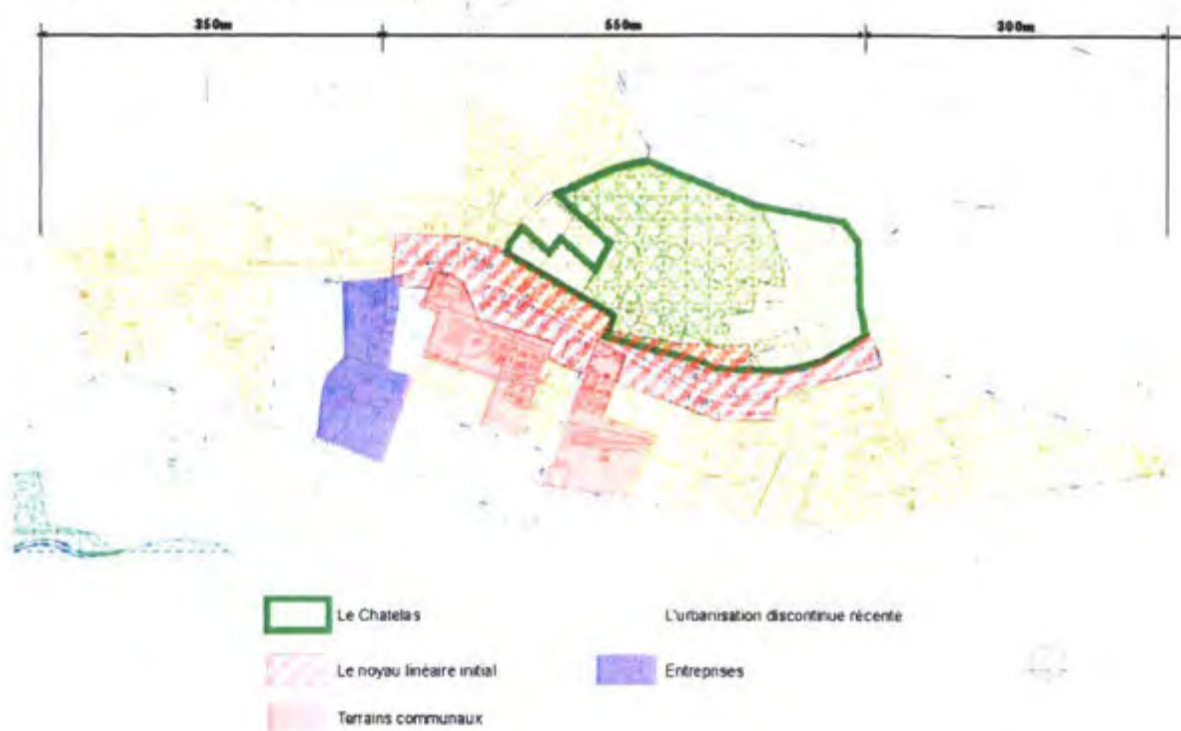
Enfin, quelques opérations récentes contribuent à donner un peu d'épaisseur au village, notamment :

- Une opération conduite à l'initiative de la commune comprenant une salle des fêtes et 14 logements locatifs HLM, en maisons individuelles groupées.
- Quelques lotissements : les Auches (10 logements), la Fablande (4 logements), les Seringats (12 logements), les Genets (7 logements), les Vignes (6 logements).

Ces lotissements de maisons individuelles rompent radicalement avec les formes d'urbanisation traditionnelles du bâti villageois, mais restent cependant relativement regroupés autour du centre-bourg.

Ces développements correspondent strictement aux dispositions du POS qui a contribué à limiter l'expansion du village en longueur au profit d'un épaississement du tissu urbain, notamment sur le flanc Sud du village.

Les formes de l'agglomération



Le paysage urbain

Typologie du bâti

On doit distinguer dans le PLU :

- **Un bâti dense, continu, à l'alignement de l'espace public avec un épannelage à R + 2**
 - **Un bâti discontinu, implanté en recul par rapport à l'alignement avec une volumétrie à R + 1 ou R + 2**
- **Des bâtiments traditionnels, anciens bâtiments agricoles dispersés sur le territoire souvent d'excellente qualité architecturale**
- **Un semi de maisons individuelles récentes dispersées dans l'espace agricole**

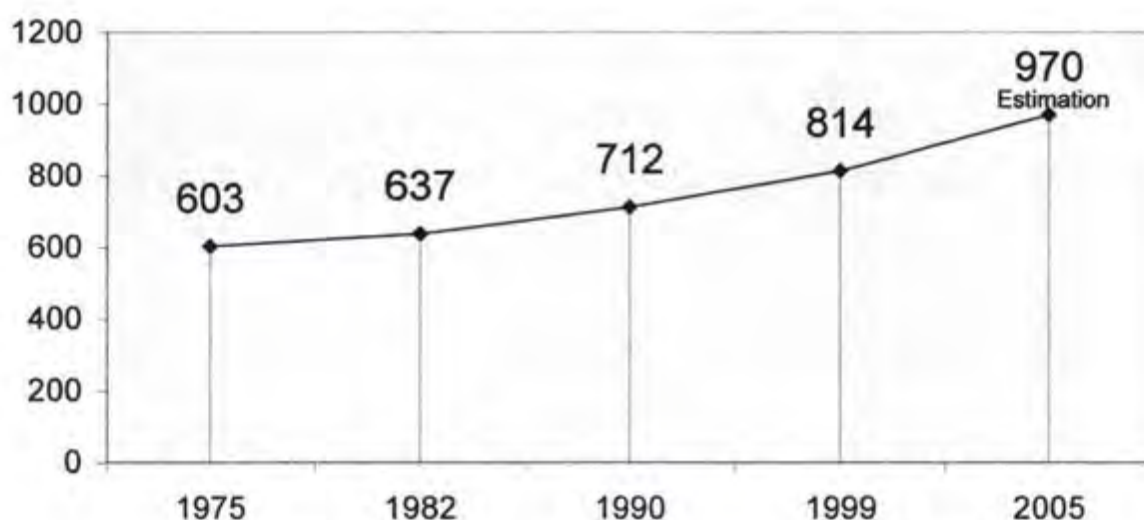
Le patrimoine archéologique

- La chapelle Saint Andéol située au milieu du cimetière est classée Monument Historique.
Construite entre le XII^{ème} et le XIII^{ème} siècle, époque dont il reste le portail et une fenêtre, elle fut détruite au XIV^{ème} siècle et reconstruite en style ogival.
Elle fait l'objet d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon.
- Le Chatelas est repéré comme site archéologique.

4. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

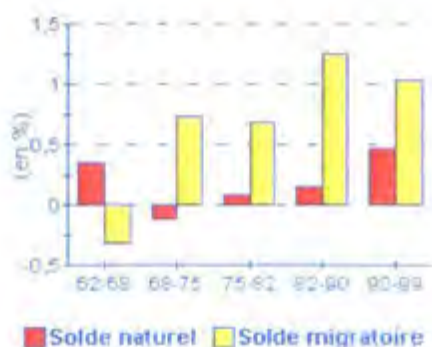
4.1 Une démographie dynamique

Avec 970 habitants en 2005, la commune de LA BATIE ROLLAND connaît depuis 1982 une croissance régulière de l'ordre de 1,5 % par an. Cette croissance s'est accélérée depuis 1999. Elle est passée à environ 3 % par an sous l'influence d'un rythme de construction important (81 logements construits en 5 ans).



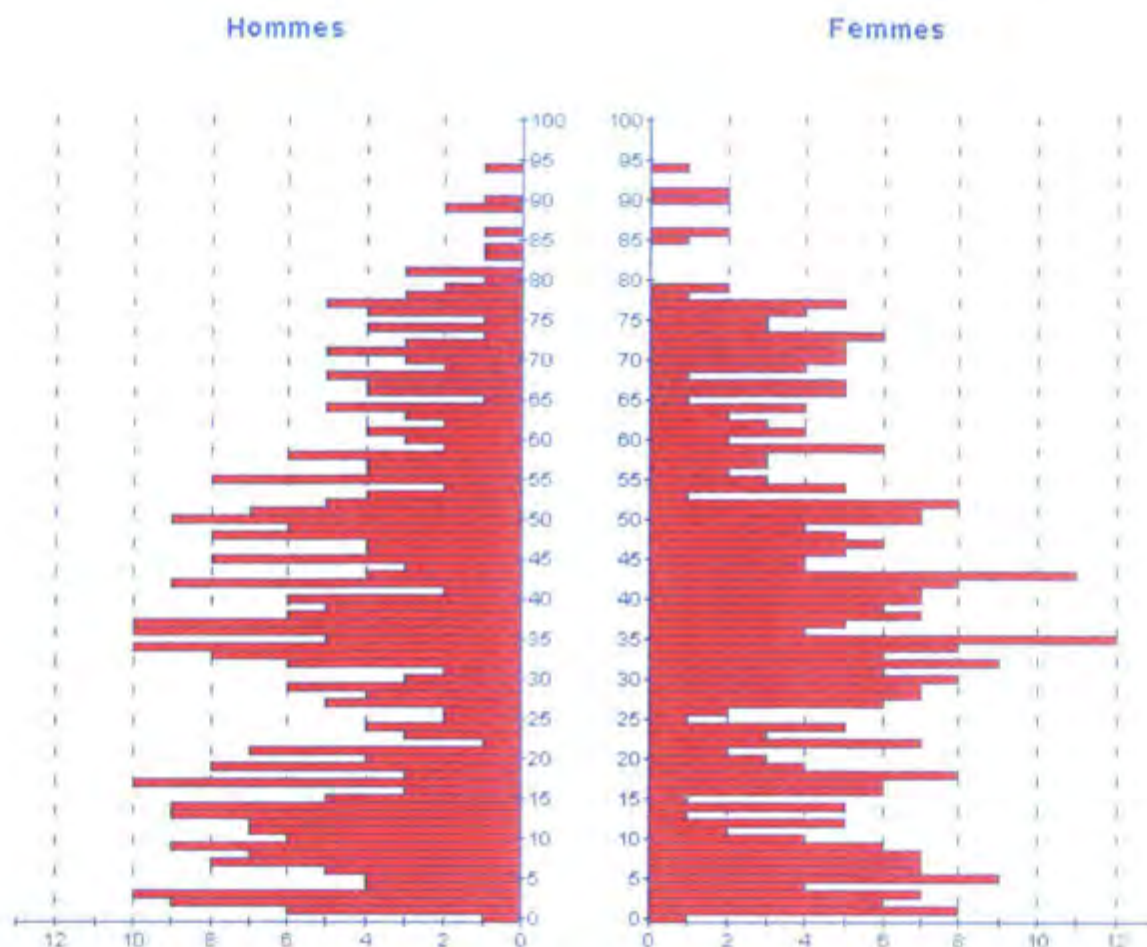
Composantes du taux de variation

Taux annuel moyen



Cette croissance a été maintenue grâce à un solde migratoire largement positif et par conséquent à une expansion régulière de l'urbanisation.

Le solde naturel est équilibré.



Une population jeune

29 % de la population a moins de 19 ans (25,4 % dans le département) et 18,8 % a plus de 60 ans (pour 22,5 % dans le département).

Il y a donc là un facteur important d'équilibre et de dynamisme pour la commune.

Les enjeux

Après une période de forte croissance, définir le rythme qui permettra de conserver un équilibre entre l'accueil de nouveaux habitants, le niveau d'équipements de la commune et une progression contrôlée de la croissance urbaine.

Les catégories socioprofessionnelles

L'évolution entre les deux recensements est très significative.

On voit notamment progresser très nettement les catégories cadres, professions libérales et intellectuelles supérieures, ainsi que les professions intermédiaires et les retraités.

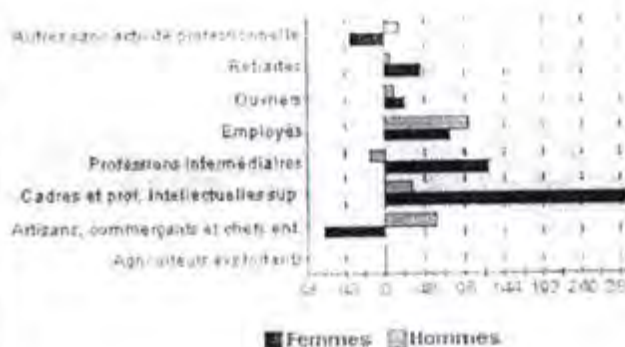
Par contre, les agriculteurs, les artisans et commerçants diminuent en proportion.

Cette évolution est à lier notamment à la progression des prix immobiliers et du foncier.

Population de 15 ans ou plus par sexe et catégorie socioprofessionnelle				
Catégorie socioprofessionnelle	1999	Evolution 99-99	Part des femmes	
			en 1999	en 1990
Ensemble	628	10,6 %	51,6 %	52,1 %
Agriculteurs exploitants	16	33,3 %	25,0 %	0,0 %
Artisans, commerçants, Chefs d'entreprises	36	0,0 %	11,1 %	44,4 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	36	125,0 %	55,6 %	25,0 %
Professions intermédiaires	76	18,8 %	47,4 %	25,0 %
Employés	116	61,3 %	86,2 %	87,5 %
Ouvriers	104	13,0 %	19,2 %	17,4 %
Retraités	128	18,5 %	40,6 %	33,3 %
Autres sans activité professionnelle	116	-34,1 %	75,9 %	86,4 %

Evolution des 15 ans ou plus entre 1990 et 1999 - en %

Par sexe et catégorie socioprofessionnelle



SOUS-PREFECTURE

26 FEV. 2009

DE NYONS

5. LE LOGEMENT

LA BATIE ROLLAND compte 354 logements lors du recensement de 1999 et 434 logements en 2005.

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	230	219	248	305	354
Résidences principales	203	178	210	254	297
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,8	3,0	3,0	2,8	2,7
Résidences secondaires*	16	16	26	22	24
Logements vacants	11	25	12	29	33

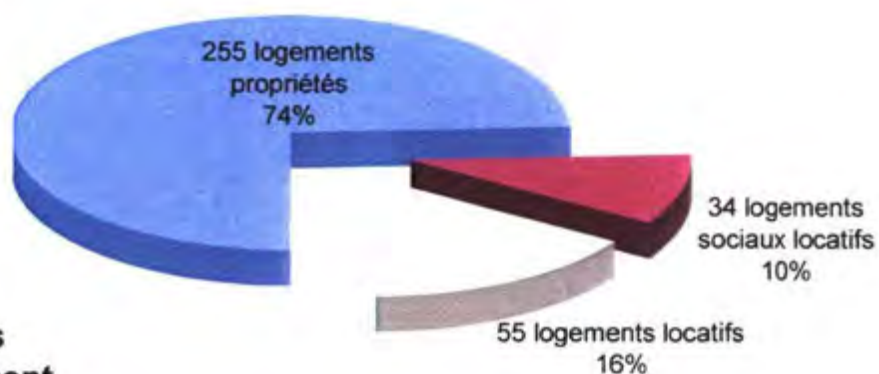
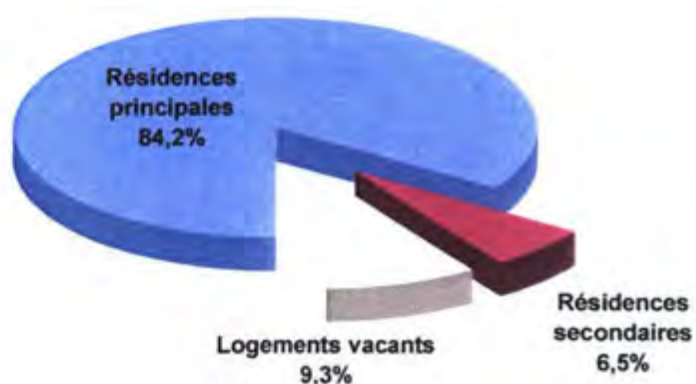
* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels
Source : Recensements de la population (dénombrements)

Nombre moyen d'occupants
des résidences principales

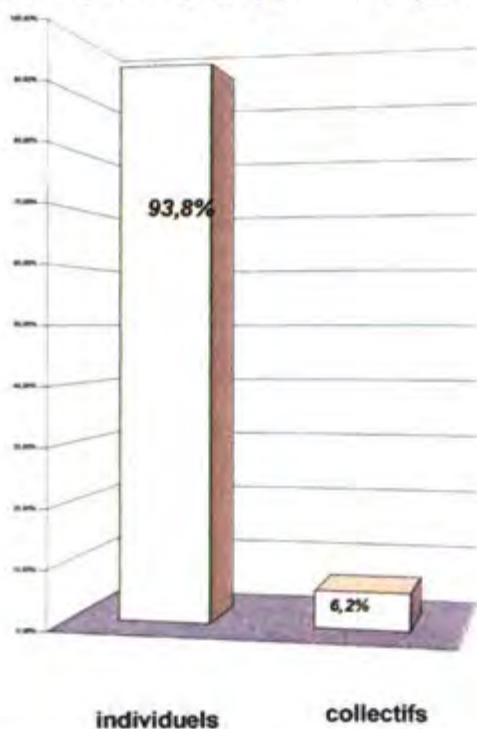


Le parc immobilier

En 2005 : 434 logements



Répartition des résidences principales par type de logement



Le parc de résidences principales est en forte augmentation depuis 1975 (progression de 23 % entre 1982 et 1990 et de 16,5 % entre 1990 et 1999).

Il progresse encore plus vite depuis 1999 (22 % en 8 ans), suivant en cela l'évolution démographique récente.

La structure du parc met en évidence un taux de résidences secondaires de plus en plus faible et un taux de logements vacants qui est certainement en régression depuis 1999 (plusieurs bâtiments anciens ont été réaménagés en logements dans le village).

Le taux d'occupation des logements diminue légèrement dans le temps. Il est de 2,7 en 1999.

Le parc locatif social

La commune dispose de 41 logements conventionnés, soit un taux de 13,9 % par rapport aux résidences principales.

Le parc locatif social se répartit entre :

▪ ANAH	10 logements
▪ PALULOS.COM	3 logements
▪ PLA.I	4 logements
▪ PLAL.M	2 logements
▪ Logements conventionnés	22 logements
<hr/>	
TOTAL	41 logements

La commune conduit une politique de diversification de l'offre qui s'est traduite par plusieurs opérations dans le centre.

- 14 logements HLM individuels groupés à côté de la salle des fêtes.
- Plusieurs opérations de réhabilitation dans des bâtiments existants acquis par la commune.
 - 6 logements HLM
 - 4 logements HLM
 - 3 logements HLM
 - ainsi que 7 logements communaux et 2 locaux commerciaux le long de la Grande Rue

On constate que le turn-over dans le logement social est faible.

Un Plan Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé en 1999 par la SESAME, mais n'a pas été suivi de réalisation. Aussi, en 2007, sont lancées les réflexions d'un nouveau PLH qui devrait voir le jour en 2008.

Ce PLH met en évidence les besoins en logements locatifs à l'échelle de la Communauté de Communes.

Les enjeux

La montée des prix immobiliers et fonciers conduit la commune à poursuivre son effort de diversification de l'offre immobilière en créant des logements locatifs qui correspondent à une forte demande ainsi que des logements spécifiques (personnes âgées) dans le village au plus près des équipements.

6. L'ECONOMIE

6.1 La structure socio-économique de la population

En 1999, la population active est en augmentation en proportion de l'augmentation de la démographie.

La progression de la population active ayant un emploi est de 28,6 % entre 1990 et 1999.

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	376	88,6 %	11,2 %	31,5 %	28,6 %	68,0 %
de 15 à 24 ans	37	73,0 %	24,3 %	37,0 %	42,1 %	50,0 %
de 25 à 49 ans	258	90,3 %	9,7 %	28,4 %	26,6 %	47,1 %
de 50 ans ou plus	81	90,1 %	9,9 %	39,7 %	30,4 %	300,0 %
Hommes	205	91,7 %	7,8 %	13,3 %	10,6 %	77,8 %
Femmes	171	84,8 %	15,2 %	62,9 %	62,9 %	62,5 %

Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive

INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle				
	1990		Evolution 1990-1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	352	100,0 %	31,3 %	47,7 %
Agriculteurs exploitants	16	4,5 %	23,3 %	73,8 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	36	10,2 %	12,5 %	11,1 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	29	8,0 %	75,0 %	42,9 %
Professions intermédiaires	72	20,5 %	12,5 %	44,4 %
Employés	104	29,5 %	73,9 %	82,3 %
Ouvriers	95	27,3 %	14,3 %	20,8 %

Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1999 - exploitation complémentaire - Actifs de résidence

INSEE, Recensement de la population de 1990 - exploitation exhaustive - Actifs de résidence

L'évolution concerne essentiellement les cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 75 %) et les employés (+ 73 %).

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	333	28,6 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	99	-13,2 %
%	29,7 %	-14,3 points
* dans 2 communes différentes :	234	61,4 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	206	62,2 %
- de départements différents	28	55,6 %

La commune de LA BATIE ROLLAND dispose d'un ensemble d'emplois diversifiés, cependant la proportion d'actifs qui travaillent dans la commune a tendance à diminuer.

La plupart des déplacements domicile-travail se font vers l'agglomération de Montélimar très proche et Valence.

Les enjeux

La commune de LA BATIE ROLLAND est dans l'orbite de Montélimar et de la SESAME qui a la compétence économique. Elle veut en s'inscrivant dans la stratégie du SESAME conserver des emplois sur place, notamment dans le domaine des services et limiter les déplacements domicile-travail.

6.2 L'agriculture

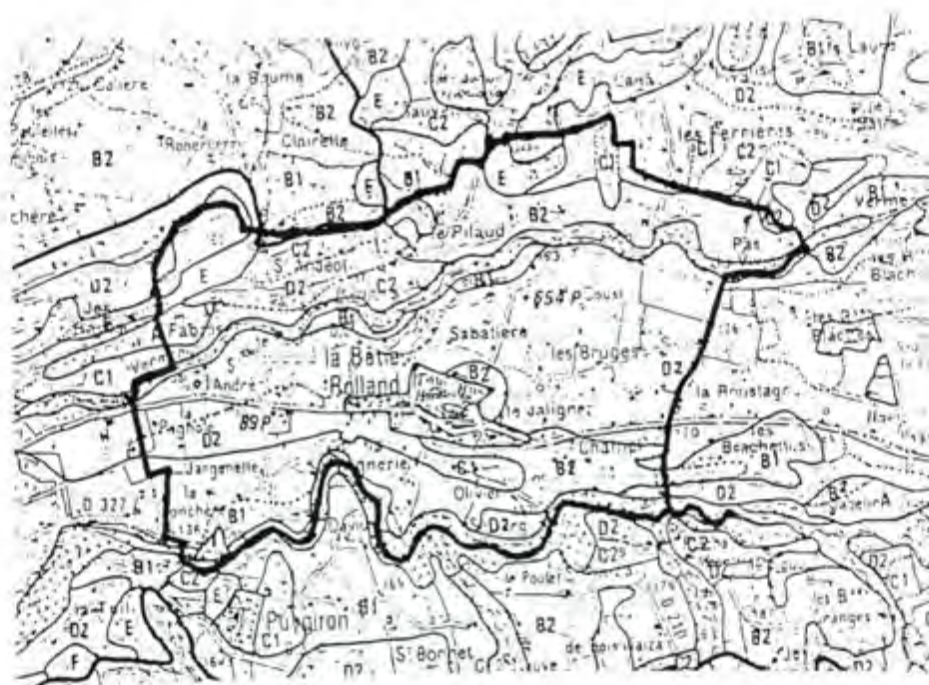
Pédologie

(D'après la carte départementale des terres agricoles, feuille de Montélimar au 1/50.000ème).

La commune de LA BATIE ROLLAND comporte plusieurs catégories :

- ☞ Sols classés B1 : profondeur voisine du centre, avantageux pour les cultures d'été, au Nord du Jabron et entre la coopérative et la STEP.

- ☞ Sols classés B2 : caillouteux, aptes aux cultures sèches ou aux cultures irriguées dans la frange Est-Ouest.
- ☞ Sols classés C1 : caractérisés par un excès d'eau à partir de 0,60 m de profondeur.
- ☞ Sols classés C2 : moyennement profonds, de texture assez favorable que l'on trouve sur les glacis colluviaux du Vermenon.
- ☞ Sols classés D2 : peu profonds avec un volume de cailloux élevé. Leur aptitude est limitée mais les potentialités sont améliorées par l'irrigation. C'est la plus forte proportion des terres en culture de la commune.



La commune de LA BATIE ROLLAND a connu deux remembrements successifs en 1980 et 1997-1998 qui ont permis l'agrandissement des parcelles exploitées et leur restructuration.

244 hectares sont irrigués par l'eau du Rhône sur les 601 de surface agricole utilisée.

L'ensemble de la commune est reconnu îlot protégé de protection de semences : tournesol et maïs

Bilan de l'activité agricole

- 6 exploitations à plein temps
- 10 exploitations à temps partiel

Contre 18 à plein temps et 21 à temps partiel lors du recensement de 1979.

La production : 392 hectares de terres labourées

- 200 hectares de céréales
- 72 hectares d'oléagineux
- 15 hectares de légumes
- 47 hectares de vignes

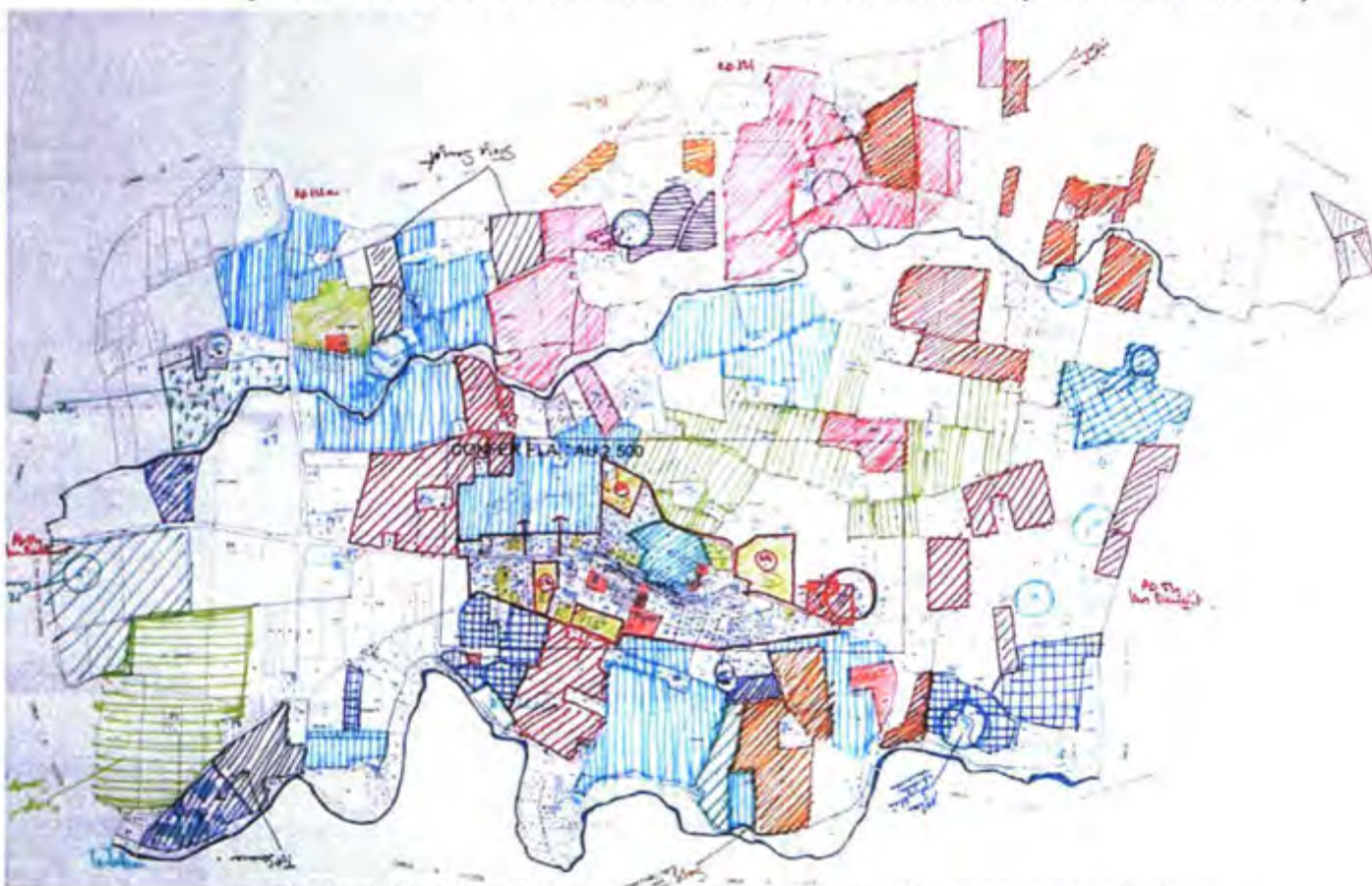
•6 exploitations à temps plein

•10 à temps partiel

- 200 ha de céréales
- 74 ha d'oléagineux
- 15 ha de légumes
- 47 ha de vignes

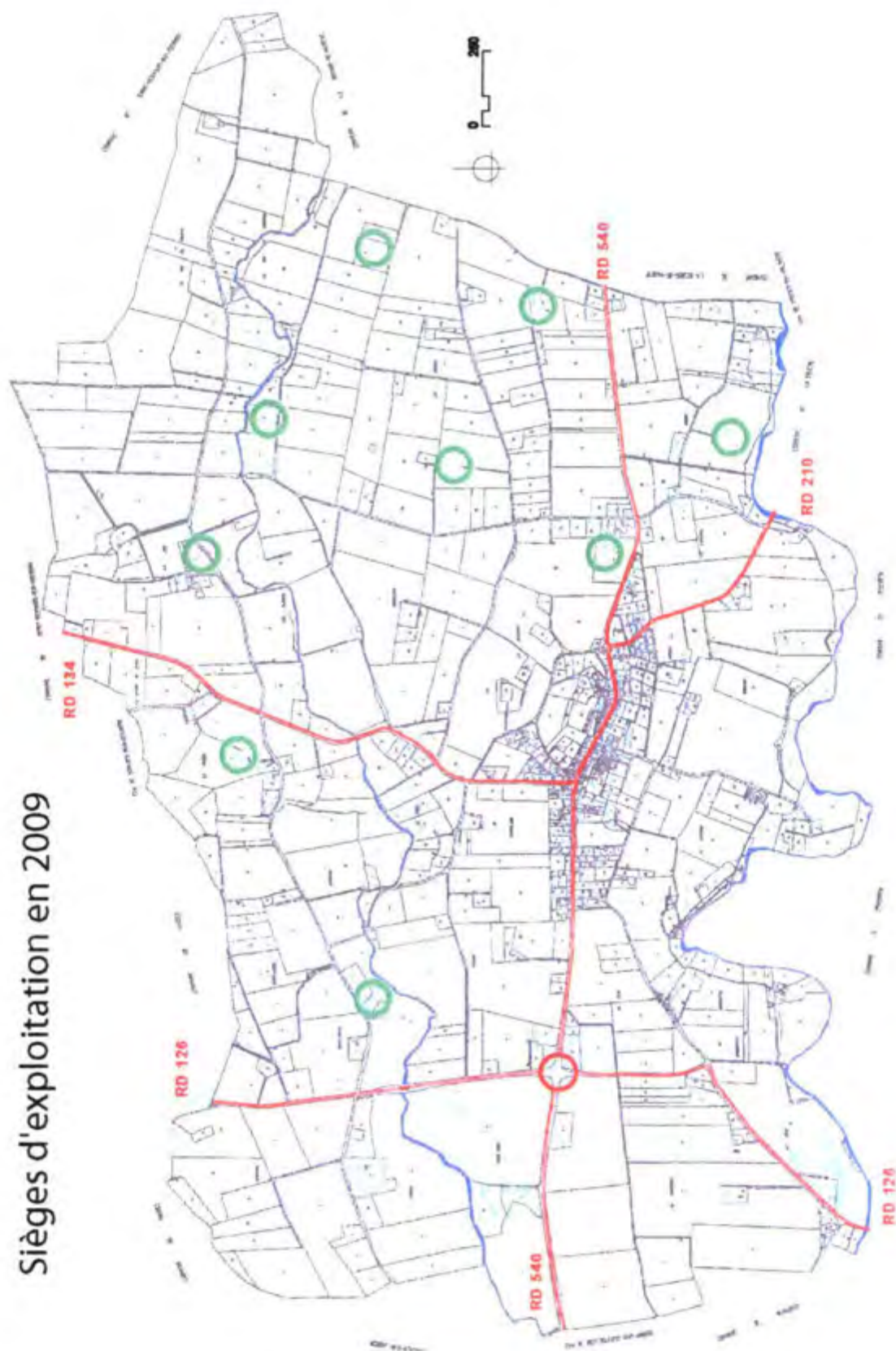
□ 2 remembrements successifs

L'ensemble de la commune est reconnu îlot protégé de protection de semences : tournesol et maïs (TOP SEMENCE)



Carte des îlots d'exploitations et de localisation des sièges en 2005

Sièges d'exploitation en 2009



Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 82 - RHÔNE-ALPES
Département : 26 - DROME
Canton : 15 - MARSANNE
Commune : 031 - BATIE-ROLLAND

Région agricole : 240 - PLAINES RHODANIENNES
Zone dévalorisée : 0 - Hors zone
Massif : 0 - Hors zone

1. Généralités

Population totale en 1999*	717	Superficie totale*	633 ha
en 1999*	822	Superficie agricole utilisée communale (1)	601 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	450 ha

* Source : INSEE, DGI

15 007 2001

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	12	14	8	24	31	52
Autres exploitations	71	15	10	8	7	3
Toutes exploitations	70	28	18	15	19	25
Exploitations de 20 ha et plus	11	13	7	28	32	59

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	39	29	18	598	538	450
Terres labourables	35	27	12	573	508	382
dont céréales	24	24	10	418	322	200
Superficie fourragère permanente (3)	23	10	5	33	29	15
dont superficie toujours en herbe	1	0	0	0	0	0
Préparées	6	16	7	13	95	72
Forêts à part, aménage, forêt, corder	10	0	0	31	0	0
Espaces boisés et parcs de ville	19	0	3	13	36	15
Végétation	11	16	4	20	27	47
Végétation à espèces	0	0	0	0	0	0
Salines	3	0	0	4	0	46

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Cheval bovin	4	0	0	84	0	0
donc total bovin	3	0	0	19	0	0
Cheval ovin	23	15	7	31 091	19 670	76
Autres ovins	3	0	0	15	0	0
Cheval caprin	0	0	0	0	0	47
Chèvres	0	0	0	14	0	0
Autres caprins	0	0	0	72	0	0
Autres porcins	11	0	0	25	4	0
Autres porcins	14	0	0	323	0	61
Autres porcins	14	0	0	10 101	3 733	0
Autres porcins	1	0	0	110	0	0

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou porc (n° agricole et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en herbage	23	13	8	293	240	248
Autres	32	20	13	41	54	23
Autres matériels de 200 à 500 et plus	4	5	4	4	3	5
Superficie agricole	28	27	14	245	197	326
Superficie agricole	21	19	12	115	155	245
Autres matériels de 200 à 500 et plus	11	11	8	130	61	60
Autres matériels de 200 à 500 et plus	0	0	0	0	0	0

6. Age des chefs d'exploitation et des copropriétaires

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	0	8	3
40 à moins de 55 ans	14	6	9
55 ans et plus	15	19	17
Total	29	33	29

7. Population - Main d'œuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et responsables à temps complet	25	20	4
Pop. familiale active sur les explo. (5)	68	49	33
UTA familiales (4)	44	30	13
UTA salariales (4) (6)	10	5	2
UTA usuelles (y.c. ETACUMAR) (4)	53	35	15
UTA non d'origine communale	6	4	1

8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	35	25	16

9. Divers

S1 : superficie (ha)	51 ou 52 ou 0		
S2 : superficie (m2)			
C : capacité (porcs)	1979	1988	2000
Arbres (S1)	0	0	0
Pêche et pisciculture (S1)	0	0	0
Bois (S1)	0	0	0
Boisements naturels de chevre (S2)	0	0	0
Capacité en poules pondeuses (C)	0	0	0

Précisions méthodologiques

- (1) Les superficies renseignées ci-dessus sont des exploitations ayant leur siège social communale quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent donc comporter de la superficie totale de cette commune.
- (2) Exploitations dont le nombre d'UTA (1) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalents de bétail.
- (3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
- (4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
- (5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des copropriétaires (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
- (6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des copropriétaires.
- (7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont déclarées sur la commune.

Signes conventionnels

- Résultats non disponibles
- 0 : Résultats conformes aux données de l'exploitation de la commune de la commune

AGRESTE

- Population agricole :
Moyenne d'âge actuel des exploitants : environ 50 ans et plus
Peu de jeunes agriculteurs sur notre commune
Perte du nombre d'exploitations bâtiesiennes d'ici 5 à 10 ans
Certaines seront reprises par des exploitants de communes voisines

- Evolution de la production :

La présence de Top Semence sur le territoire communal incite les agriculteurs locaux à produire des céréales et des semences

Il semble qu'il y ait peu de successions assurées pour les exploitations existantes sur la commune.

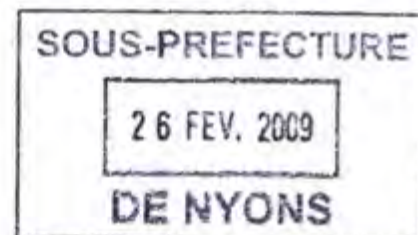
Par contre, des agriculteurs de communes voisines continuent (et continueront) à exploiter les terres de la commune accroissant ainsi la surface de leur exploitation personnelle.

- Les bâtiments :
Il s'agit des constructions traditionnelles
Il y a peu de nouveaux bâtiments

6.3 Les activités industrielles, artisanales et commerciales

La commune de LA BATIE ROLLAND constitue un pôle d'emplois significatif.

- Dans l'industrie :
 - 172 emplois dans le BTP
 - 52 dans l'agroalimentaire + 25 saisonniers
 - 20 dans une entreprise de matériaux
 - 8 dans la métallurgie
- Dans l'artisanat :
 - 31 entreprises



Plusieurs entreprises sont implantées dans le village au Sud de la RD540 où elles constituent une enclave.

Une carrière est implantée dans le secteur des Bruges, proche de la Bégude de Mazenc.

Cette carrière extrait du gravier et comporte une station de concassage.

Les camions traversent le village et accèdent à la carrière par le chemin des Bruges, chemin communal qui est entretenu par convention par le carrier.

L'appareil commercial de proximité se situe le long de la RD540 où il bénéficie du trafic de transit.

- Une épicerie, tabac-presse
- Une boulangerie-pâtisserie
- Un cabinet d'infirmières
- Un coiffeur
- Un restaurant
- Une auto-école

Les enjeux

L'accroissement de la population permanente est un phénomène favorable à un développement de cet appareil commercial.

En même temps, la commune souhaite, non seulement, conserver les services et commerces existants, mais également les développer.

C'est pour elle, une condition pour ne pas devenir un « village dortoir ».

7. LES EQUIPEMENTS

Les transports et les déplacements

La commune de LA BATIE ROLLAND est desservie par plusieurs voies départementales importantes :

- **La RD540 traverse la commune d'Est en Ouest.**
Elle sert de support et d'axe au village. Une requalification de la traverse qui constitue, de fait, l'espace public majeur du village devra être envisagée. Cet aménagement devra être repensé en liaison avec la question du stationnement de façon à éliminer le stationnement dans la Grande Rue. Une déviation a été envisagée mais ce projet n'est plus à l'ordre du jour.
- **La RD126 traverse la commune dans le sens Nord-Sud.**
Il existe sur cette voie, un projet d'élargissement. La jonction entre les deux RD est actuellement particulièrement dangereuse, mais un rond-point est en cours de construction qui sera opérationnel à l'été 2007.

Les trafics 2002, exprimés en M.J.A. (moyenne journalière annuelle)
sont les suivants :

N° de route	PR	Localisation	Trafic 2002
D126	13+000	Espeluche	731
	17+000	Sauzet	1.383
D134	8+000	La Bâtie Rolland	696
D210	1+000	La Bâtie Rolland	279
D540	9+999	Montboucher	4.840
	14+000	La Bégude de Mazenc	4.951
D625	11+000	Montboucher	141

Un aménagement du carrefour devra être envisagé.
Un giratoire serait ici particulièrement nécessaire.

La RD134 effectue la liaison avec Saint Gervais sur Roubion et aboutit en plein centre du village.

La RD210 et RD625 ont une moindre importance.

L'accidentologie

	Pour la période étudiée
Nombre d'accidents corporels	6
Nombre de victimes	19
dont tués	3
dont blessés graves	6
dont blessés légers	10

	Nombre d'accidents	Nombre de tués
En intersection	2	0
Hors intersection	4	3
En agglomération	1	1
Hors agglomération	5	2
De jour	4	1
De nuit	2	2

Sur 6 accidents, pour la période étudiée, 1 s'est produit en agglomération avec un tué.

La voirie communale

L'un des points importants en ce qui concerne la desserte du village concerne le déficit de voies transversales qui devront être développées dans le cadre du schéma d'aménagement futur.

De même, l'épine dorsale que constitue la Grande Rue (RD540) devra être doublée par une voie de desserte parallèle capable de drainer et de desservir les quartiers Sud surtout s'ils doivent se développer.

Le chemin de la Vignerie peut jouer ce rôle.

Les déplacements domicile-travail

Modes de transport		
Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	333	100,0 %
Pas de transport	20	6,0 %
Marche à pied	19	5,7 %
Un seul mode de transport :	278	83,5 %
- deux roues	13	3,9 %
- voiture particulière	262	78,7 %
- transport en commun	3	0,9 %
Plusieurs modes de transport	16	4,8 %

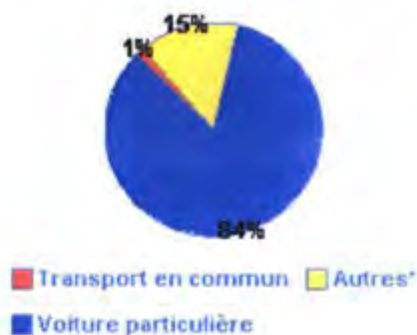
Sources :

INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive

INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

Modes de transport domicile-travail

Actifs ayant un emploi



* Autres : marche à pied, deux roues, plusieurs modes de transport

La grande majorité des déplacements domicile-travail se fait en voiture, notamment en direction de Montélimar.

Ce développement de modes alternatifs reste donc important, de même que le développement des emplois sur place.

Les transports collectifs concernent surtout la population scolaire. Le flux des scolaires vers Montélimar est compris dans une fourchette de 50 à 200 élèves par jour.

(source : étude amélioration de l'offre de service de transports collectifs et la multimodalité - Conseil Général - Mars 2003).

LA BATIE ROLLAND est desservie par la ligne régulière n° 35 - Montélimar – Dieulefit – Valréas.

Les équipements de superstructure

La commune dispose de nombreux équipements :

- La mairie récemment rénovée
- Une poste
- L'école avec :
 - 3 classes élémentaires
 - 2 classes maternelles
 - une cantineen phase d'extension
- Une salle des fêtes pour 330 personnes
- Une aire de loisirs le long du Jabron avec un local, club de tennis
- Une petite salle (Picodon ancienne gare)
- L'église
- Un garage communal
- Un stade de foot avec éclairage, 2 terrains et un vestiaire

8. LA GESTION DU POS

Deux remarques doivent être faites :

- D'une part, le POS a permis d'arrêter l'urbanisation linéaire le long de la RD540 et de la limiter au bâti existant tout en commençant à donner un peu d'épaisseur au tissu urbain, notamment en direction du Sud.
Une excroissance malheureuse en direction du Nord sur le flanc Ouest du Chatelas reste limitée.
- D'autre part, on constate aujourd'hui, une capacité résiduelle non négligeable des zones urbaines et d'urbanisation future.
Le recensement effectué montre qu'il reste environ 8 hectares constructibles dans le périmètre de l'agglomération tel que prévu au POS dont :
 - 2,7 hectares en zone U
 - 1,0 hectare en zone NAa
 - 4,5 hectares en zone NA

Total	8,2 hectares
-------	--------------

Ce phénomène est dû en partie à la rétention foncière, mais également à une tendance à la récupération du bâti existant pour créer des logements.

Il semble qu'il se soit très peu vendu de terrain dans les 5 dernières années, alors que le nombre de permis de construire augmente (cf chapitre sur le logement).

Il est clair, cependant, que plusieurs zones NA qui ne répondent pas au projet communal traduit dans le PADD seront supprimées.

Il faut noter, comme point favorable, que le POS de LA BATIE ROLLAND ne comporte pas de zone NB.

L'un des enjeux du PLU est de mieux utiliser les espaces libres dans le tissu urbain en incitant à une densification des secteurs proches du centre et globalement à un recentrage des zones à urbaniser selon un projet volontaire d'épaississement du tissu urbain, éliminant de ce fait toute excroissance du bâti.
Le phénomène de reconquête du bâti existant ne peut qu'être encouragé, mais il a une limite quantitative qui est pratiquement atteinte.

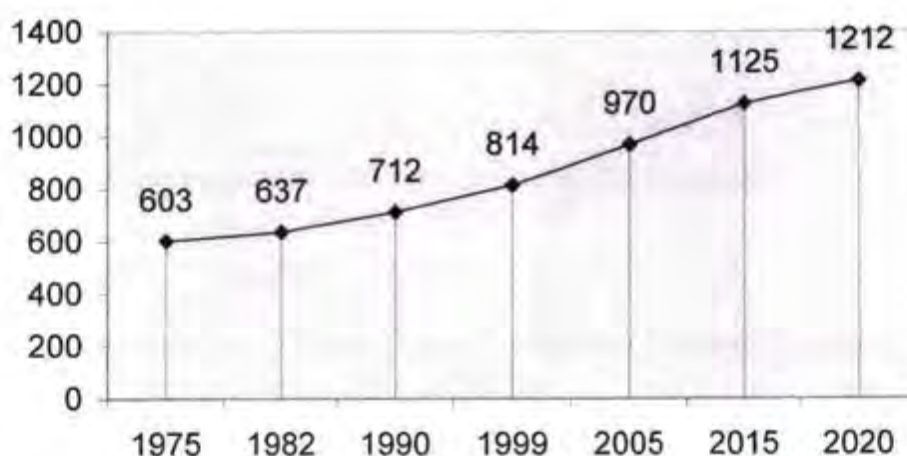
Chapitre 2

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

1. MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Après une période de forte croissance due essentiellement aux apports extérieurs, la commune souhaite maîtriser et ralentir la croissance démographique, afin de tenir compte de la capacité résiduelle des équipements et des problèmes d'intégration de la population nouvelle.

Parmi plusieurs hypothèses, un taux de croissance réduit à 1,5 % par an a été choisi et permettrait d'atteindre 1.125 habitants en 2016 et 1.212 habitants en 2020.



Les besoins en logements

Compte-tenu de ces objectifs et d'un taux d'occupation de 2,6 personnes par logement, les besoins sont estimés pour 150 habitants supplémentaires à 60 logements sur 10 ans.

Ces logements seront répartis entre :

- Des logements récupérés dans le bâti existant, soit dans des logements vacants, mais on a vu que cette source serait prochainement tarie, soit surtout dans d'anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. On peut estimer que 15 logements environ seront quasi récupérés.
- Des logements nouveaux sous une forme diversifiée :
 - Petits collectifs
 - Maisons individuelles groupées
 - Maisons individuelles

Environ 45 logements seront ainsi créés en 10 ans.

2. LA POLITIQUE DU LOGEMENT

La diversification de l'offre et la préservation de la mixité sociale avec des logements nouveaux dans le village et autour du village se réaliseront avec des statuts diversifiés :

Accession à la propriété

Locatif pour répondre à une demande de jeunes ménages ou de personnes âgées

La création de réserves foncières publiques et de servitudes pour assurer la mixité sociale sera recherchée dans chaque quartier nouveau, notamment par la réservation de lots dans les lotissements aux fins de logement locatif social. Ainsi, 10 % au moins des logements créés devront être des logements locatifs sociaux (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Logements spécifiques pour des personnes âgées

Un programme de 6 logements environ accompagné de services devra être réalisé.

3. ETENDRE LE VILLAGE EN DIRECTION DU SUD

On a vu que la tendance naturelle de l'extension du village, compte-tenu de la topographie (présence du Chatelas), était de s'étendre en direction du Sud.

Le parti d'aménagement retenu confirme et organise cette tendance.

La conséquence de ce parti d'aménagement est la suppression des développements envisagés dans le POS sous la forme de zones NA (donc non constructibles à moyen terme) au Nord et à l'Est du Chatelas.

L'extension en direction du Sud se fera en liaison avec les équipements et les espaces publics existants.

La structure sera assurée dans le sens Est-Ouest par le chemin de la Vignerie et le chemin de Trimonde qui se trouve dans son prolongement. Cette voie parallèle à la RD540 devra être réaménagée pour assurer cette fonction d'épine dorsale à la charnière entre le village actuel et les quartiers nouveaux au Sud.

Le déficit de transversales Nord-Sud devra être résorbé en utilisant toutes les opportunités pour les voitures, pour les piétons et pour les cyclistes, notamment les terrains libres entre la RD540 et le chemin de la Vignerie.

Repenser la traversée du village par la RD540 avec les objectifs de :

- Sécuriser la traverse
- Trouver du stationnement en prise directe sur la Grand Rue pour la desserte des logements, afin de supprimer le stationnement dans la Grand Rue
- Remodeler l'accès sur la place de la Mairie



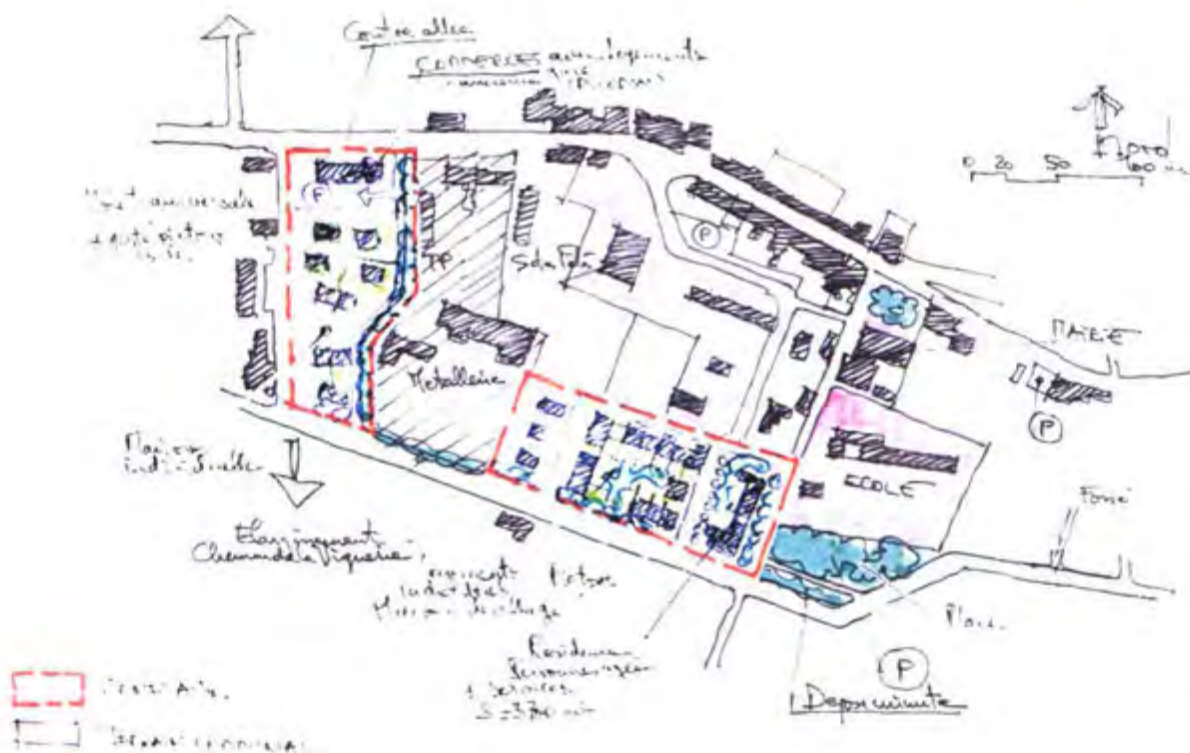
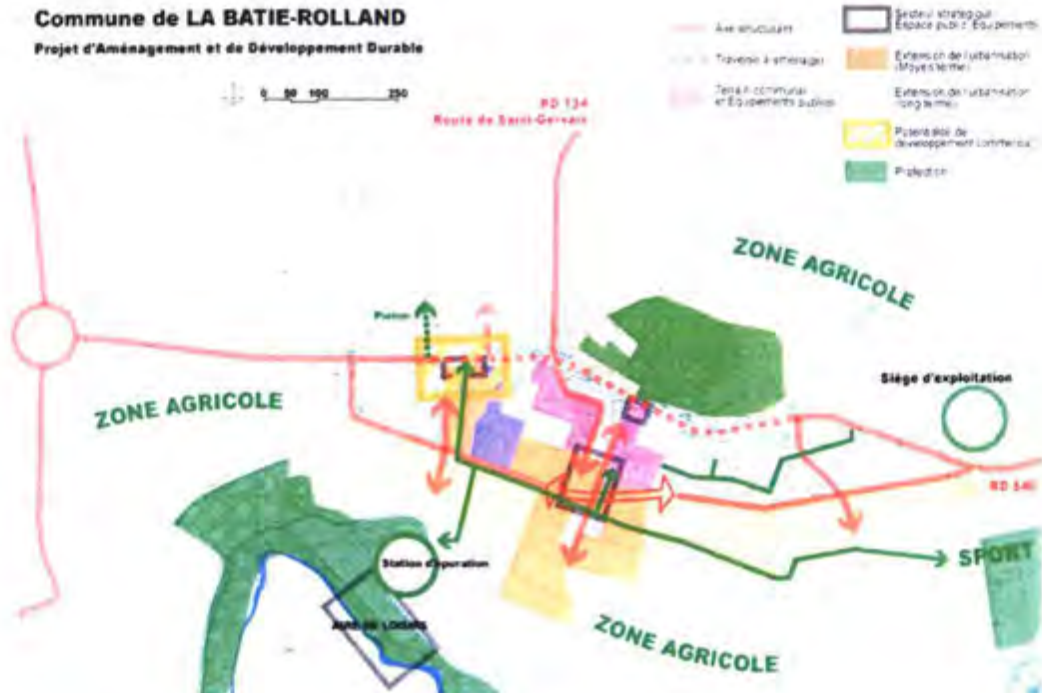
La forme de l'urbanisation

Un secteur stratégique à l'articulation entre les quartiers anciens et nouveaux

Ce secteur sera utilisé pour créer un point fort comprenant :

- L'extension du stationnement de l'école en continuité avec cet équipement (sécurité).
- La création de plusieurs logements pour personnes âgées avec un espace de vie commun, l'ensemble devant être évolutif.
- La création d'un espace santé regroupant médecin, kinésithérapeute, pédicure-podologue, cabinet d'infirmières, orthophoniste, etc...
- L'ensemble sera organisé autour d'un espace public important : une zone verte.

Commune de LA BATIE-ROLLAND
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Des quartiers d'habitation mixtes de maisons individuelles sur des parcelles de tailles diverses et comprenant une proportion de logements locatifs de l'ordre de 10 à 15 % (réservation de lots pour du logement locatif social)

Afin d'économiser le foncier, des habitations collectives limitées à R+1 pourront être construites.

☛ *Des liaisons avec la zone de loisirs au Sud : dans tous les cas, on favorisera les modes de déplacement doux piétons / cycles.*

Les voies de circulation

Les chemins existants (de Trimonde et de la Vignerie) seront élargis et configurés en prolongement l'un de l'autre afin :

- de faciliter la circulation
- de créer une zone de stationnement sécurisé pour l'école

Les nouveaux quartiers feront cohabiter accès traditionnels et chemin piétonnier et/ou cycliste

Corollaire de ce parti de développement au Sud, la partie Nord sera figée dans l'état actuel.

Aménager en priorité les terrains les plus proches du centre

Il existe des réserves foncières formant des enclaves dans le tissu urbain. Ce sont ces terrains qui doivent être aménagés prioritairement avec une densité suffisante et une forme urbaine compatible avec le tissu urbain continu du centre-village.

De toute façon, pour échelonner l'urbanisation dans le temps et face à une pression foncière continue, la commune veut minimiser la superficie des zones immédiatement constructibles tout en initiant la forme future du bourg conformément au PADD.

4. DEVELOPPER LA VIE ECONOMIQUE

L'activité artisanale et industrielle

La Communauté de Communes de MONTELIMAR-SESAME a la responsabilité du développement économique. Dans le cadre de la recherche de sites pour la création de zones d'activités, le secteur du carrefour RD540 / RD126 à l'entrée Ouest du bourg a été repéré comme favorable, notamment par sa situation par rapport aux infrastructures existantes (voies d'accès ; carrefour élargi) et son positionnement à l'ouest de la commune ce qui n'induit pas de trafic routier supplémentaire dans le village.

De 2003 à 2006, a été étudié par le Service des Routes du Conseil Général de la Drôme, un contournement routier de la commune avec des variantes tant au Nord qu'au Sud.

Au final, aucun fuseau foncier relatif au projet n'a été inscrit au PLU et par délibération en date du 16 février 2006, le Conseil Municipal a décidé de n'inscrire au PLU, que des possibilités de construction (logements, espace commercial, logements pour personnes âgées, logements sociaux, zone d'activités) au Sud de la RD540. Ce choix implique de fait, si la réalisation d'une déviation devient inéluctable, une seule solution : son passage sur les terrains situés au Nord de la RD540 qui sont donc laissés non constructibles au PLU.

C'est pourquoi a été repérée au Sud de la RD540, à l'intersection de la RD540 et de la Route de Puygiron, une parcelle de 8 hectares qui sera aménagée pour l'accueil d'activités artisanales et sera dévolue prioritairement aux entreprises locales qui souhaiteraient une délocalisation pour rejoindre un espace plus favorable à leur développement.

Par ailleurs, si la RD540 était, par décret, classée à grande circulation avant la création de la zone d'activités, il serait alors demandé au Maître d'Ouvrage (Montélimar-Sésame) de procéder aux études de sécurité, environnementales, architecturales et de respect des paysages qui s'imposent.

Enfin, la connexion avec la station d'épuration communale n'est pas réalisable (présence d'un oléoduc entre la ZA et la STEP), c'est pourquoi, le Maître d'Ouvrage devra pourvoir à l'assainissement de la zone d'activités par une station d'épuration autonome.

Si les 8 hectares prélevés sur l'outil de production agricole sont admis comme des terres d'excellente qualité, l'impact quantitatif reste très limité puisqu'il ne représente que 1,6 % de la Surface Agricole Utile (SAU) et ne saurait mettre en péril l'activité de Top Semence, producteur national de semences, que nous considérons comme l'un des fleurons du secteur économique de notre commune.

Plusieurs entreprises, actuellement situées au cœur du bourg seront, après la phase d'urbanisation fixée au PLU, « asphyxiées » par les constructions de maisons individuelles et par l'édification de logements locatifs : la délocalisation de ces entreprises sur la zone d'activités projetée s'impose, tant pour elles que pour les riverains actuels et futurs.

La RD540 n'est pas actuellement classée à grande circulation, c'est pourquoi, les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas à cette voie.

Si la RD540 devait être classée à grande circulation, une étude serait réalisée afin de s'affranchir de la bande de 75 mètres qui deviendrait dès lors inconstructible. Cette étude devrait porter sur la sécurité aux abords de la voie, les nuisances éventuelles, la qualité de l'urbanisme et de l'environnement de la voie, notamment de l'espace compris entre les façades et la voie et de la qualité de l'architecture.

Elle serait traduite sur le plan réglementaire dans le document d'urbanisme par une modification du PLU.



L'activité commerciale

Le renforcement du bourg est de nature à permettre le développement de la fonction commerciale qui devra être recherchée en centre-bourg en liaison avec l'appareil commercial existant.

Le secteur de l'ancienne gare du Picodon est favorable à condition d'organiser le stationnement à proximité (contre-allée par exemple) et de créer des possibilités d'accès dans les deux sens. Ces commerces pourront être implantés en façade sur la RD540 avec des logements au-dessus.

Carrières

La surface susceptible d'être exploitée en carrière aux Bruges reste significative (environ 20 ha) et ne sera pas modifiée.

L'activité agricole

Avec moins de 10 exploitations à plein temps, l'agriculture reste néanmoins un secteur économique majeur de LA BATIE ROLLAND.

Aussi, les terrains agricoles seront protégés et le mitage du territoire refusé : il n'y aura donc pas de nouvelles constructions non agricoles dans la zone agricole. Cependant, il existe actuellement de nombreuses constructions dans le territoire agricole (une vingtaine) dont l'usage agricole n'est plus d'actualité ou ne le sera plus sous quelques années.

Un inventaire a été réalisé sur la base des critères définis par l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

Il tient compte des points suivants :

- La qualité architecturale ou patrimoniale des bâtiments.
- L'absence de gêne par rapport à l'activité agricole et notamment par rapport à des sièges d'exploitation en activité.
- L'équipement en infrastructures notamment et l'accessibilité et la possibilité d'assainissement autonome.

18 bâtiments ont fait l'objet d'une fiche et sont susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.233.3.1 du Code de l'Urbanisme.

La plupart de ces anciens bâtiments agricoles sont déjà partiellement transformés en habitations.

Il ont également été repérés sur les cartes graphiques par un cercle rouge étoilé doté d'un numéro qui ramène aux fiches, ci-jointes.

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)

N° d'ordre : 1



IMPLANTATION : Proche de la RD 540

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant

Une partie est déjà transformée en habitat

TYPLOGIE ARCHITECTURALE :

Ensemble architectural typique organisé autour d'une cour

Murs pierre

Toiture tuiles terre cuite

Déjà occupé par 3 logements – dépendances non occupées aménageables

EQUIPEMENT :

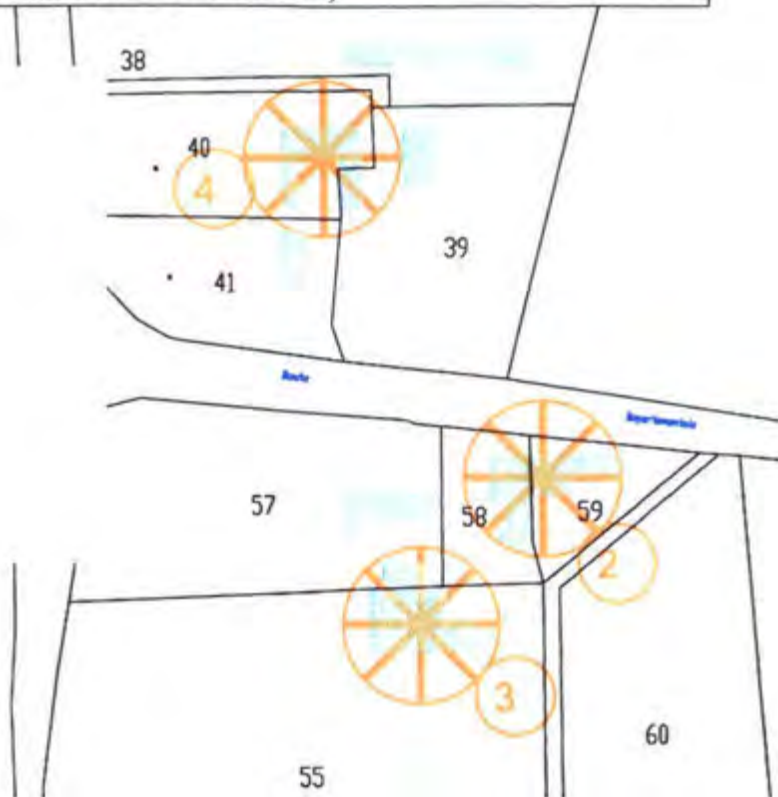
Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 2

IMPLANTATION : Au bord de la RD 540

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :
 Néant

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Gros bâtiment déjà très et mal restauré

Murs pierre dont une partie est enduite

Toiture tuiles terre cuite

Un hangar situé à proximité le long de la RD 540 n'est pas aménageable et ne peut pas être considéré comme pouvant changer de destination

EQUIPEMENT :

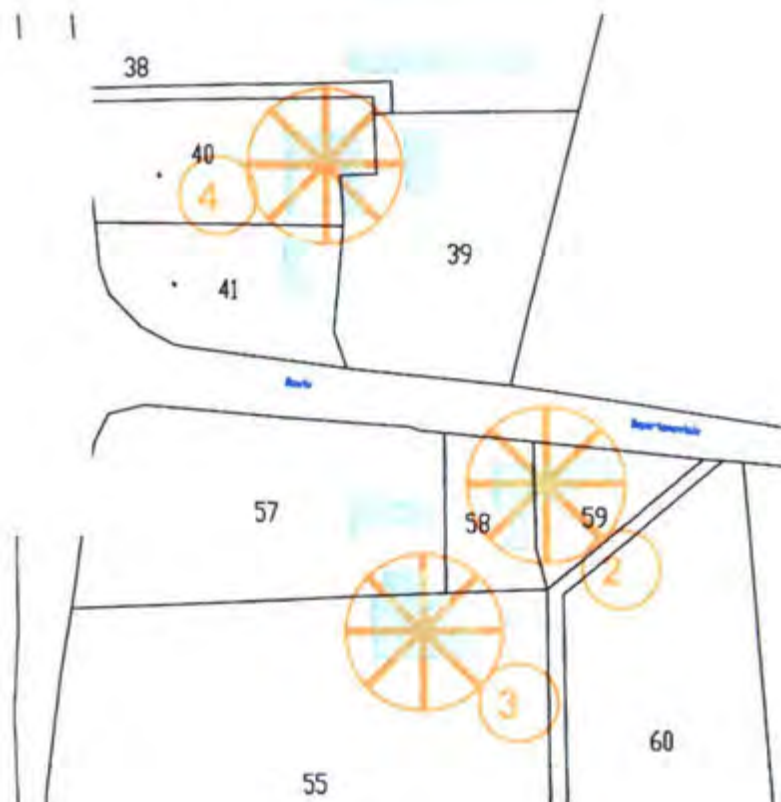
Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 3

IMPLANTATION : Proche de la RD 540
 A proximité du bâtiment n° 2

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant

Déjà aménagée avec 2 logements

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Ancienne ferme qui a perdu son caractère avec des aménagements parasites très mal intégrés (verrière)

Il existe déjà 2 logements

Seule la partie sud peut changer de destination au titre de l'article L.123.3.1. du C.U.

EQUIPEMENT :

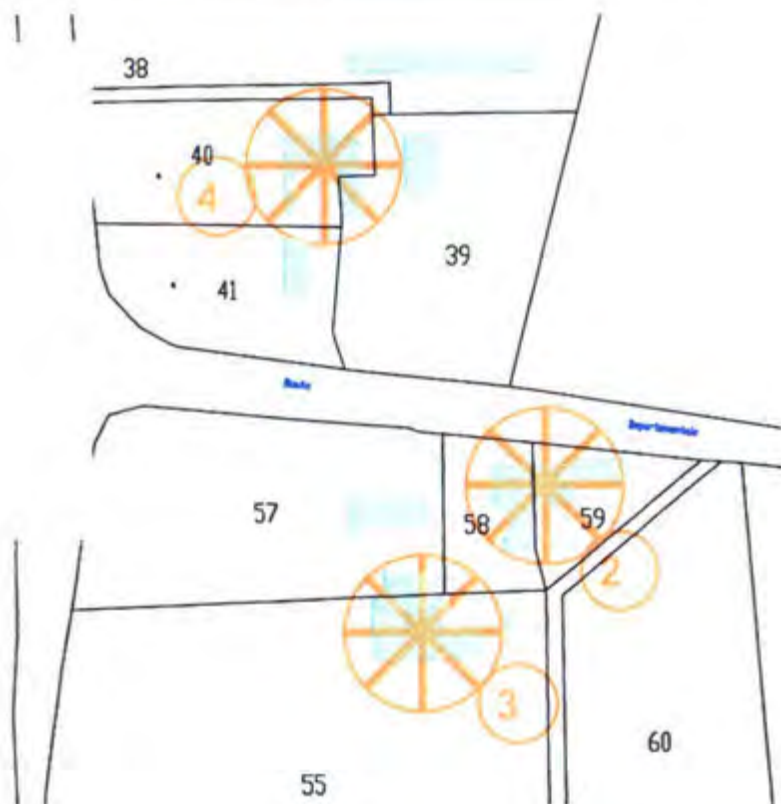
Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 4

IMPLANTATION : Au carrefour RD 540/RD 126

A proximité d'un poulailler à démolir (amiante) occupé partiellement par un petit atelier, un hangar non aménageable à démolir et une maison moderne

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Bâtiments organisés autour d'une cour – Bel ensemble

Murs pierre

Toiture tuiles terre cuite

Une grande partie du bâtiment peut être aménagée en logements

En aucun cas, le poulailler et le hangar situé derrière le bâtiment principal ne pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123.3.1. du C.U.

EQUIPEMENT :

Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 5

IMPLANTATION : En retrait par rapport à la RD 126

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Un bâtiment à l'ouest du bâtiment principal est utilisé par un agriculteur fermier (dépôt matériel)

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Ensemble remarquable comportant une magnanerie et un pigeonnier autour d'une cour intérieure

En pierre – Toiture tuiles terre cuite

Déjà en grande partie aménagé et occupé

EQUIPEMENT :

Eau potable

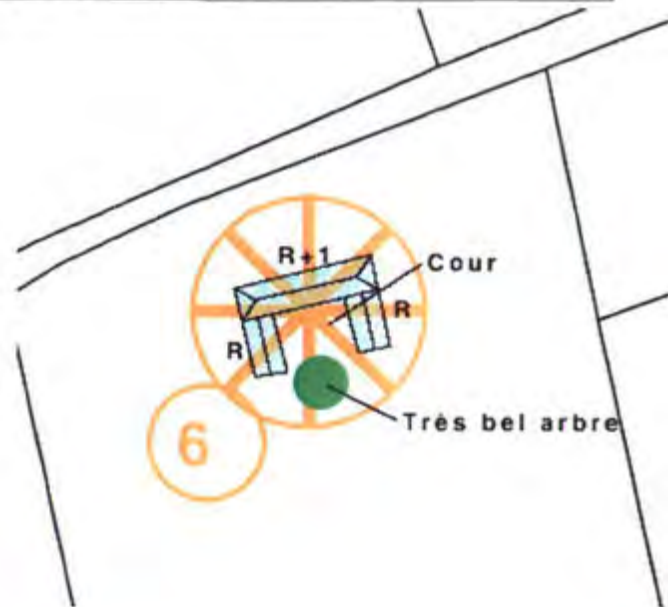
Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)

0



N° d'ordre : 6

IMPLANTATION :

Bâtiment isolé en limite de Montboucher sur Jabron

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant

Il reste une habitation

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Gros bâtiment en "U" autour d'une cour intérieure

Très bonne qualité architecturale : "bâtiments dans son jus"

Murs pierre – Toiture tuiles terre cuite

L'ensemble est à aménager (volume important)

EQUIPEMENT :

Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 7

IMPLANTATION :

Dans la zone agricole.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant.

Il existe déjà un logement dans le bâtiment.

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Bâtiments simple et massif.

Murs pierre.

Toiture tuiles terre cuite plate.

Des appentis situés côté Est devront être démolis pour restituer le volume initial.

Le volume côté Ouest est déjà occupé en logement.

Le volume côté est en prolongement peut faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :

Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)

8



N° d'ordre : 8

IMPLANTATION :

Zone agricole, Bâtiment partiellement occupé par un logement

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Pas de siège d'exploitation à proximité.

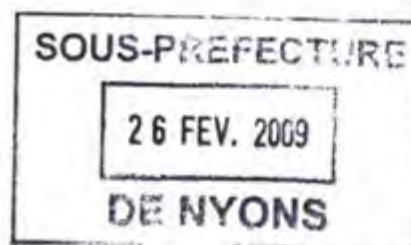
TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Bâtiment en pierre avec plusieurs corps de bâtiments et des communs pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

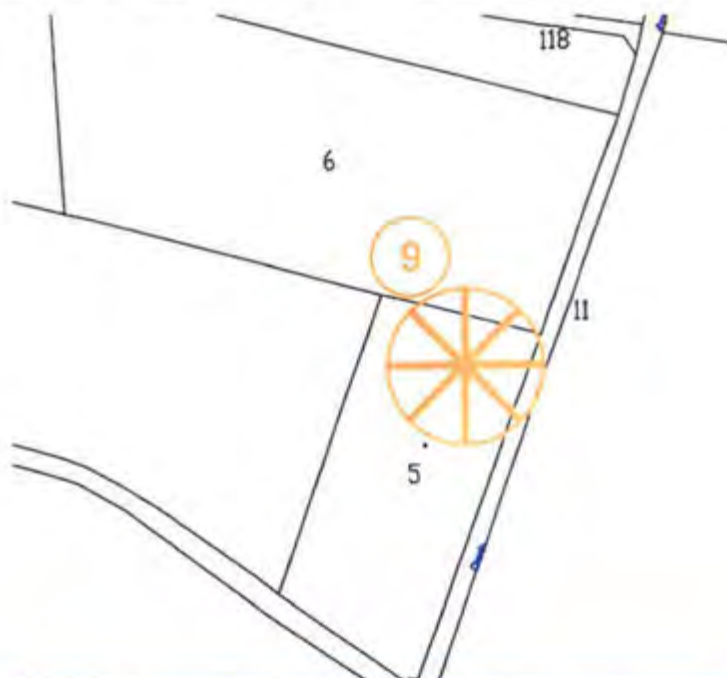


EQUIPEMENT :

Eau potable
 Electricité
 Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 9

IMPLANTATION :

Zone agricole, bâtiment déjà presque entièrement occupé par un logement

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Pas de siège d'exploitation à proximité.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE :

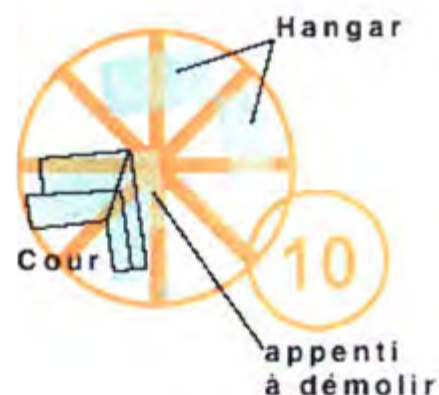
Bâtiment compact à R+1 en pierre déjà rénové en grande partie et occupé

EQUIPEMENT :

Eau potable
 Electricité
 Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 10

IMPLANTATION :

Dans la zone agricole proche de la RD 540 en limite de Montboucher sur Jabron

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Ancien bâtiment d'exploitation. Celle-ci est arrêtée

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Très beau bâtiment aux formes simples et proportions harmonieuses

Murs pierre et toiture tuiles terre cuite

Une partie est déjà occupée par un logement, les dépendances (très importantes en volume) peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Appentis à démolir sur le flanc du bâtiment

Le hangar situé derrière ne doit pas faire l'objet d'un changement de destination

EQUIPEMENT :

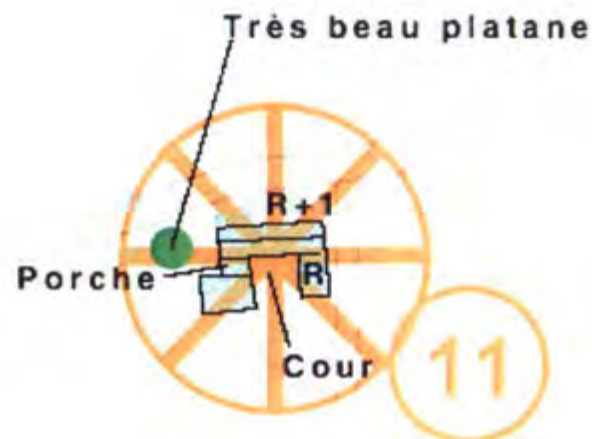
Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 11

IMPLANTATION :

En pleine zone agricole au sud de la RD 540

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Pas de bâtiment agricole à proximité

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Bâtiment en ruine. La couverture a disparu sur la plus grande partie mais très bel ensemble

architectural organisé autour d'une cour intérieure accessible par un porche.

Il serait évidemment dommage de laisser cet ensemble disparaître.

EQUIPEMENT :

Eau à raccorder

Electricité

Accès facile à réaliser

Assainissement autonome possible



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 12

IMPLANTATION :

En pleine zone agricole au sud du Vermenon

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant

Déjà plusieurs habitations

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Très gros et magnifique ensemble architectural composé de plusieurs volumes juxtaposés.

Il s'agit presque d'un hameau

Une partie importante a déjà été aménagée. Il reste de nombreuses dépendances qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :

Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
(Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)

○



N° d'ordre : 13

IMPLANTATION :

En pleine zone agricole au sud du Vermenon

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant

Bâtiment déjà transformé en logement

Résidence secondaire – présence d'une piscine extérieure

TYPLOGIE ARCHITECTURALE :

Magnifique ensemble architectural.

Assemblage de volumes simples et beau jeu de toitures

Organisation autour d'une cour fermée accessible par un proche

L'ensemble n'est pas totalement aménagé. Des volumes peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :

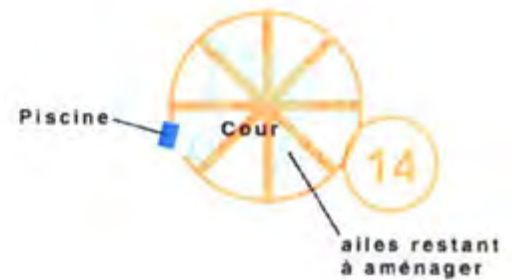
Eau potable

Electricité

Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 14

IMPLANTATION :

Au nord-est de la commune dans la zone agricole

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant

Bâtiment presque entièrement aménagé en résidence

Présence d'une piscine extérieure

Proximité d'un hangar agricole au nord



TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Beau et gros bâtiment qui vient d'être rénové.

Il ne reste qu'une petite partie à rénover (aile Est)

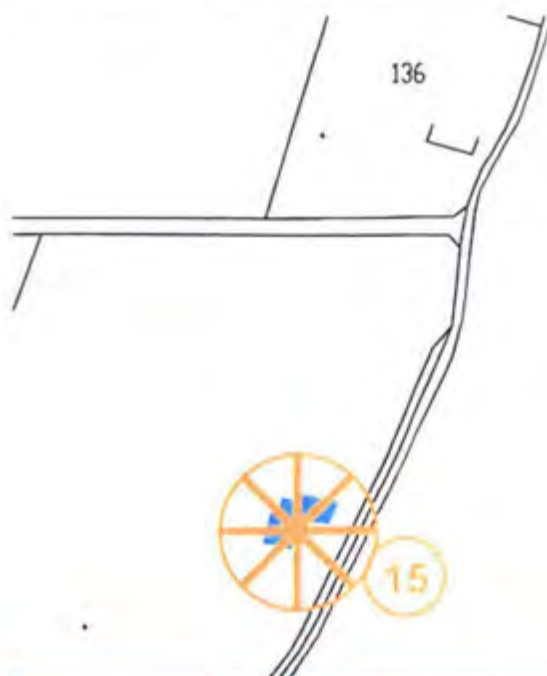
EQUIPEMENT :

Eau potable

Electricité

Assainissement autonome

P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 15

IMPLANTATION :

En limite de la commune, dans la zone agricole.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Pas de siège d'exploitation à proximité.

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

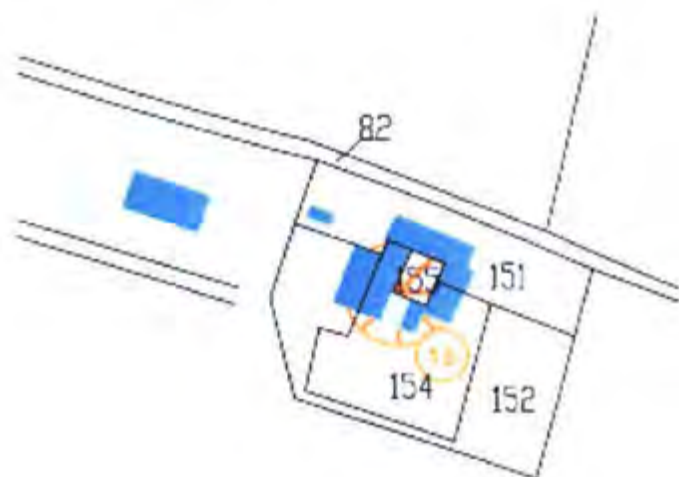
Bâtiment partiellement occupé autour d'une cour intérieure.
 Les communs peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

EQUIPEMENT :

Eau potable
 Electricité
 Assainissement autonome



P.L.U. DE LA BÂTIE ROLLAND
RECENSEMENT DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
 (Article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme)



N° d'ordre : 16

IMPLANTATION :

A proximité du village au sud et à proximité d'une zone d'urbanisation future

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE :

Néant
 Bâtiment déjà très aménagé (3 logements)
 Cabinet d'infirmierie
 Hangar occupé par une serrurerie

TPOLOGIE ARCHITECTURALE :

Bâtiments d'exploitation agricole modernes sans intérêt architectural particulier
 Ensemble de bâtiments presque entièrement occupés

EQUIPEMENT :

Eau potable
 Electricité
 Assainissement autonome



La protection du patrimoine environnemental

Cet objectif passe par plusieurs actions :

- **La protection de la butte du Chatelas**
 - ✓ Interdiction de toute construction nouvelle
 - ✓ Extension limitée des habitations existantes
 - ✓ Aménagement d'un espace vert public (emplacement réservé)

- **Le traitement de la traverse du village**
 - ✓ Sécurisation : ralentissement des voitures, sécurisation des 2 roues et des piétons
 - ✓ Traitement urbain
 - ✓ Stationnement à développer hors RD540

- **La création d'axes de circulation doux privilégiant les piétons et les cycles**
 - ✓ Accès au stade, à l'aire de loisirs, à l'école
 - ✓ Création d'une trame piétonne indépendante des circulations voitures pour irriguer les quartiers nouveaux et accéder aux équipements : Mairie, Ecole, Terrains de sport.

- **La création d'une nouvelle station d'épuration dimensionnée sur une base de 1.000 équivalents habitants.**

Un emplacement sera réservé, à cet effet, en-dehors de la zone inondable du Jabron

Chapitre 3

La traduction réglementaire

1. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

1.1 La zone urbaine

Trois types de tissus urbains font l'objet de trois zones et de règlements différents.

La zone UA

Le village de LA BATIE ROLLAND est constitué d'un bâti dense, continu et à l'alignement des espaces publics.

Les équipements, notamment le réseau d'assainissement collectif, desservent cet ensemble bâti où ne reste que très peu de possibilités de construire de bâtiments nouveaux, mais où par contre, le bâti peut être rénové, renouvelé ou reconstruit.

Compte-tenu de cette absence de flexibilité d'un tissu urbain par définition fini, le règlement est calqué sur la typologie actuelle :

- Construction en continu avec une façade à l'alignement de l'espace public.

L'implantation des bâtiments en limite des propriétés voisines est obligatoire dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les règles d'implantation d'éventuels bâtiments sont différentes. Ces dernières doivent respecter un prospect minimum.

Les règles de hauteur (article 10) permettent de respecter la volumétrie du village sans changer sa silhouette.

Les règles d'aspect des constructions fixent les règles à observer pour une intégration optimale des constructions ou des modifications apportées au bâti existant.

Les règles concernant la densité (article 9 – emprise au sol ou article 14 – coefficient d'occupation du sol) n'ont pas été utilisées, considérant que les règles de volumétrie, d'alignement et de prospect étaient suffisantes dans le cadre de ce tissu urbain dense et très typé pour définir les enveloppes constructibles.

La zone UA recouvre approximativement la zone UA du POS.

La zone UB

Les extensions récentes de l'urbanisation qui ont pris une forme radicalement différente.

L'essentiel est constitué de constructions discontinues, la plupart du temps isolées sur des parcelles de tailles différentes.

Ce tissu urbain desservi par le réseau d'assainissement collectif a été classé en UB (il est classé en UC dans le POS).

Il s'agit de secteurs déjà largement urbanisés dans lesquels subsistent des vides qui peuvent être construits sans changer le caractère de la zone.

La zone UB est, par nature, pluri-fonctionnelle. Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, ce tissu urbain est mixte et peut conformément à la tradition comporter à la fois des logements, des activités compatibles avec ce caractère résidentiel, des services et des équipements publics. Le règlement de la zone UB concerne donc un tissu urbain discontinu, les constructions sont isolées les unes des autres et en retrait par rapport à l'alignement. Le périmètre de la zone UB est pratiquement identique à celui de la zone UC du POS.

Du point de vue de la volumétrie, cependant, au nom de la mixité des fonctions et des formes du tissu urbain, sont autorisées des constructions groupées à usage de logements, les petits collectifs et des constructions à caractère artisanal ou de service.

La zone Uh

La zone Uh correspond à des secteurs faiblement urbanisés.

Les constructions discontinues sont implantées dans la zone agricole et en retrait par rapport aux voies.

Il s'agit de groupements souvent assez lâches de constructions existantes où la collectivité ne souhaite pas investir en équipements publics, mais qui existent et à ce titre doivent pouvoir être gérés.

Seules sont autorisées les extensions du bâti existant dans une limite fixée par l'article 2 du règlement et les constructions à usage d'annexe également dans une limite de surface fixée par le règlement.

Il faut noter que dans le POS, ces bâtiments existants étaient gérés dans le cadre du règlement de la zone agricole NC.

1.2 Les zones d'urbanisation future

La zone AU

L'extension Sud du village est classée en zone à urbaniser AU. Conformément au PADD, il s'agit d'une phase d'extension à moyen ou long terme du tissu urbain villageois.

Cette extension sera irriguée par un axe Est-Ouest à réaménager (chemin de la Vignerie) et des voiries perpendiculaires en direction du Sud.

Compte-tenu des besoins en équipements publics engendrés par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU, celle-ci ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Actuellement, les surfaces concernées sont classées en zone agricole NC dans le POS.

Par contre, deux zones d'urbanisation future NA sont restituées à la zone agricole puisqu'elles ne répondent pas au schéma d'aménagement du PADD.

- La zone NA située au Nord-Ouest du Chatelas, le long de la route de Saint-Gervais pour une surface d'environ 1,7 ha.
- La zone NA située à l'extrémité Est du village qui ne correspond pas au parti d'aménagement traduit dans le PADD. Cette surface d'environ 2,3 ha est restituée pour partie à la zone agricole et pour partie à la zone naturelle de protection du Chatelas.

La zone AUa

La zone à urbaniser AUa concerne une surface de 1,2 ha enclavée dans le tissu urbain à proximité de la zone d'activités ainsi qu'une surface de 1,3 ha près de l'école.

Ces deux secteurs sont considérés comme stratégiques dans le projet communal.

Dans cette mesure, ils font l'objet d'orientations d'aménagement destinées à donner les grandes lignes du schéma d'aménagement à mettre en œuvre et des programmes à réaliser.

- Le premier qui était déjà classé en NAa au POS n'a, par conséquent, pas changé de nature. Il jouxte sur une face la RD540 à un endroit favorable pour créer une surface commerciale (au droit de la petite gare du Picodon) et il permet de créer une voirie transversale entre la RD540 et le chemin de la Vignerie (on sait que le village de LA BATIE ROLLAND souffre pour se développer en épaisseur d'un déficit de voies transversales). Le programme à mettre en œuvre devra comporter 10 % de logements sociaux au minimum (article L.123.2 – alinéa a du Code de l'Urbanisme).
- Le deuxième est situé à proximité de l'école et des équipements publics majeurs de la commune. La commune souhaite réaliser sur une partie de ce site des logements locatifs pour personnes âgées (environ 6 logements), ainsi que des services médicaux et paramédicaux. Un emplacement a donc été réservé à l'angle du chemin du Moulin et du chemin de la Vignerie au titre de l'article L.123.2 – alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Les zones d'urbanisation future NAb, 1NAb, 2NAb qui figuraient dans le POS sur le site du Chatelas sont supprimées au profit de la zone naturelle N inconstructible par définition et qui n'autorise que des aménagements ou des extensions limitées du bâti existant.

Les zones d'activités

La Communauté de Communes qui a en charge le développement économique recherche des sites bien placés par rapport aux grandes infrastructures pour implanter des activités diverses.

Le site situé au carrefour des RD540 et RD126 est stratégique au regard de ces critères.

L'aménagement et la sécurisation du carrefour sont également de nature à permettre un accès de bonne qualité à une future plate-forme économique.

Le terrain est parfaitement horizontal et la surface d'environ 8 hectares permet d'envisager une opération de taille significative.

Compte tenu de la situation, en rase campagne, on peut prévoir que l'impact paysager sera très important. Le schéma d'aménagement devra prendre en compte cet aspect qualitatif.

En l'absence des équipements d'infrastructure qui restent à réaliser pour la desserte de cette zone d'environ 8 hectares, elle a été classée en Aui, ce qui lui donne une vocation industrielle et artisanale mais nécessite pour l'ouvrir à l'urbanisation une modification ou une révision du PLU.

Les sites déjà urbanisés et équipés dans le village et au droit de la coopérative sont classés en UI.

1.3 La zone agricole

La zone agricole A

La délimitation de la zone agricole A tient compte de la carte des îlots d'exploitation. Le règlement conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 n'autorise dans la zone A que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y compris les logements des agriculteurs lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation.

Le règlement de la zone A est donc nettement plus restrictif que celui de la zone NC du POS.

La question des anciens bâtiments agricoles situés dans la zone A et susceptibles de changer de destination a été réglée dans le cadre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme par un repérage et une analyse selon les critères définis par cet article : qualité architecturale ou patrimoniale, gêne éventuelle pour l'activité agricole, équipements du secteur. 18 bâtiments ont ainsi été retenus au titre de cet article. Il faut noter que la plupart ont déjà été partiellement transformés en logement et que la majorité sont d'une excellente qualité architecturale.

L'adjonction d'annexes ou les constructions nouvelles restent interdites.

Des fiches ont été intégrées au rapport de présentation afin de mettre en évidence l'implantation des bâtiments, la typologie architecturale, l'impact sur l'agriculture et les équipements d'infrastructure.

1.4 La zone naturelle

La zone naturelle N

La zone naturelle recouvre des secteurs différents :

- La ZNIEFF de type 1 le long du Jabron et d'une façon plus générale la zone inondable du Jabron et sa ripisylve
- La ripisylve du Vermenon
- La zone de protection du captage d'eau potable au Sud du Vermenon
- Le site du Chatelas élargi à son environnement immédiat pour des raisons paysagères, pour la conservation écologique des lieux (boisement au cœur du village) et pour le respect de la structure très fragile des sols (écoulement des eaux de pluie, terrain drainé depuis des siècles, forte pente, etc...)
- La zone de loisirs communale le long du Jabron
- Les terrains de sports communaux classés en NL de façon à autoriser les équipements liés aux sports et aux loisirs

La carrière des Bruges a été classée en zone naturelle N avec au plan de zonage une trame spécifique qui concerne le secteur où les carrières sont autorisées.

La surface totale n'a pas été modifiée par rapport à ce qui était autorisé dans le POS. Il est rappelé que la carrière fait l'objet d'une réhabilitation progressive au fur et à mesure de l'exploitation.

Chapitre 4

Incidences des orientations du plan sur l'environnement

1. UN PARTI D'AMENAGEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Ce parti traduit des objectifs mesurés en matière de croissance démographique (1,5 % par an).

Les besoins en terrains constructibles pour le moyen terme sont par conséquent extrêmement limités : 7 à 8 hectares pour les 10 ans à venir.

La commune nourrit le double objectif :

- de recentrer l'urbanisation autour du village,
- de faire diminuer la consommation d'espace par logement en privilégiant des formes urbaines plus concentrées et plus proches de la forme traditionnelle du village.

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il n'est pas demandé de superficie minimum pour construire sur les parcelles dotées d'un réseau d'assainissement collectif, ce qui devrait contribuer à faire baisser la surface moyenne des parcelles construites.

2. L'ASSAINISSEMENT

Le schéma d'assainissement a été réalisé concomitamment avec le PLU.

Les zones urbaines sont entièrement équipées par un réseau collectif. Les zones à urbaniser (AUa) devront être équipées dans le cadre de la mise en œuvre des opérations successives.

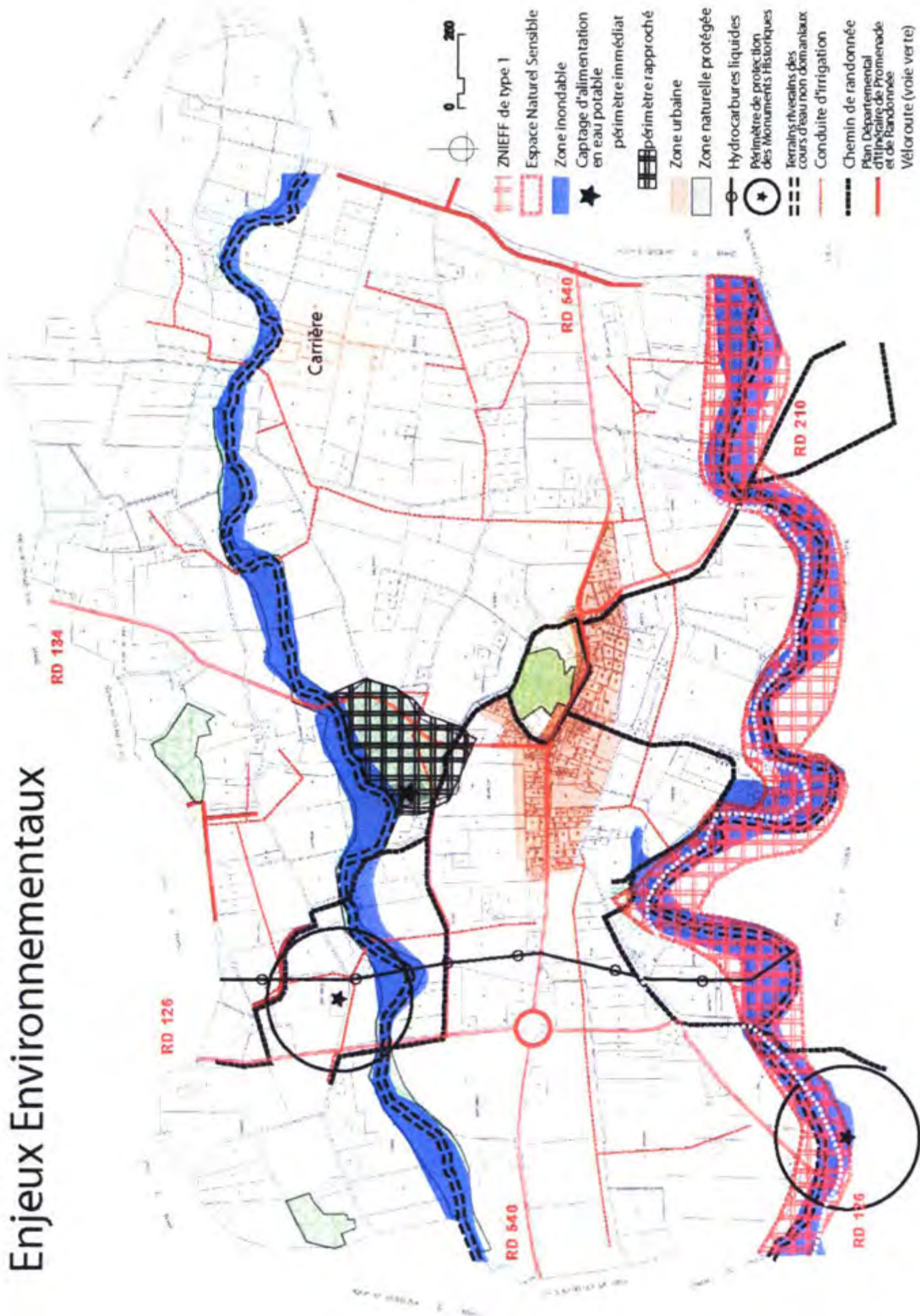
La construction d'une nouvelle station d'épuration, dont le terrain d'assiette a été réservé, est un gage de qualité des rejets dans le milieu naturel.

La filière de traitement retenue comporte :

- 1^{er} étage de filtre planté de roseaux vertical
- 2^{ème} étage de filtre planté de roseaux horizontal

La parcelle qui fait l'objet d'un emplacement réservé est située en-dehors de la zone inondable du Jabron, les premières habitations sont situées à plus de 100 mètres.

Enjeux Environnementaux



Le milieu récepteur est la rivière le Jabron dont l'objectif de qualité est 1B.

En ce qui concerne l'assainissement autonome, il est rappelé qu'il concerne des bâtiments existants déjà aménagés partiellement en logements et qu'il n'est pas prévu de nouvelle construction en-dehors des zones U et AU, toutes localisées aux abords du village.

Une étude comparative est en cours pour l'assainissement de la ZA. Elle porte sur 3 scénari :

- La ZA est connectée à la future STEP
- La ZA est connectée au réseau d'assainissement de Montélimar via un branchement sur le réseau de Montboucher
- La ZA seule est connectée sur la STEP de Montélimar, les eaux usées domestiques restant branchées sur la future STE à FPR.

Au vue des aspects techniques, de coûts (d'investissement et de fonctionnement) et d'incidences sur la redevance d'assainissement, une décision sera prise prochainement par le conseil municipal. Ainsi, quelque soit le scénario retenu, la ZA sera branchée au réseau d'assainissement collectif.

3. LA PROTECTION DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- Le Vermenon

Le Vermenon est de bonne qualité jusqu'à la hauteur de la commune, puis se dégrade, pour devenir médiocre en aval. Le PLU est de nature à protéger ce milieu par un classement en zone naturelle de l'ensemble de la rivière et en espace boisé classé au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme des ripisylves.

- Le Jabron

La qualité de l'eau se dégrade de la source jusqu'à la hauteur de la commune de LA BATIE ROLLAND pour devenir bonne avec absence de pollution significative. Le classement en zone naturelle le long du Jabron a été largement dimensionné pour englober :

- La zone inondable
- La ripisylve
- La ZNIEFF de type 1

Il faut noter que l'aire de loisirs de la commune se trouve dans la zone naturelle sur la rive droite du Jabron. La fréquentation induite par cette zone de sports et de détente n'est pas négligeable, mais n'est pas non plus de nature à influencer sur la qualité globale du site.

On sait que la qualité du Jabron est mauvaise concernant le paramètre microorganisme pour les usages liés à l'alimentation en eau potable et pour les loisirs.

L'objectif général de qualité à atteindre est de 1B : qualité bonne des eaux.

4. LES ZONES DE RISQUES NATURELS

Le risque d'inondation est issu de deux sources : la constatation des crues entre autres celles de 1988 pour le Vermenon et l'étude des zones inondables du Jabron par le bureau d'étude SOGREAH en 1990.

L'enveloppe de ces zones a été reportée sur le document graphique ; de plus, au regard des dispositions de l'article R.123.11 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions applicables aux secteurs à risques naturels tels qu'inondations font l'objet d'un paragraphe spécifique des dispositions générales du règlement.

Le PLU ne prévoit aucun développement urbain dans le secteur concerné par la zone inondable du Jabron, à la seule exception de la présence de la zone de sports et de loisirs de la commune de LA BATIE ROLLAND.

La majeure partie du centre équestre n'est pas située dans la zone inondable.

5. LES ABORDS DE LA COOPERATIVE

Il existe des maisons d'habitation à proximité des bâtiments de la coopérative TOP SEMENCE en limite de la commune de Puygiron.

Le PLU n'autorise dans ce secteur aucune construction nouvelle qui pourrait pâtir des nuisances inévitables générées par cet établissement, notamment émissions sonores et envols de poussières.

Seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes.

6. L'OLEODUC ODC1

La présence de cet oléoduc et des risques technologiques qui en découlent ont été pris en compte. Son tracé a été figuré sur le plan de zonage, ainsi que la zone de risques de 165 mètres indiquée par le gestionnaire TRAPIL pour les établissements recevant du public de catégories 1 et 3.

A noter que les informations concernant cet oléoduc sont couvertes par le secret défense.

Au regard des risques technologiques induits par cette canalisation, toute nouvelle construction ou extension de construction existante devra respecter les distances d'éloignement de la canalisation telles qu'elles sont définies par le règlement de sécurité des pipelines à hydrocarbures liquides (Arrêté Ministériel du 21 avril 1989 (JO du 25 mai 1989)) dans l'attente de la parution des guides professionnels reconnus par l'administration et notamment de celui des études de sécurité.

Le document graphique fait donc apparaître la zone de danger communiquée par le gestionnaire TRAPIL.

Il n'est pas prévu de développement urbain à proximité de cette canalisation qui ne concerne que quelques constructions existantes.

La future zone d'activités intercommunale (AUai) est située à plus de 250 mètres de l'oléoduc.

7. LA CARRIERE DES BRUGES

Cette carrière est exploitée par la SARL RIVASI Frères.

La surface initiale de 30.840 m² a été étendue par arrêté préfectoral du 17 mars 1995 sur une surface de 47.500 m².

L'exploitation de cette extension est autorisée pour une durée de 15 ans.

L'arrêté préfectoral n° 3068 du 11 juin 1999 complète celui du 17 mars 1995 en mettant en place la garantie financière portant sur la remise en état de la carrière.

Il prévoit également la production maximale annuelle de la carrière limitée à 45.000 T (matériaux extraits de la carrière et ceux recyclés provenant de l'extérieur).

Par arrêté préfectoral du 6 juillet 2001, la SARL RIVASI Frères est autorisée à exploiter une unité de criblage concassage de matériaux, activité répertoriée sous le n° 2515 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

La réhabilitation de la carrière, une fois l'exploitation terminée, est donc prévue réglementairement, les parties réhabilitées pouvant être rendues à la zone agricole.

L'impact de cette exploitation concerne également le trafic de camions qui transitent par le village et empruntent le chemin des Bruges.

Ce dernier est remis en état annuellement par convention entre la commune et la société exploitante.

B. LA MISE EN PLACE DE VOIES POUR DES MODES DE TRANSPORT DOUX

L'aménagement du village de LA BATIE ROLLAND a été conçu de façon à favoriser les modes doux de déplacement.

Une trame de passages piétons et cycles a été superposée à la trame de desserte en utilisant les passages lorsqu'ils existent ou en en créant par des emplacements réservés lorsqu'ils n'existaient pas.

Cette trame permet en particulier de relier entre eux des quartiers auparavant fermés sur eux-mêmes (lotissements en impasses) et de les relier aux principaux équipements de la commune.

Les zones à urbaniser devront comporter un réseau de passages piétons et cycles dans la continuité de la trame mise en place dans la zone urbaine existante.

Les aménagements de voiries, par exemple l'aménagement du chemin de la Vignerie comportera une piste cyclable indépendante de la voie automobile, un élargissement de l'espace a été prévu à cet effet.

Des liaisons piétonnes et cycles sont également prévues vers les équipements extérieurs, les terrains de sports et la zone de loisirs et de sports du Jabron.

L'aménagement de la voie verte le long du Jabron reste un projet essentiel au niveau intercommunal. Le tracé est implanté en rive droite mais n'est pas assez finalisé pour figurer à titre d'emplacement réservé dans le PLU. L'intention de création de cette voie verte qui doit se raccorder sur la piste cyclable Lemman-Méditerranée restant d'actualité. Sa création éventuelle passera le cas échéant par un dossier de mise en compatibilité du PLU.

- Commune de La Bâtie-Rolland -



LEGENDE:

①	Voie carrossable	—	Limite communale
②	Voie à créer	—	Voie empierrée
③	Photos terrain	—	Passerelle
④	Enrochements	—	Variant
		—	Passage bois



① bordure du champs
② chemin communal de la STEP à Jaboron levoir



③ La passerelle entre Jaboron et La Bâtie-Rolland, à reconstruire



④ Variante contournement de la bute près du jaboron (mandage)



⑤ Voie communale de la passerelle vers la bute



⑥ Chemin communal qui va à la STEP



⑦ Vue sur la bute, videronne qui la contourne



⑧ Jaboron levoir : amais, coin penic



⑨ Voie communale devant la bute, création devant les gaudis en bordure du champs



⑩ Crénion de la piste en lisière de champs, débouché sur le RD 210

- Véloroute voie verte de la vallée du Jaboron -

Le PDIPR

Les chemins ruraux suivants ont été inscrits au PDIPR par délibération du Conseil Municipal du 29 mai 1998 dans le cadre de la mise en œuvre du PDIPR (cf carte, ci-jointe).

- Chemin d'exploitation (secteur Saint-Andéol – section ZB)
- Chemin rural (secteur Saint-Andéol – section ZB)
- Chemin des Genêts (section AB)



9. LES EOLIENNES

La disposition géographique de la commune ne justifie pas la construction d'éoliennes dont la production serait destinée à la revente aux opérateurs du marché.

La construction de ce type d'ouvrage est donc interdite sur l'ensemble du territoire communal.

Chapitre 5

Surfaces des zones

Superficies des zones du POS

ZONES		SURFACES EN HECTARES
<u>Zones urbaines</u>		
	UA	7,50
	UC	6,00
		13,50
<u>Zones naturelles</u>		
	NA	5,00
	NAa	11,00
	NAb, 1NAb, 2NAb, NAbi	7,00
	NC + NCL	694,00
	ND	102,50
		819,50
TOTAL COMMUNE DE LA BATIE ROLLAND		833,00

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

3- PIECES MODIFIEES

Sommaire des pièces modifiées

DESIGNATION	N° page
SOMMAIRE	1
3-1 Modifications du rapport de présentation	1
3-2 Modifications des Orientations d'aménagement	2
3-3 Modifications du PADD	8
3-4 Modifications du règlement graphique	10

3-1- Modifications du Rapport de présentation.

-La notice de présentation du dossier de modification sera insérée en préambule du rapport de présentation afin de justifier et d'expliquer la modification.

-La page 80 Tableau des surfaces du rapport de présentation est mise à jour.

ZONES	SURFACES EN HECTARES Modification n°1 du PLU	SURFACES EN HECTARES Modifications n°2 du PLU
<u>Zones urbaines</u>		
UA	7,30	7,30
UB	17,14	17,14
UB1	0,33	0,33
Uh	4,30	4,30
Ui	8,40	8,40
	37,14	37,14
<u>Zones à Urbaniser</u>		
AU	8,00	6,74
AUi	0	0
AUa	1,06	2,32
AUa1	1,60	1,60
AUa2	0	0
AUai	8,00	8,00
	18,66	18,66
<u>Zone Agricole</u>	585,90	585,90
A		
	585,90	585,90
<u>Zones naturelles</u>		
N	188,50	188,50
NL	2,80	2,80
	191,30	191,30
<u>Total commune de La Bâtie Rolland dont Espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du CU.</u>	833,00 69,50	833,00 69,50

Superficies des zones du PLU

Modif n°2
voir mise à jour

ZONES	SURFACES EN HECTARES
<u>Zones urbaines</u>	
UA	7,30
UB	15,40
Uh	5,30
Ui	8,40
	36,40
<u>Zones à urbaniser</u>	
AU	9,90
AUi	8,00
AUa	1,30
AUa1	0,72
Aua2	0,48
	20,40
<u>Zone agricole</u>	
A	584,90
	584,90
<u>Zones naturelles</u>	
N	188,50
NL	2,80
	191,30
TOTAL COMMUNE DE LA BATIE ROLLAND	833,00
dont Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme	69,50

