

*Département de la Drôme*

**Commune de MONTBOUCHER  
SUR JABRON**

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**1- Rapport de Présentation**

<b>PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION</b>	<b>ARRET DU PROJET DE REVISION</b>	<b>APPROBATION</b>
<b>15 novembre 2004</b>	<b>20 juillet 2010</b>	<b>15 novembre 2011</b>



*Claude BARNERON -Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.06.103  
**Octobre 2011**

# SOMMAIRE

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

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

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

<b>DEUXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.</b>
---

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

<b>TROISIEME PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>
--

# 1<sup>ère</sup> Partie

## ETAT DES LIEUX

### INTRODUCTION

#### Chapitre I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC

A - Démographie

B - Activités économiques

C - Habitat et urbanisation

D - Services et équipements

E - Les lois et réglementations nationales

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

A - Paysage

B - Milieu naturel

C - Histoire et patrimoine

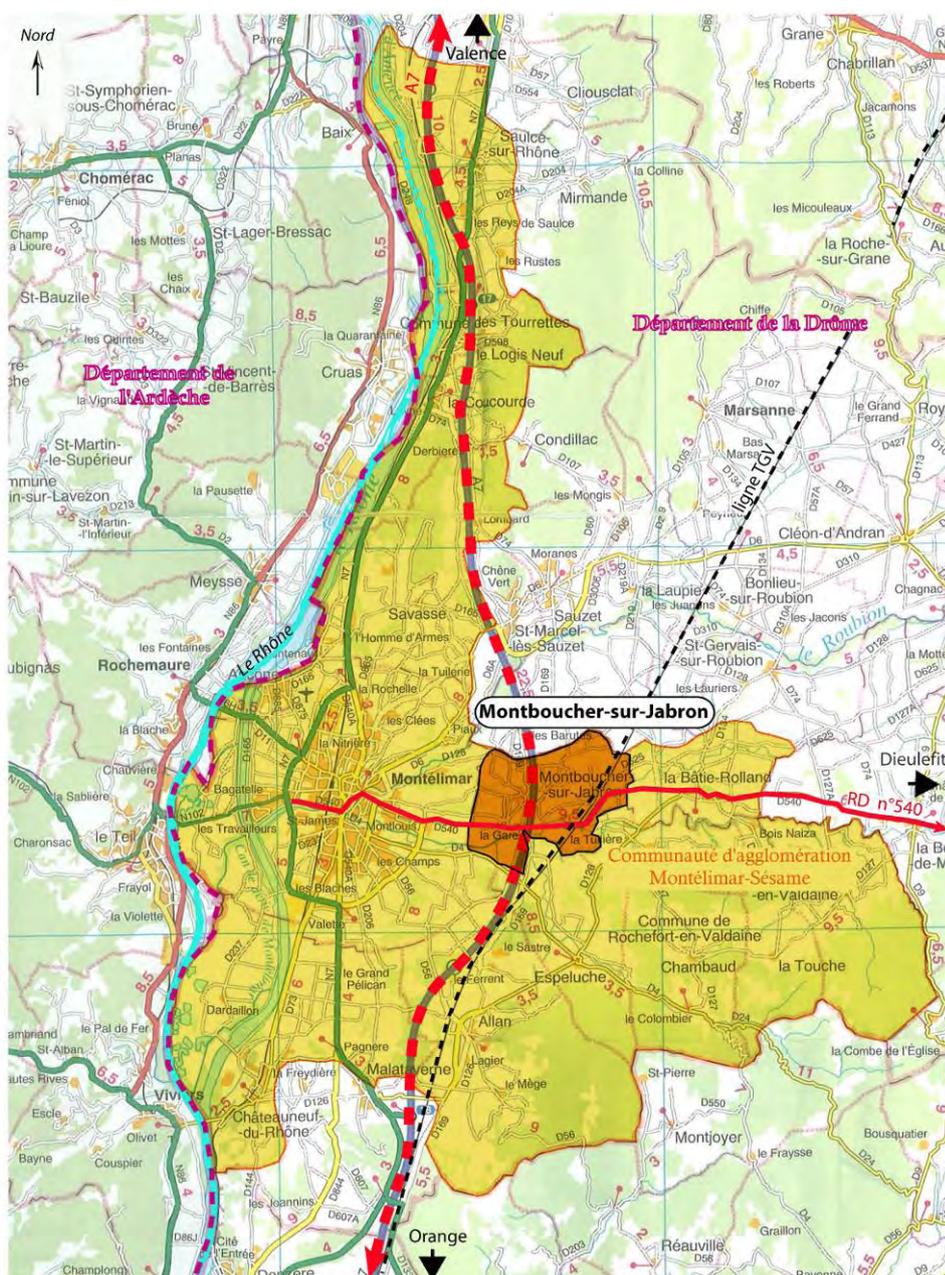
#### Chapitre III - CONCLUSION

## INTRODUCTION

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

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

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



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

Le territoire communal est limité :

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

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

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

Ses compétences couvrent les domaines suivants :

- Développement économique,
- Aménagement de l'espace communautaire,
- Équilibre social de l'habitat,
- Politique de la ville dans la communauté,
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- Petite enfance et accueil en CLSH<sup>1</sup>,
- Culture,
- Equipements éducatifs et sportifs,
- Collecte et traitement des déchets,
- Assainissement et SPANC<sup>2</sup>,
- Transports,
- Aire des gens du voyage,
- ...

Par ailleurs, MONTBOUCHER-SUR-JABRON adhère aux :

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

---

<sup>1</sup> CLSH : Centre de loisirs sans hébergement

<sup>2</sup> SPANC : Service public de l'assainissement non collectif

**CHAPITRE PREMIER**  
**EXPOSE DU DIAGNOSTIC**

## A. DEMOGRAPHIE

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

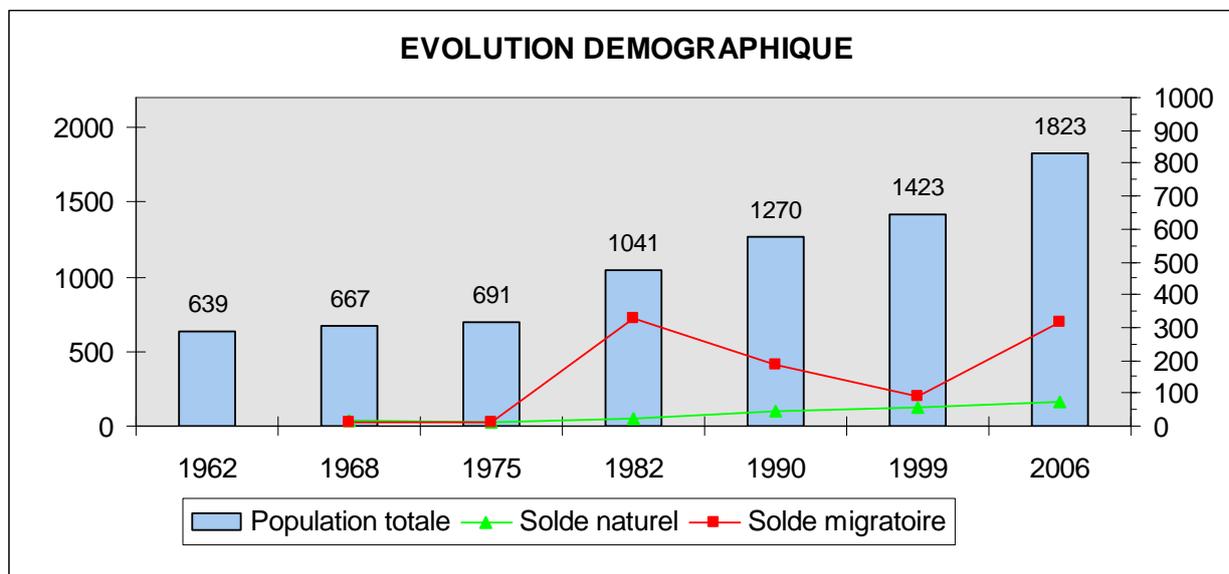
- ◇ 980 ha
- ◇ 1823 habitants  
(RGP 2006 sans double compte)
- ◇ Densité : 186 habitants / km<sup>2</sup>

### 1. POPULATION TOTALE

#### 1.1. ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

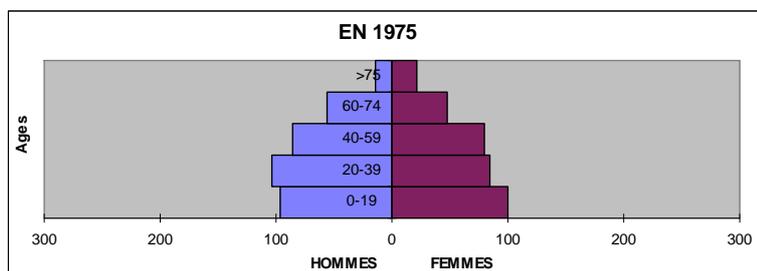
1975 – 1982	+ 3,3 % par an
1982 – 1990	+ 1,7 % par an
1990 – 1999	+ 1,1 % par an
1999 – 2006	+2,0 % par an

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

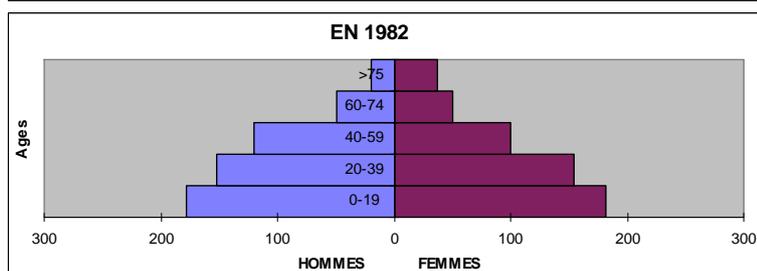
La commune de MONTBOUCHER est celle qui en terme démographique a le plus profité du dynamisme local du fait de son caractère plutôt rural et de sa proximité avec la ville centre.

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

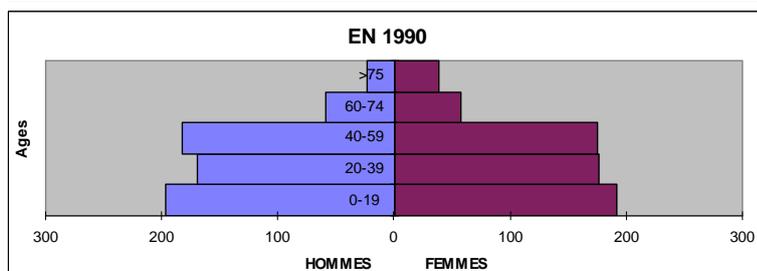
## 1.2. ÂGES DE LA POPULATION



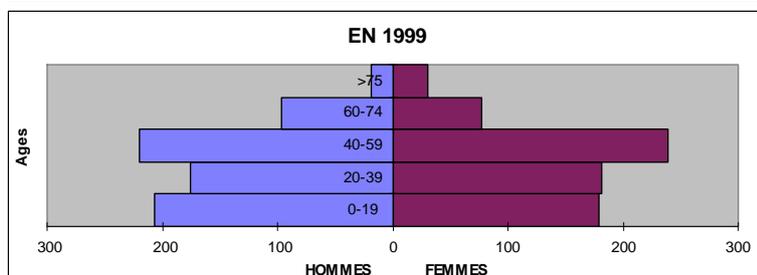
L'afflux migratoire des années 1975-1982 a vu l'installation de nombreux jeunes couples avec enfants qui ont entraîné un net rajeunissement de la population comme le montre une pyramide à la base élargie en 1982.



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

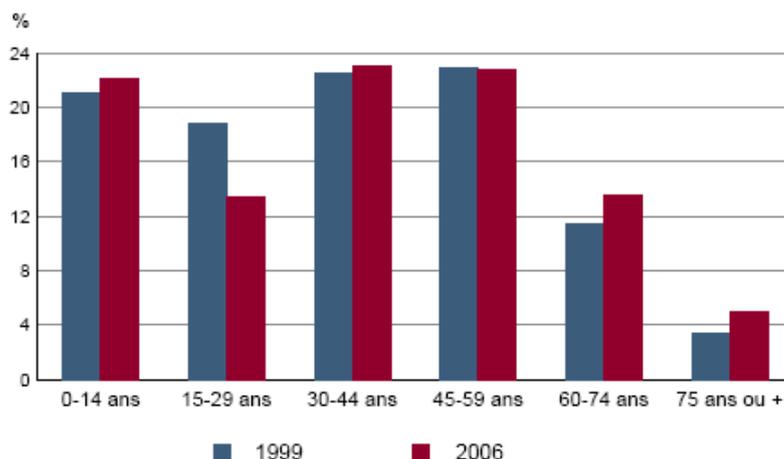


On observe dans le même temps une croissance de la tranche des 60-74 ans alors que les plus de 75 ans sont en diminution et ne représentent que 3 % de la population en 1999.



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

La tendance au vieillissement semble donc se poursuivre.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

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

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

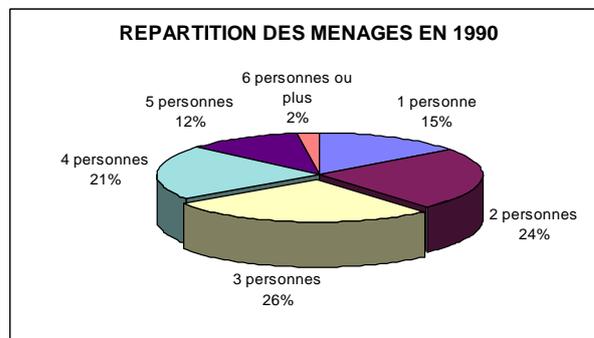
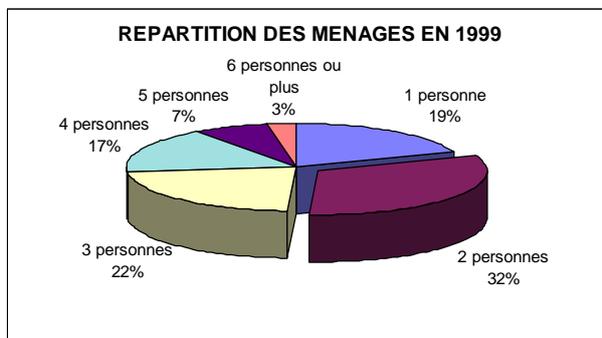
L'évolution de cet indice confirme le rajeunissement constaté à MONTBOUCHER entre 1975 et 1982, du fait de l'apport migratoire.

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

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

### **1.3. COMPOSITION DES MENAGES**

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



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

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

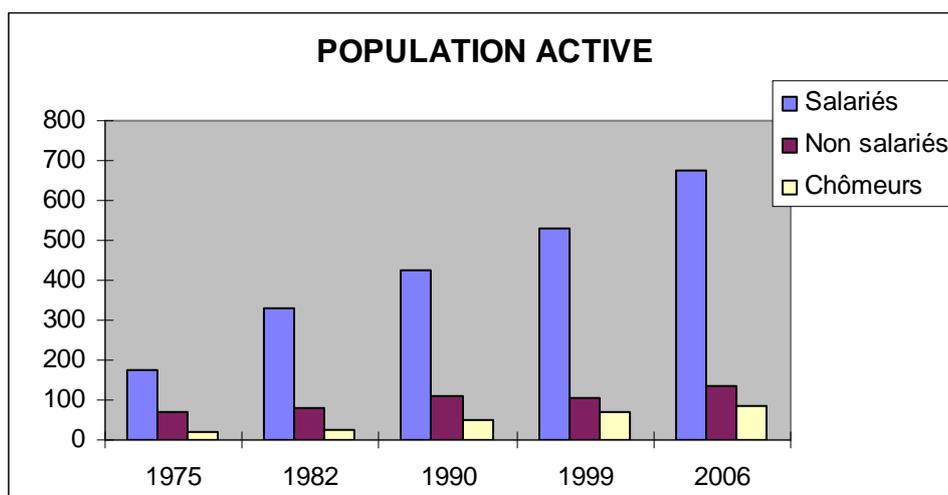
**L'indice des ménages** (nombre moyen d'habitants par ménage) traduit ce phénomène qui reste mesuré puisqu'il est de 2,7 en 1999 contre 3 en 1990 et 3,1 en 1982.

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

## **2. POPULATION ACTIVE**

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

### **2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE**



La population active augmente logiquement avec la population. Sa composition reste dominée par les salariés qui représentent les  $\frac{3}{4}$  de la population active depuis les années 1980.

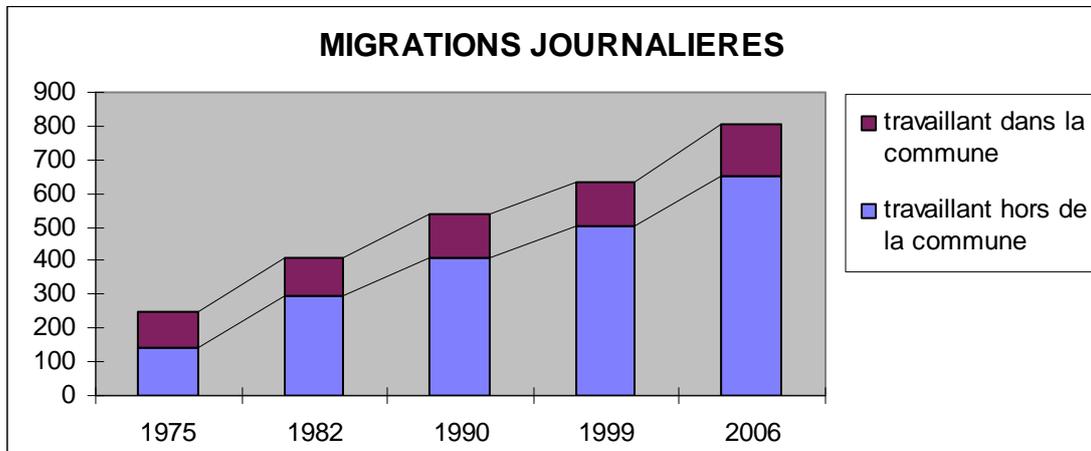
Les non salariés continuent à perdre de l'importance : ils ne représentent que 15 % de la population active en 2006 contre 26 % en 1975.

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

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

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

## **2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES**



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

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

## **3. GRANDES TENDANCES**

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

## **4. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES**

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

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

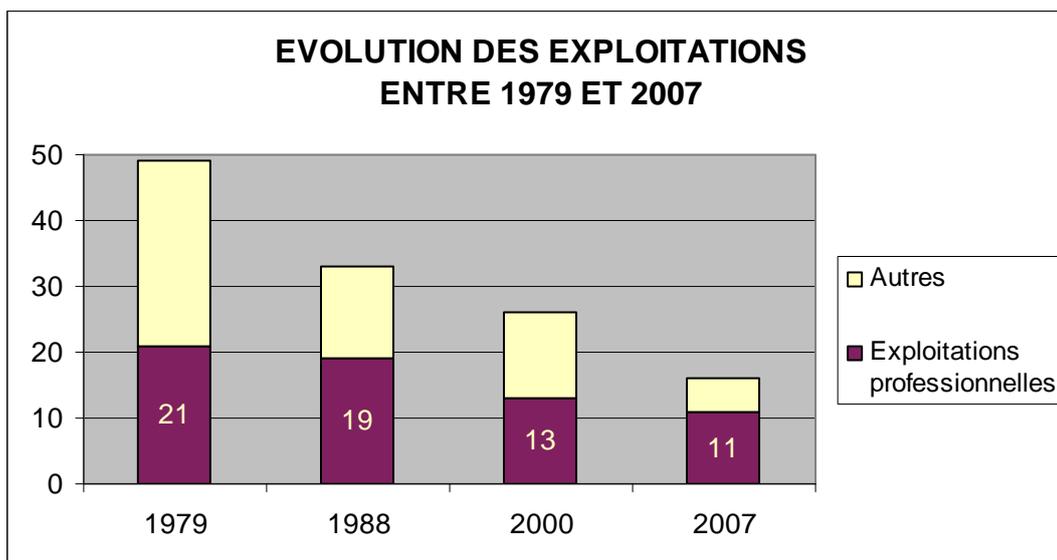
## B. ACTIVITES

### 1. L'AGRICULTURE

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

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

#### 1.1. LES EXPLOITATIONS ET LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE



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

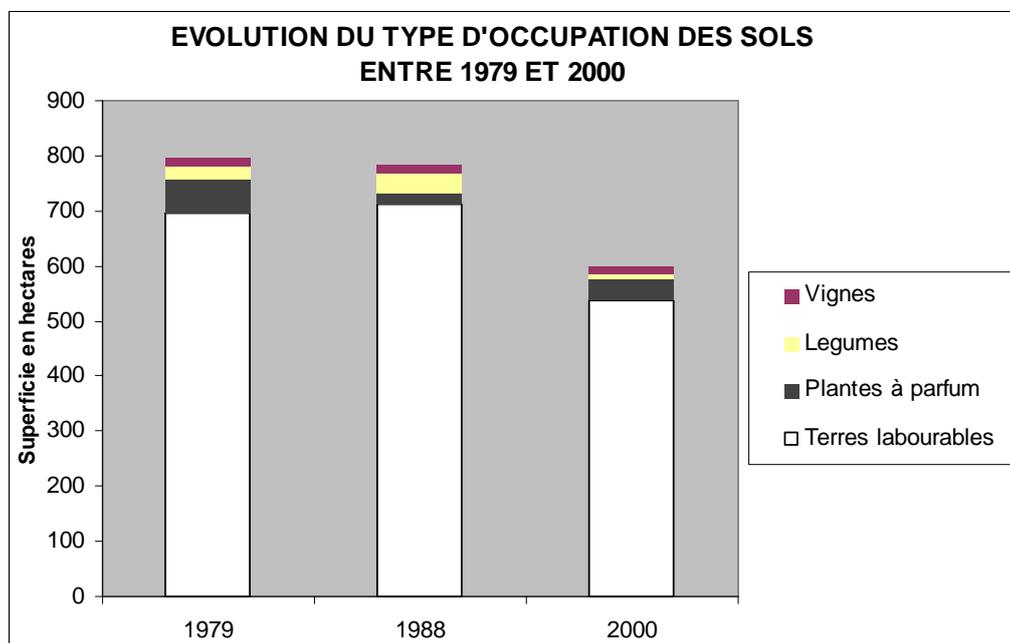
En 2007, la commune compte 11 exploitations professionnelles et 5 non professionnelles (4 retraités encore actifs en partie et 1 double-actif).

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

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

\* S.A.U. : Surface Agricole Utilisée.

## **1.2. L'OCCUPATION DES SOLS**



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

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

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

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

On peut noter depuis quelques années le développement de truffières.

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

### **1.3. L'ÉLEVAGE**

Il a aujourd'hui quasiment disparu à MONTBOUCHER :

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

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

### **1.4. OUTILS DE PRODUCTION**

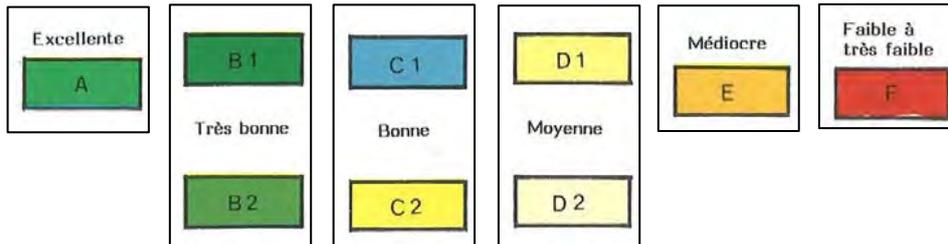
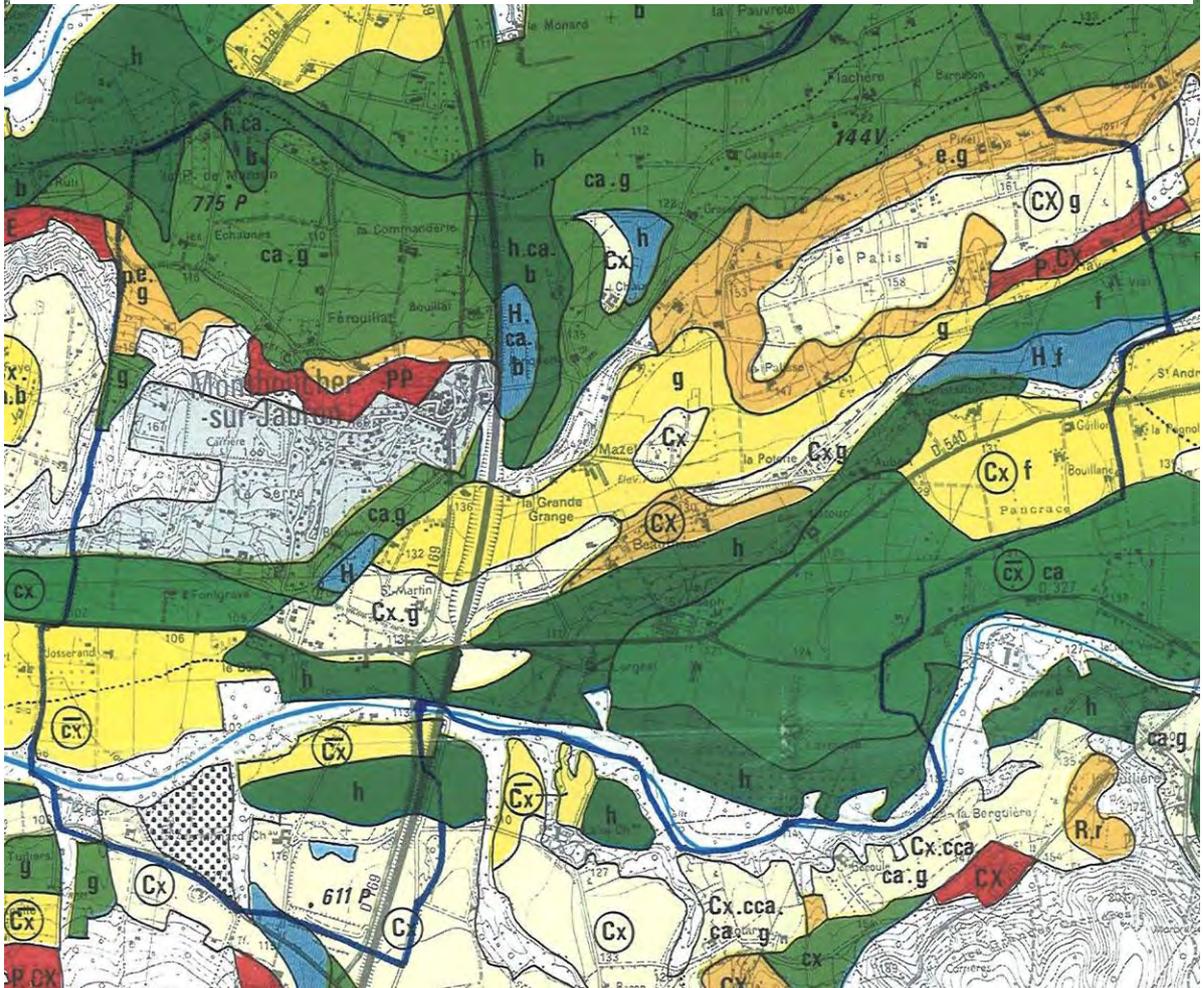
La carte d'aptitudes et des contraintes des sols à la mise en valeur agricole (réalisée dans le cadre de la carte départementale des terres agricoles de Montélimar) montre que la commune bénéficie de terres présentant des aptitudes très bonnes à excellentes :

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

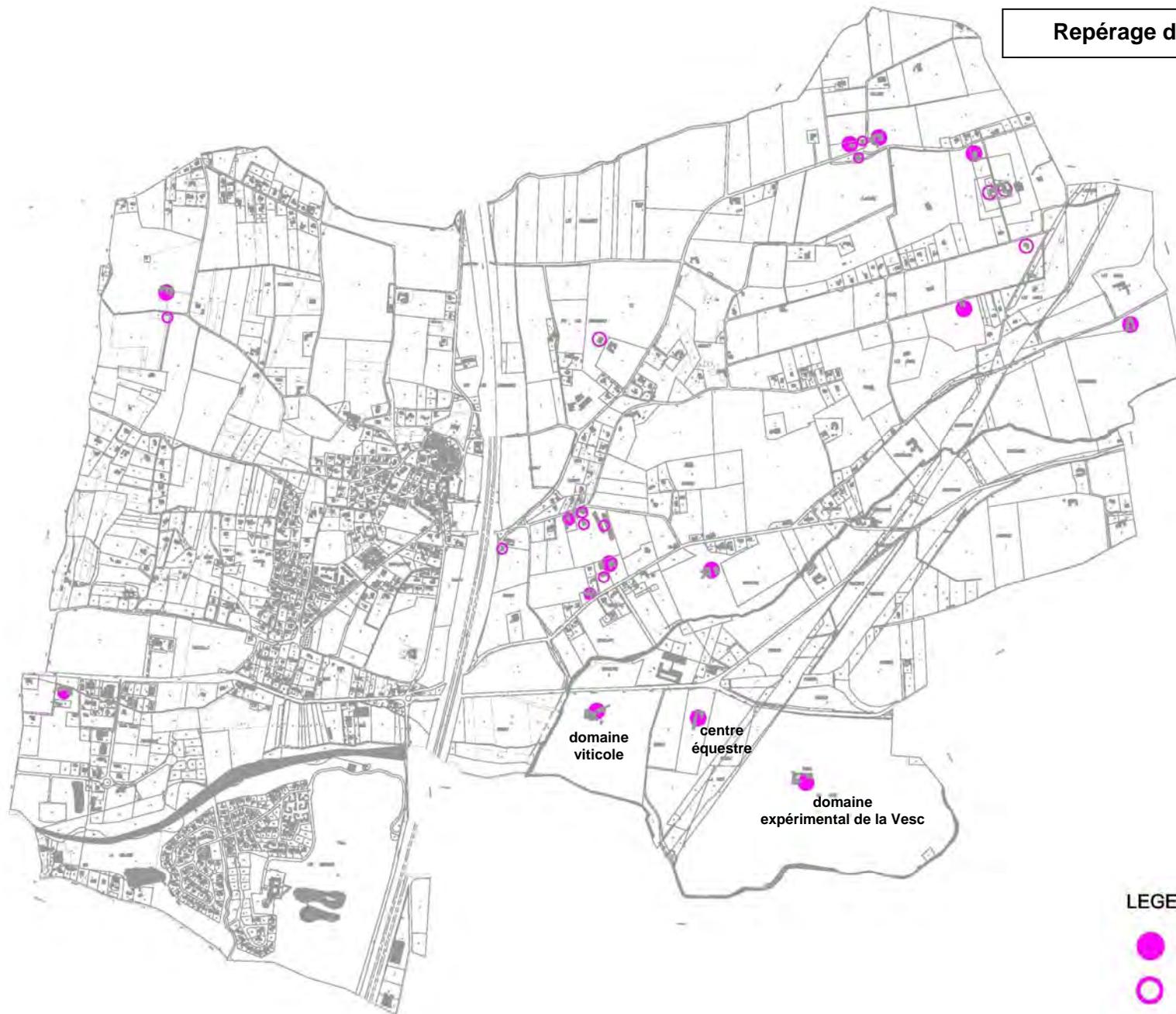
A l'exception du village, l'ensemble du territoire communal a été remembré ce qui lui permet de disposer, notamment dans les terrains agricoles les plus propices, d'un parcellaire généralement vaste et régulier, adapté à la mécanisation.

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

**Extrait carte des aptitudes et des contraintes des sols à la mise en valeur agricole – Secteur de Montélimar – DDA 26 et S.C.P. - 1987**



### Repérage des bâtiments agricoles



LEGENDE :

- Siège d'exploitation
- Autre bâtiment agricole

## **1.5. LES ACTIFS AGRICOLES**

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

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

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

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

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

## **2. LES ACTIVITES NON AGRICOLES**

### **2.1. LES EMPLOIS** (source INSEE)

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

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

### **2.2. LES ENTREPRISES** (source INSEE)

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

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

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

## **2.3. LOCALISATION DES ACTIVITES**

Ces activités sont principalement présentes :

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

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

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

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

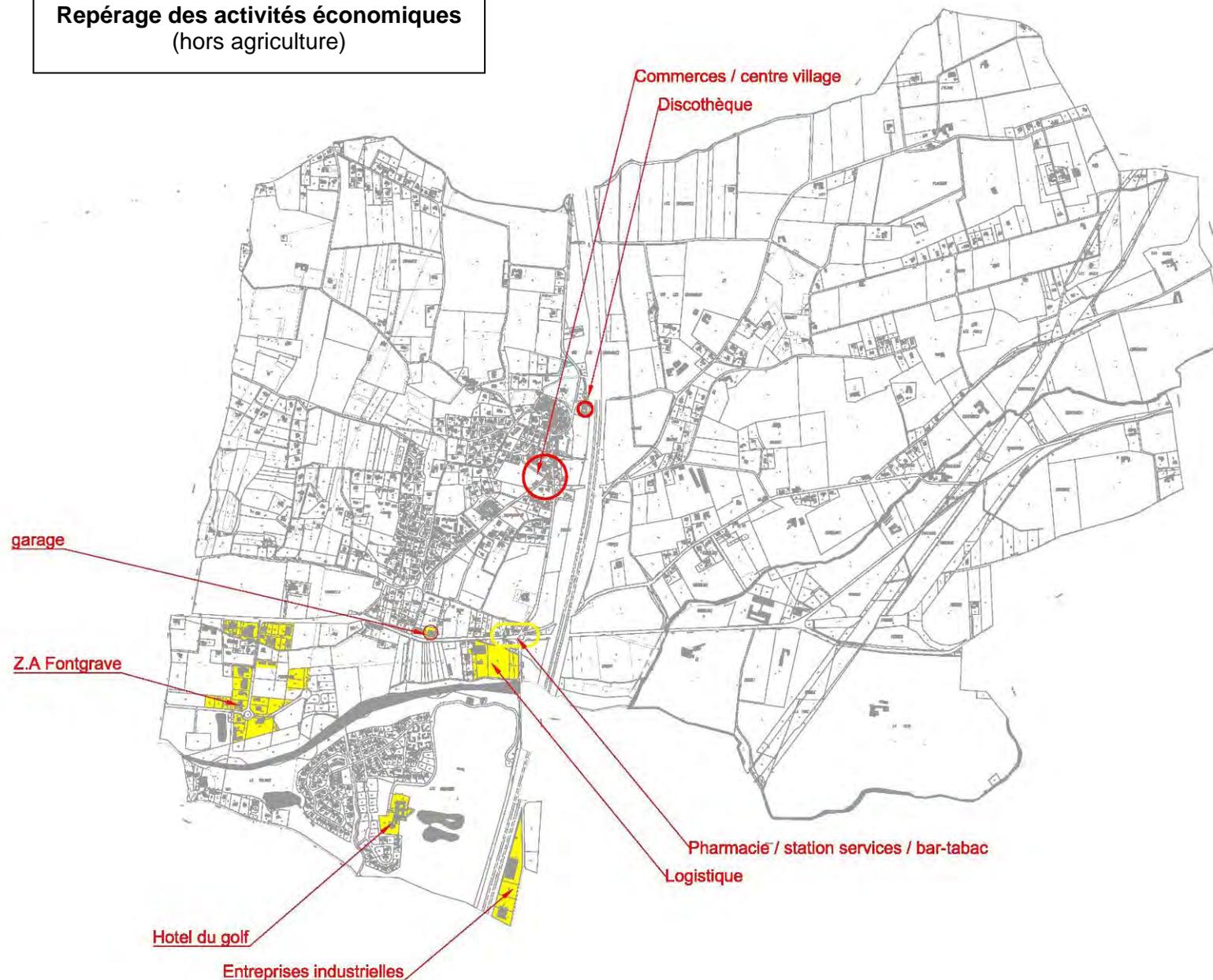
Enfin, sur un tènement enclavé entre l'autoroute et la commune d'Espeluche, à l'extrême sud du territoire communale, sont implantées 2 entreprises industrielles.

## **3. PERSPECTIVES ECONOMIQUES**

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

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

**Repérage des activités économiques  
(hors agriculture)**



## C. HABITAT ET URBANISATION

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

### 1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

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

Un château-village s'est développé sur l'éperon ouest du mont dès le 13<sup>ème</sup> siècle.

Depuis le 18<sup>ème</sup> siècle, la population fluctue entre 500 et 930 habitants, elle n'a dépassé les 1000 habitants que depuis les années 80.

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

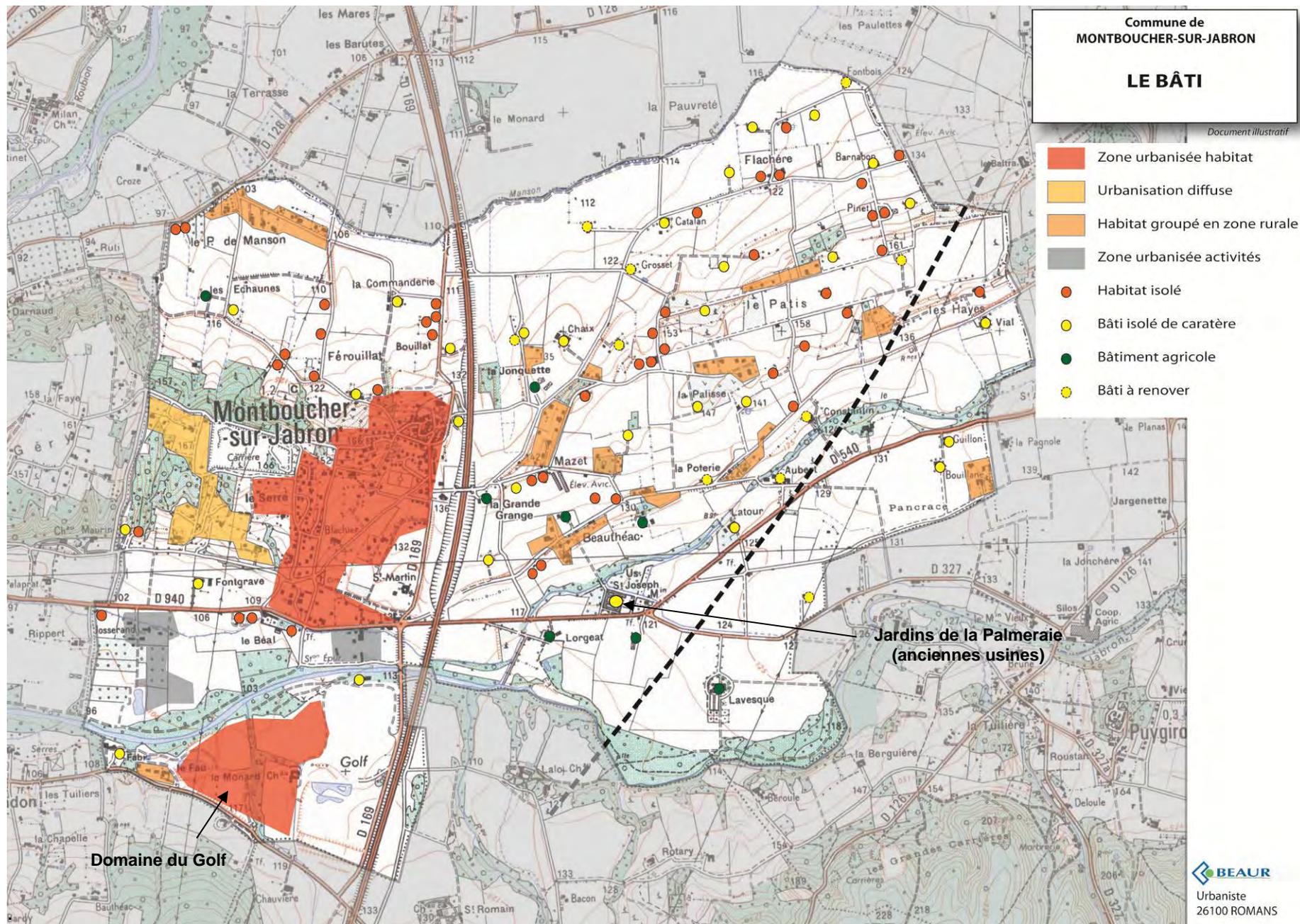
Ce développement s'est essentiellement réalisé sous forme d'habitat pavillonnaire, soit dans le cadre d'opérations de lotissement, soit au coup par coup. Quelques opérations d'habitat groupé ont également été réalisées par des bailleurs sociaux.

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

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

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

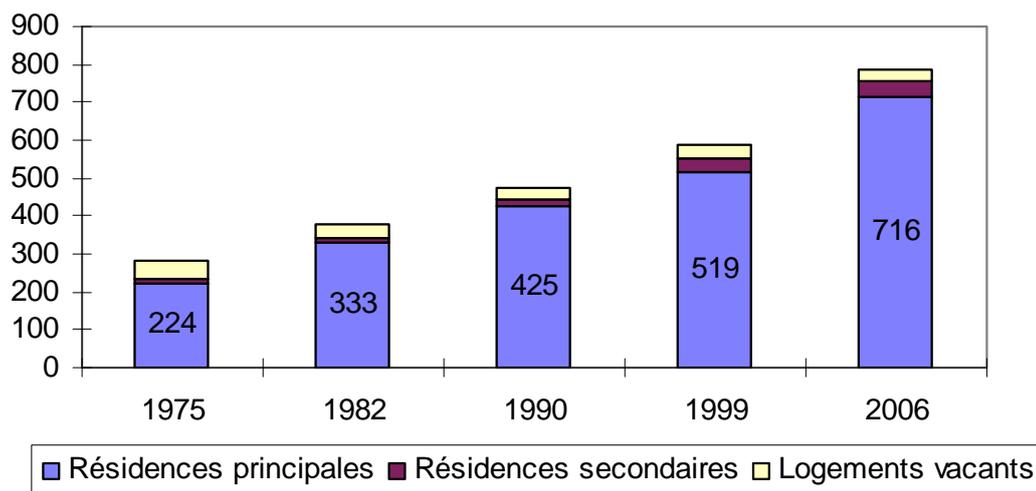
\* Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concerté.



## **2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER**

### **2.1. ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS**

#### **EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS**



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

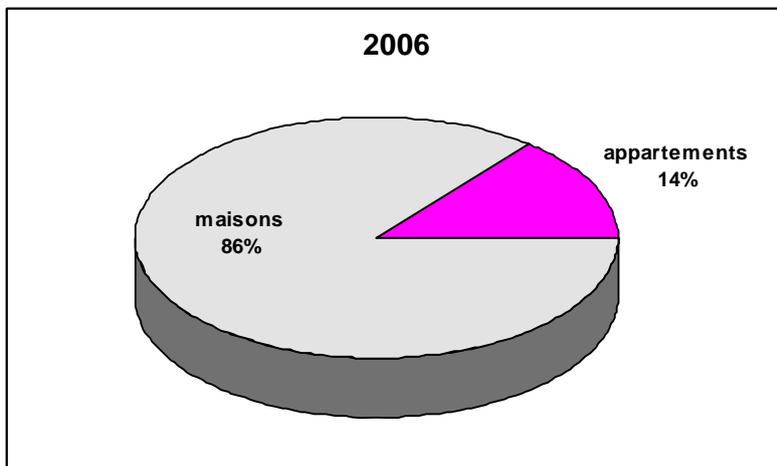
Les résidences secondaires augmentent légèrement pour atteindre 41 unités en 2006, mais leur part est en régression avec 5,2 % des logements ce qui reste en deçà de la proportion de résidences secondaires dans l'ensemble du canton (hors Montélimar) bien que celle-ci ait diminué (5,9 %).

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

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

## 2.2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

### – Logements individuels et collectifs



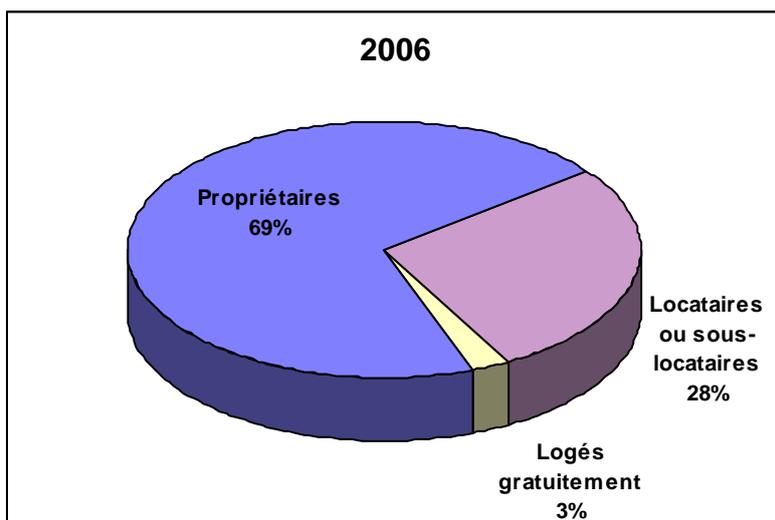
Avec 86 % du parc en 2006, le logement individuel domine largement.

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

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

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

### – Statut d'occupation des logements



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

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

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

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

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

## – Logements sociaux – Logements spécifiques

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

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

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

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

### **2.3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

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

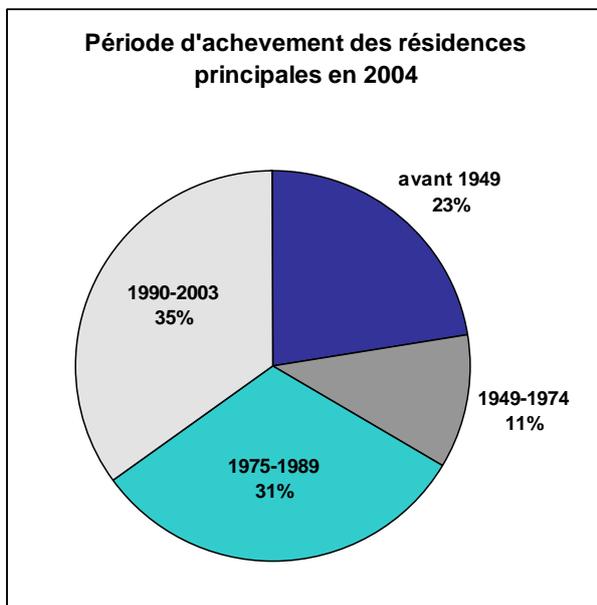
Ce P.L.H. est basé sur une croissance démographique comprise entre 1,8 et 2,5 % par an en moyenne pour la période 2008-2014.

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

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

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

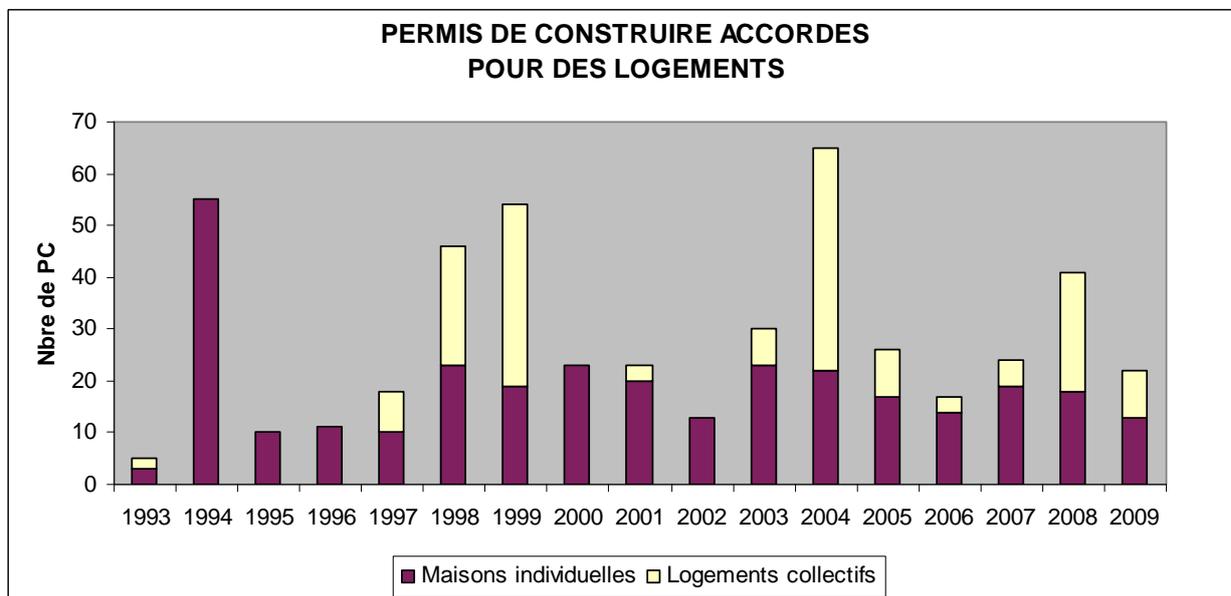
## 2.4. ÉPOQUE D'ACHEVEMENT



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

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

## 2.5. RYTHME DE LA CONSTRUCTION



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

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

### 3. BILAN DU POS EN 2006

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

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

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

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

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

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

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

## **4. LES GRANDES TENDANCES**

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

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

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

## **D. SERVICES ET EQUIPEMENTS**

### **1. SERVICES PUBLICS**

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

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

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

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

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

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

### **2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS SPORTIFS ET CULTURELS**

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

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

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

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

### **3. VIE ASSOCIATIVE**

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

## **4. LES RESEAUX**

### **4.1. ADDUCTION D'EAU POTABLE**

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

L'approvisionnement en eau provient de 3 captages :

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

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

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

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

## **4.2. ASSAINISSEMENT**

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

### **a) Assainissement collectif**

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

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

Sont également raccordés :

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

### **b) Assainissement non collectif**

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

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

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

### **c) Eaux pluviales**

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

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

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

### **4.3. DEFENSE INCENDIE**

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

### **4.4. GESTION DES DECHETS**

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

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

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

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

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

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

---

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

## **4.5. INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **La RD 128** (4<sup>ème</sup> catégorie) longe le territoire communal au nord-ouest : elle relie Montélimar à Bonlieu-sur-Roubion puis Crest.
- **La RD 4** (4<sup>ème</sup> catégorie) au sud-ouest relie Montélimar à Allan ou Espeluche.

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

**Nota :** - Les routes de 1<sup>ère</sup> catégorie sont les axes structurants du département et servent à relier les grands axes de transit que constituent les autoroutes et les routes nationales aux autres départements ;

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

## **5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

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

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

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

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

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

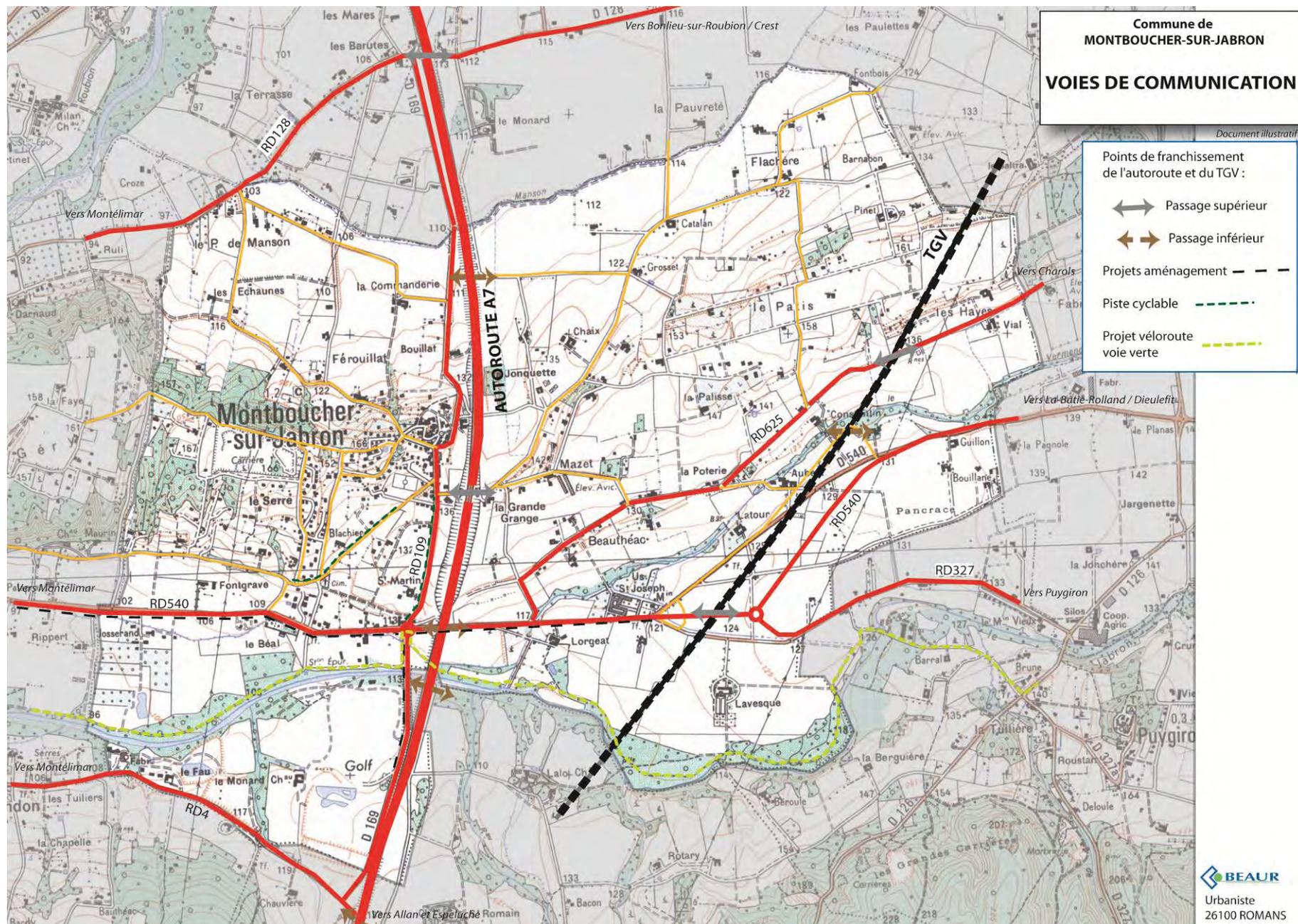
La commune est en cours d'élaboration du plan de mise en accessibilité des espaces publics.

## **6. PROJET ERIDAN**

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

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

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



## **E. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES**

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

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

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

## A. PAYSAGE

### 1. DESCRIPTION GENERALE

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

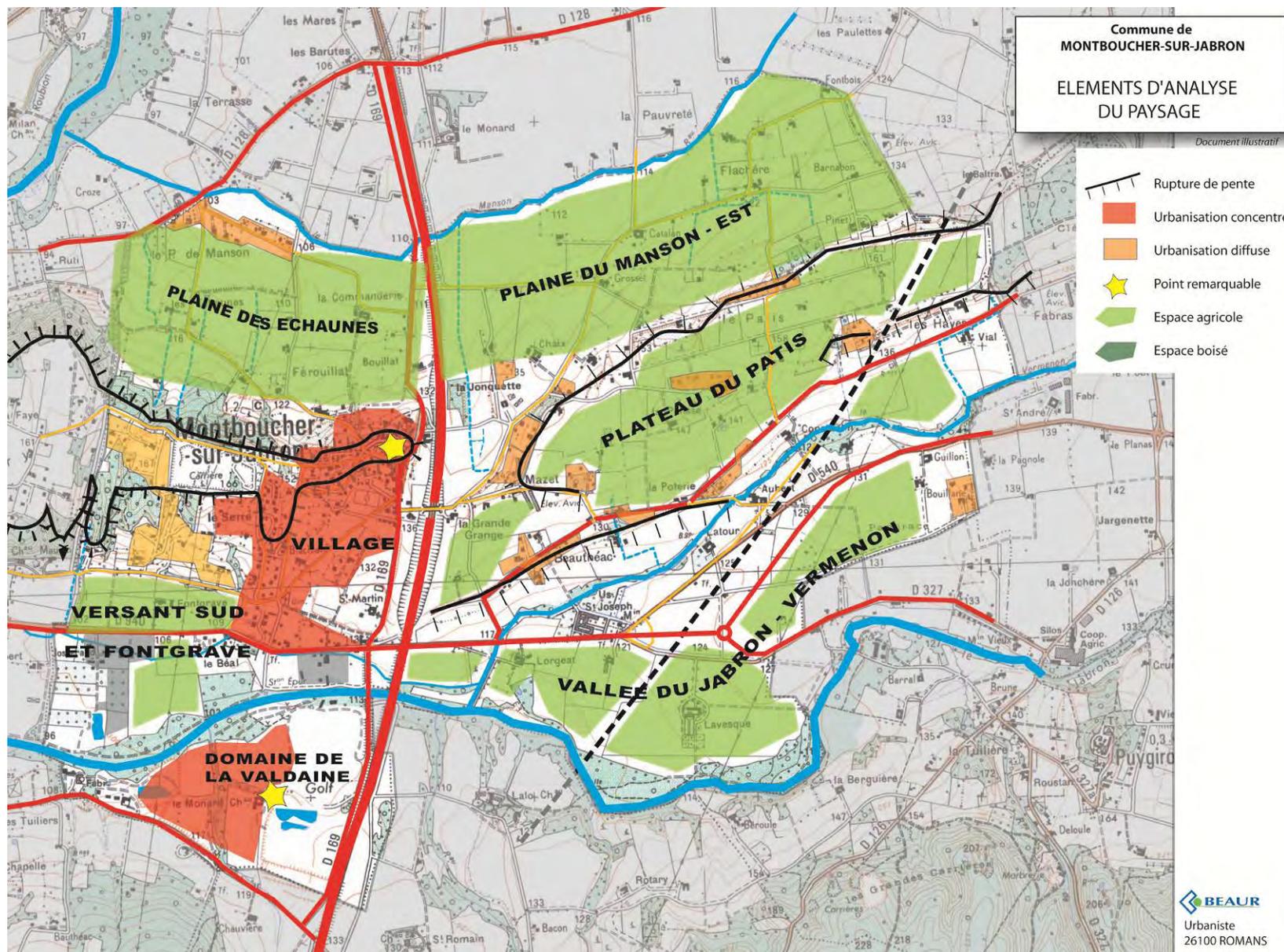
**a) de caractères géologiques et hydrologiques marqués et orientés selon un axe est-ouest :**

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

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

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

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



## **2. LES GRANDES UNITES DU PAYSAGE**

On peut schématiquement distinguer **7 unités** :

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

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

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

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



### **b) Le village et ses extensions urbanisées**

- Perception lointaine :

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

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

- Village ancien :

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

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

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

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

- Extensions urbaines :

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

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

Les principales caractéristiques de ces extensions urbaines sont :

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



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

On observe :

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

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



- Espaces publics :

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

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

- Entrées de ville :

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

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

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

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

La végétation :

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

anime cet espace.

### **d) La Plaine nord-est du Manson**

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

Plus vaste, elle présente des caractéristiques similaires :

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

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

### e) Le Plateau du Patis

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

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

Quelques fermes anciennes de caractère sont également présentes.

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

---



## **f) Vallées du Jabron et du Vermenon**

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

D'autres éléments identitaires plus valorisant sont également présents :

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

## **g) Le Domaine du Golf de la Valdaine**

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

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

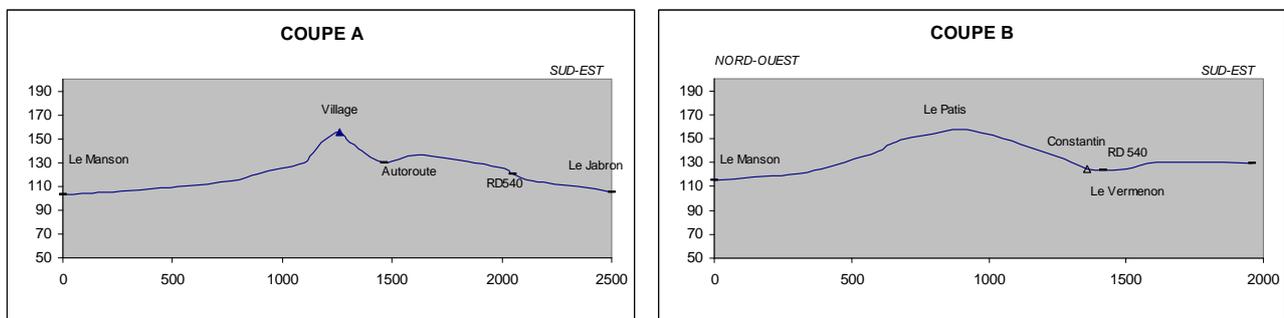
A l'ouest, un ensemble résidentiel commencé en 1986 environ se poursuit dans le cadre d'une Z.A.C.

## B. LE MILIEU NATUREL

### 1. TOPOGRAPHIE

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

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



### 2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

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

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

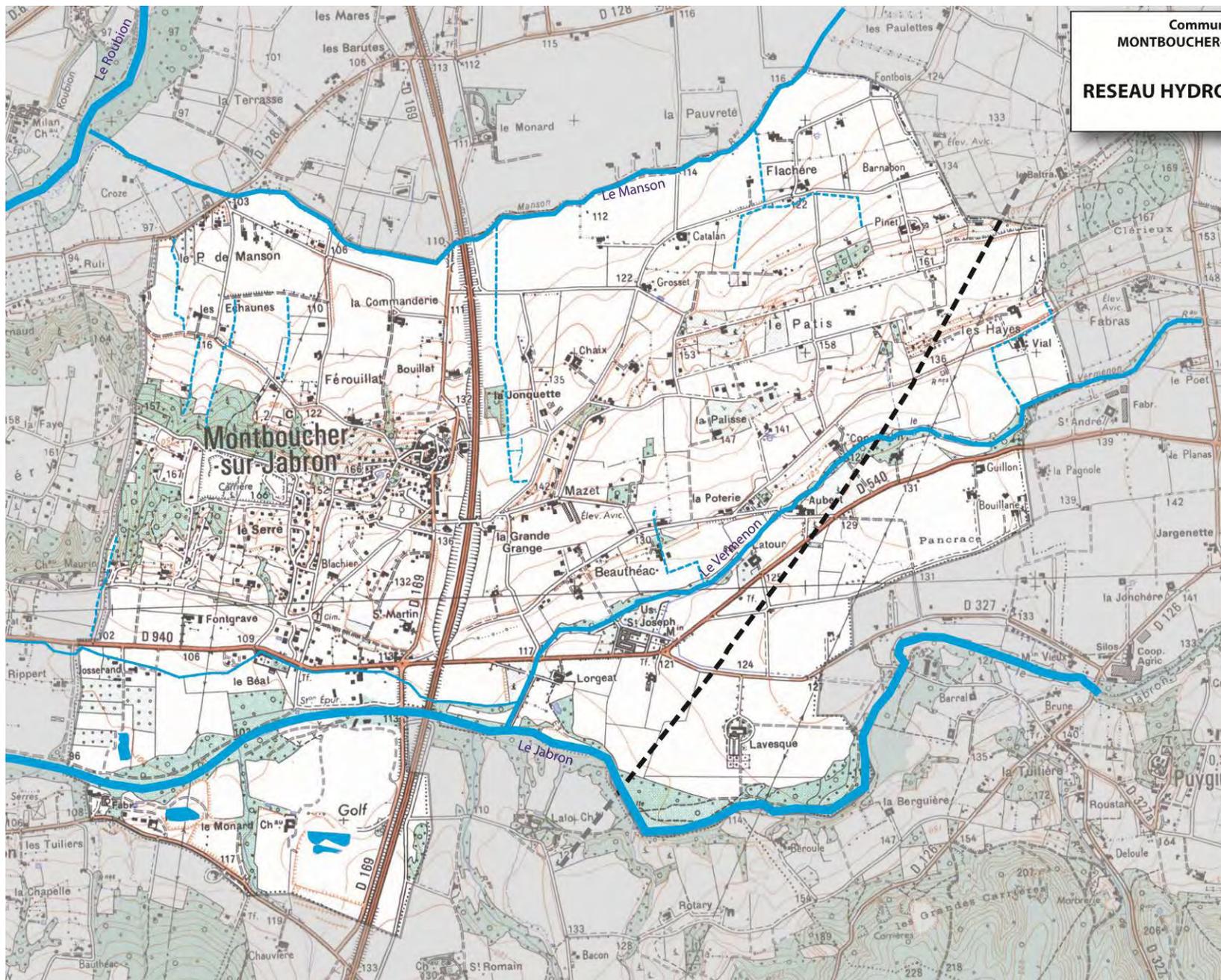
### 3. HYDROGRAPHIE

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

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

Le régime de ces ruisseaux est de type torrentiel.

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



Commune de  
**MONTCOUCHER-SUR-JABRON**  
**RESEAU HYDROGRAPHIQUE**

Document illustratif



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

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

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

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

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

#### ▪ **Huit orientations fondamentales**

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

Le SDAGE définit également des **principes de gestion spécifiques des différents milieux** : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral

- **Objectif global en 2015**

66 % des eaux superficielles en bon état écologique

82 % des eaux souterraines en bon état écologique

Le bon état doit être atteint en 2015. Dans certains cas, l'objectif de bon état ne peut être atteint en 2015 pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2021 ou au plus tard à 2027.

- **Le programme de mesures**

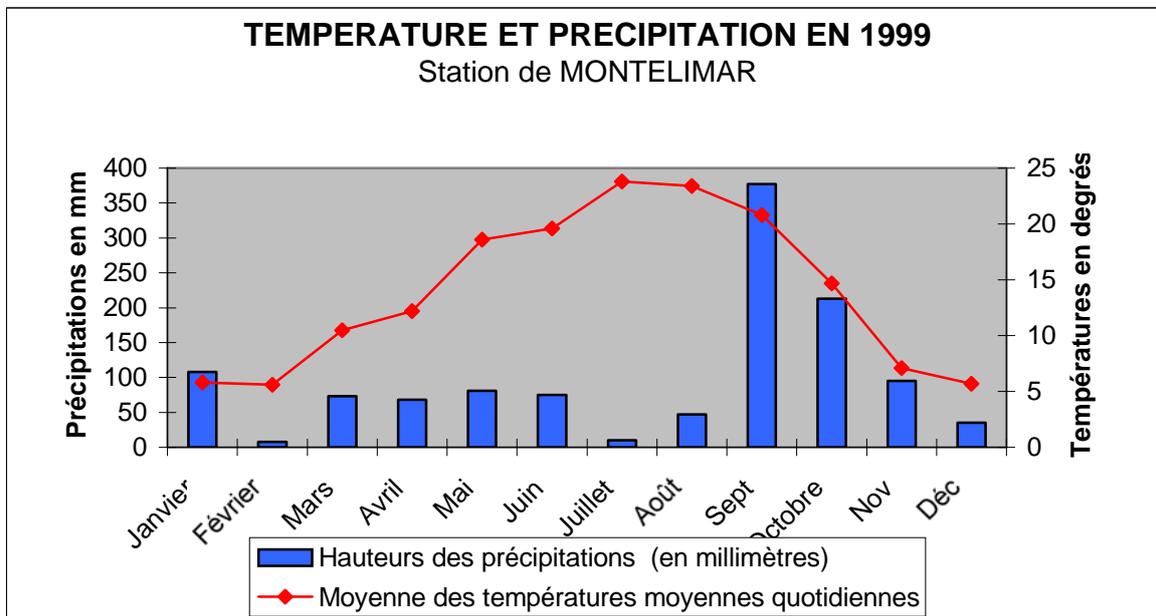
Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

- **Le programme de surveillance**

En cohérence avec la directive cadre sur l'eau, le suivi de l'état des milieux a été renforcé à travers le programme de surveillance. Il permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures.

## 4. CLIMAT

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



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

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

## 5. MILIEUX NATURELS

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

- Des espaces boisés notamment sur la partie ouest de la crête en limite de Montélimar.  
On y trouve une végétation au caractère méditerranéen marqué : chênes verts, ... ;
- Dans la partie est de la commune subsistent quelques espaces boisés de petite taille qui marquent souvent des talus ;

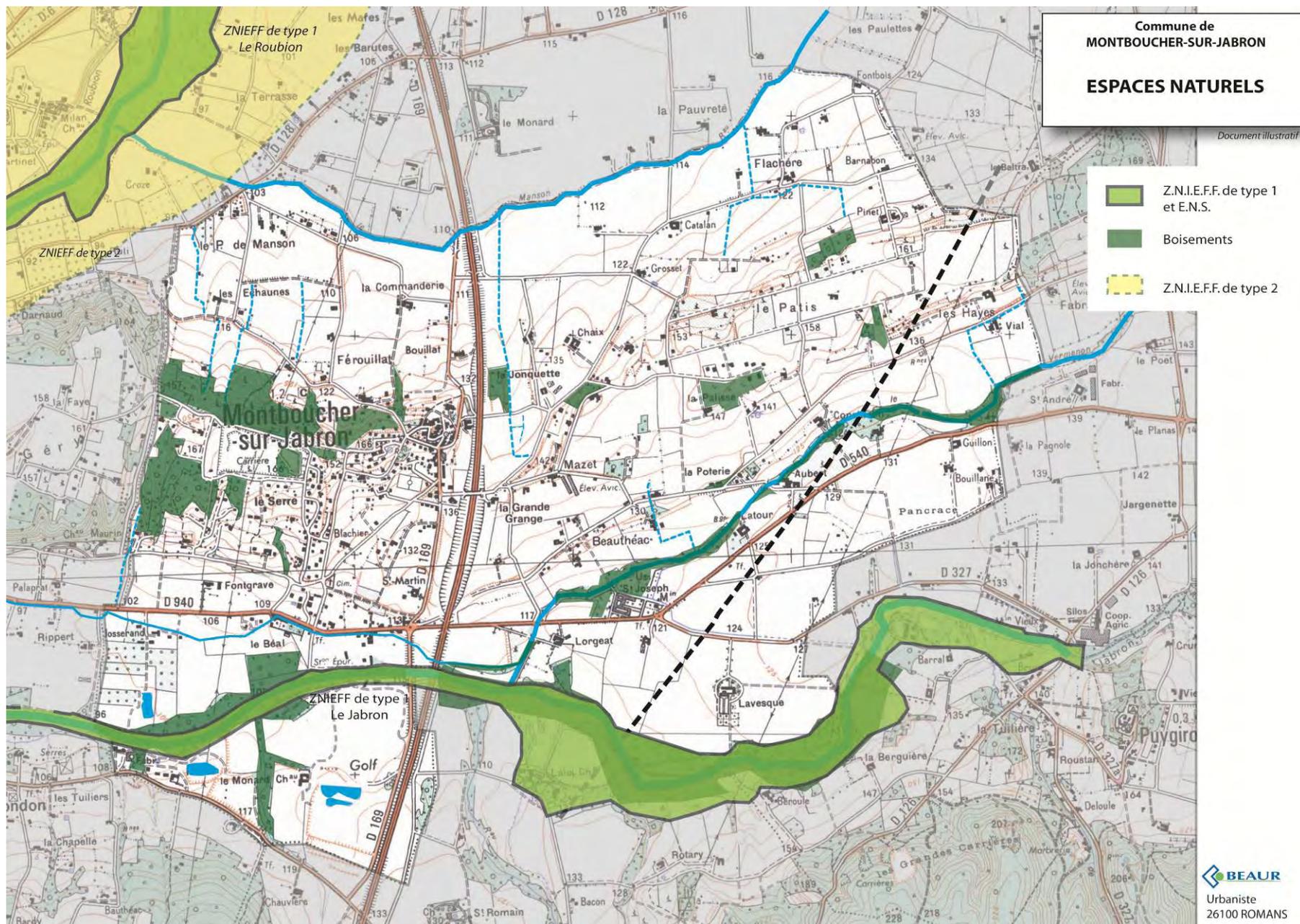
- La ripisylve du Manson composé essentiellement de peupliers,
- La ripisylve du Jabron qui constitue l'espace naturel le plus intéressant. Elle est d'ailleurs reconnue à l'inventaire régional des ZNIEFF\* puisqu'elle fait l'objet d'une ZNIEFF de type 1 dénommée « La Jabron » et est classé comme Espace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

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

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

---

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



## C. RISQUES ET NUISANCES

### 1. RISQUES NATURELS

#### a) Risque inondation

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

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

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

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

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

#### b) Risque sismique

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

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

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

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

#### **d) Obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires**

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

## **2. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES**

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

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

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

Sur la commune de MONTBOUCHER sont classés :

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

### **3. NUISANCES SONORES**

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

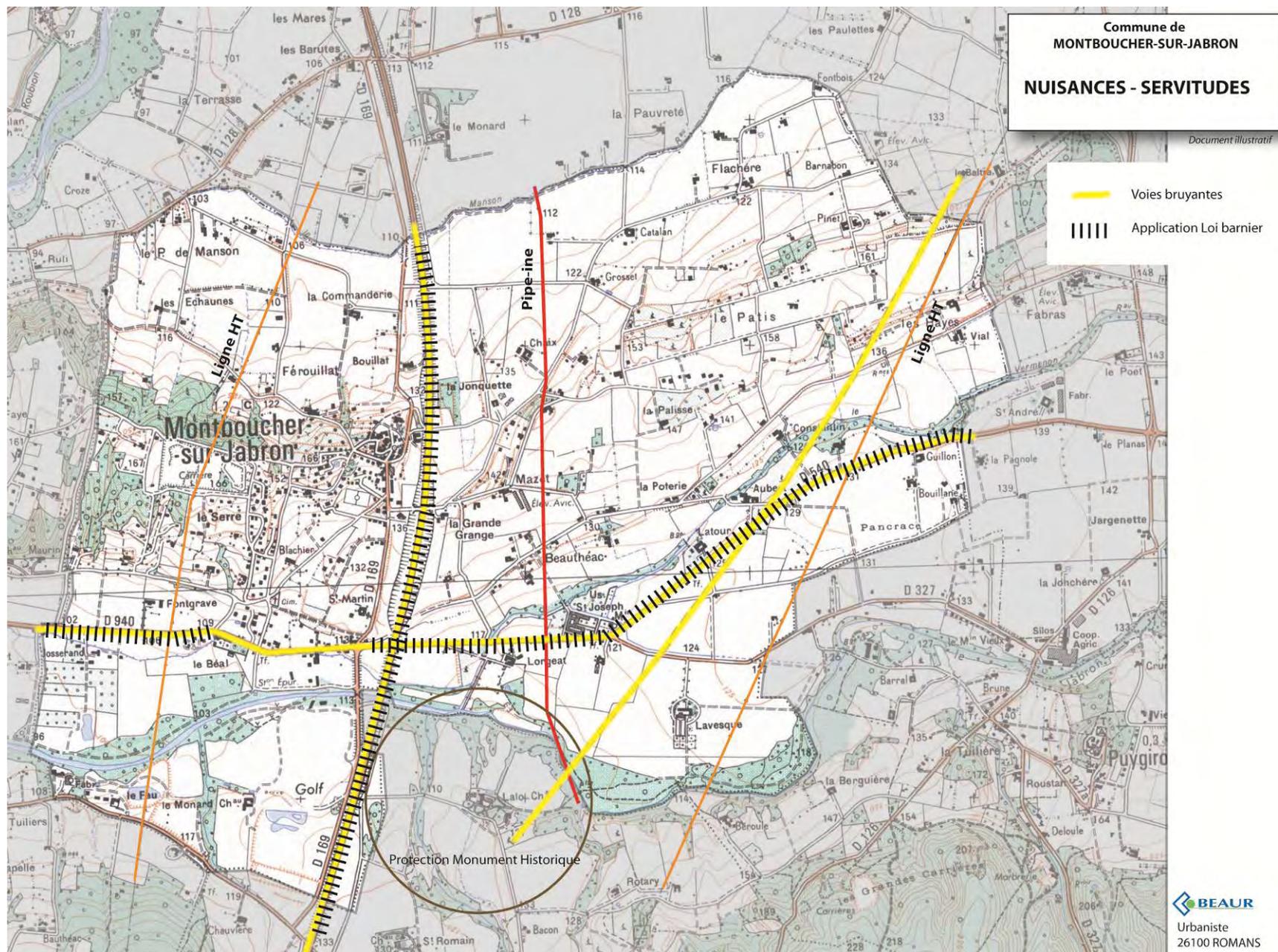
<b>Voies</b>	<b>Largeur des secteurs affectés par le bruit</b>
Autoroute A 7	300 m
RD 540	100 m
Ligne TGV	300 m

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

### **4. NUISANCES VISUELLES ET AUTRES**

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





## D. HISTOIRE ET PATRIMOINE

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

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

- Les **vestiges des remparts du vieux village**,
- La **Chapelle St-Blaise et la tour au village**,
- Les **anciens moulinsages Lacroix**, édifiés au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle qui comprend un ensemble de bâtiments de 8 000 m<sup>2</sup> environ. Ce patrimoine industriel laissé à l'abandon pendant plusieurs décennies est en cours de réhabilitation.

## CHAPITRE TROISIEME

# CONCLUSION

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

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

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

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

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

## 2<sup>ème</sup> Partie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ objectif de 20% de logements abordables parmi les nouveaux logements produits,
- ▶ proposer une typologie variée avec des logements collectifs (dans la limite de 3 niveaux en hauteur), des logements groupés mais aussi des logements individuels denses et moins denses,
- ▶ prévoir des logements adaptés pour les personnes âgées à proximité des équipements collectifs et des commerces ;

<sup>3</sup> P.L.H. : Programme Local de l'Habitat

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

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

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

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

▪ **développer l'urbanisation autour du village de manière maîtrisée et cohérente en limitant l'étalement urbain :**

- ▶ développer prioritairement le village vers le quartier de la Gare en permettant une densification de ces zones d'extension urbaines pour une densité moyenne de l'ordre de 16 à 25 logements par hectares ;
- ▶ développer le village sur les coteaux ouest en privilégiant l'insertion paysagère des constructions ;
- ▶ utiliser les dents creuses au sein de l'urbanisation,

▪ **terminer l'urbanisation du quartier des Echaunes.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Maintenir et préserver l'outil de travail agricole :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES**

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

### **1. LES ZONES URBAINES**

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

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

Quatre zones urbaines à vocation principale d'habitat et une zone à vocation d'activités économiques sont distinguées sur la commune de Montboucher-sur-Jabron.

#### **1.1. ZONE UA**

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

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

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

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

#### **1.2. ZONE UD**

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

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

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

La zone UD comprend :

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3. ZONE UG**

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

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

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

En outre, ont été distingués deux secteurs particuliers :

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

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

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

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

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

## **1.4. ZONE UP**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.5. ZONE UJ**

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

#### **Zone UJ de Fontgrave :**

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

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

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

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

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

#### **Secteur UJa entre autoroute et Espeluche :**

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

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

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

## **2. LES ZONES A URBANISER « CONSTRUCTIBLES »**

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

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

### **2.1. ZONE AUa**

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

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

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

#### **Zone AUa quartier Saint-Martin :**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zone AUa Chemin du Petit Bois :**

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

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

## **2.2. ZONE AUb**

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

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

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

C'est pourquoi, le règlement autorise uniquement les constructions à usage d'habitation et de bureau, et les règles d'implantation sont plus contraignantes que dans la zone AUa : COS limité à 0,25 pour les 3 secteurs les plus à l'ouest et à 0,3 pour les 4 secteurs à l'est (AUb1 et AUb2), hauteur limitée à R+1, emprise au sol des constructions limitée à 50% du terrain support, implantation en retrait des limites séparatives (sauf pour des constructions mitoyennes).

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

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

- Les 4 secteurs AUb et les 2 secteurs AUb2 devant chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, après que les réseaux publics nécessaires auront été réalisés au droit de chaque zone.
- Le secteur AUb1 correspond à un secteur en grande partie bâti et qui sera directement constructible après sa desserte par les réseaux manquants. En effet, une opération d'ensemble ne se justifie pas compte tenu de la taille réduite des espaces disponibles.

L'extension du réseau d'assainissement et le renforcement du réseau d'eau potable sont programmés respectivement pour 2011 et 2012 (les marchés de travaux seront engagés avant la fin de l'année 2011). L'élargissement du chemin de l'Abri fait l'objet d'un emplacement réservé.

Les orientations d'aménagement et le règlement prévus pour la zone AUb visent à organiser son urbanisation en tenant compte:

- du contexte physique (pente, talus, haies) afin de favoriser une implantation la plus respectueuse et judicieuse par rapport à l'exposition au soleil et au vent,
- des réseaux existants et à venir,
- de la présence de la ligne très haute tension : afin de limiter les nuisances pour les habitants, les constructions sont interdites sous l'emprise de la ligne (30 m) et dans une bande de 15 m de part et d'autre de cette emprise, soit 60 m au total. Cette bande « neutralisée » de 60 m pourra accueillir des espaces verts, du stationnement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales ...

Compte-tenu de ce contexte et de la volonté communale de privilégier l'intégration paysagère des constructions et de conférer un caractère résidentiel à ce quartier, le nombre de constructions envisagées sur la zone AUb est compris entre 50 et 70.

### **2.3. ZONE AUaj**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques qui permettra l'extension à court ou moyen terme de la zone d'activités de Fontgrave. Compte-tenu de son emplacement le long de la RD 540, cette zone a fait l'objet d'une étude dans le cadre de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (dit Loi Barnier). Cette étude figurant en annexe au présent PLU a permis de définir les conditions d'urbanisation de la zone, justifiées au regard de la prise en compte de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Cette zone AUaj de 2,6 ha constitue un prolongement logique de la zone UJ déjà urbanisée dans laquelle elle vient s'emboîter, côté nord-est. Elle était classée en zone NC (zone agricole) au POS précédent.

Cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble. Tous les réseaux sont présents au droit de la zone, à la fois sur sa limite ouest et sa limite sud.

Le reste du règlement de la zone correspond à celui de la zone UJ, complété par les prescriptions relatives à l'application de la Loi Barnier et justifiées dans l'étude annexée au PLU.

## **3. LES ZONES A URBANISER « INCONSTRUCTIBLES »**

### **ZONE AUj**

La zone AUj est également une zone à vocation d'activités économiques, elle correspond à un secteur déjà en grande partie occupé par une entreprise de logistique, 3 autres tènements déjà bâtis et un tènement en friche sur lequel est implanté un très ancien poulailler depuis longtemps abandonné. Elle correspond à une zone NAj et une zone UJ du POS précédent. Elle occupe 4,2 ha au total dont 2 ha environ sont déjà occupés.

Le quartier est bordé au nord par la RD 540, à l'est par la RD 169 et au sud et à l'ouest par deux chemins communaux. Malgré ce réseau viaire, il ne dispose pas d'accès adapté à la desserte d'une zone à vocation d'activités économiques :

- le carrefour du chemin communal ouest sur la RD 540 n'est pas sécurisé : étroit et ne disposant pas de tourne à gauche ou de dispositif sécurisé pour traverser la voie ;
- le carrefour du chemin communal sud sur la RD 169 est également très étroit et manque de visibilité, en outre il présente une pente relativement importante ;

L'ouverture à l'urbanisation du secteur ne pourra être envisagée qu'après la réalisation d'un accès adapté pour la zone : a priori, le quartier sera raccordé par le futur rond-point prévu sur la RD540, par l'intermédiaire d'une extension d'un chemin communal. La réalisation de ce rond-point n'étant pas programmée à court terme par le Conseil Général, la zone a donc été classée en zone AU inconstructible qui ne permettra que des extensions des bâtiments existants.

## **4. LES ZONES AGRICOLES**

La zone agricole A est la zone réservée aux activités agricoles

Ont été classés en zone agricole les espaces agricoles de l'est et du nord-ouest du territoire, ainsi que les bâtiments agricoles.

La zone A « généraliste » autorise :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (définie comme une unité économique d'une superficie > à 1/2 SMI) ;
- les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs (sauf éoliennes) et non destinés à accueillir des personnes.

Précision : les habitations agricoles sont limitées à 250 m<sup>2</sup> et doivent être situées à proximité des bâtiments de l'exploitation. Il s'agit de limiter le mitage des espaces agricoles qui génère un morcellement des unités foncières cultivées.

Un secteur Ap, où les constructions agricoles sont limitées à l'extension des bâtiments existants, concerne

- la petite plaine agricole présentant un intérêt paysager, à l'entrée ouest du village,
- la zone agricole résiduelle conservée autour de l'ancienne ferme quartier St Martin, qui a terme, compte tenu de son enclavement aura une vocation d'habitat,
- l'espace agricole résiduel entre la zone artisanale de Fontgrave et la commune de Montélimar, dont la vocation à terme est également amenée à évoluer. Cet espace est concerné par le projet d'aménagement de la RD 540.

## **5. LES ZONES NATURELLES**

Sont classés en zone naturelle :

- les 3 principaux cours d'eau de la commune et leur abords : Jabron, Vermenon et Manson pour leur intérêt en tant que corridors écologiques et points marquants du paysage grâce à leurs boisements ;
- les versants nord et sud de la crête à l'ouest du centre village : les versants nord sont pour l'essentiels boisés, les versants sud sont également en grande partie boisés et accueillent une urbanisation diffuse ; ces versants ont donc un rôle de poumon vert et de réservoir écologique pour la commune, ils sont également un élément caractéristique du paysage et de l'identité communale ;
- les quartiers habités de l'espace rural dans la partie est du territoire : ce sont des espaces naturels certes « banals » mais qui par ailleurs ne présentent aucun intérêt agricole compte tenu du morcellement du parcellaire et de la présence d'habitations sans lien avec l'agriculture. Enfin, la faible densité de ce bâti situé dans un environnement totalement rural, ne permet pas de considérer ces quartiers comme « urbanisés ».

La zone N occupe 168 ha.

En outre 3 secteurs particuliers de la zone naturelle ont été délimités :

- le secteur **Ng** (63 ha) qui correspond au parcours de Golf : secteur naturel « aménagé » pour cette pratique sportive et qui présente en outre un attrait paysager indéniable. Seuls les installations et aménagements nécessaires au parcours de golf y sont autorisés. Ce secteur correspond au secteur S5 de la ZAC du Jabron.
- le secteur **Ns** (4,9 ha) à vocation de sports et loisirs : il correspond à la partie sud-ouest du quartier Fontgrave et faisait partie de la ZAC du Jabron (secteur S6 à vocation d'activités économiques). Une zone à risque d'inondation identifiée lors d'une étude réalisée en 1998 concerne la quasi-totalité du secteur, qui en l'absence d'étude complémentaire ne peut donc recevoir de bâtiments ; Par ailleurs, la commune y a récemment implanté les terrains de football autrefois installés dans le centre village, ce qui explique la vocation du secteur.

Y sont donc seulement autorisés les aires de jeux et de sports et les installations nécessaires à ces aires.

- le secteur **Nser** (7,8 ha) correspond à l'ancienne carrière exploitée lors de la construction de l'autoroute. Elle était classée en zone IIND au POS précédent (zone naturelle à vocation de loisirs).

Une étude de faisabilité réalisée à la demande de la commune a montré que l'aménagement de terrains de sports dans ce site engendrerait des coûts trop importants pour la collectivité.

La commune souhaite néanmoins conserver une vocation d'espace de loisirs (espace vert de promenade) qui ne demandera que des aménagements très limités au moins sur une partie du site. Il s'agira pour l'essentiel de nettoyer et sécuriser le site.

Par ailleurs, compte-tenu du caractère du site, (sans aucun intérêt agricole ou paysager) la commune souhaite pouvoir étudier la faisabilité de l'utiliser pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

C'est pourquoi, le règlement y autorise les aires de jeux et de sport, ainsi que les installations photovoltaïques.

## TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION

Surfaces toutes zones		Capacités d'accueil pour l'habitat	
Zones	Surfaces totales (en hectares)	Surface disponible habitat (en hectares)	Capacités théoriques de construction (nombre de logements)
UA	2,3	-	
UD	67,45	5	30 à 60
dont : UDa	6,9		
UDc	9,4		
UDe	12,6		
UG	22,6	0,9	15 à 40
dont : UGd	0,9		
UGh	2,7		
UP	3,3	-	
dont : Upv	0,4		
<b>Zones urbaines habitat</b>	<b>95,65</b>	<b>5,9</b>	<b>45 à 100</b>
AUa	7,6	7	90 à 125
AUae	1,4	-	
AUb	10,9	8	50 à 70
<b>Zones à urbaniser habitat</b>	<b>19,9</b>	<b>15</b>	<b>140 à 190</b>
UJ	18,4		
<b>Zones urbaines activités</b>	<b>18,4</b>	<b>20,9</b>	<b>185 à 295</b>
AUaj	2,6		
AUj	4,2		
<b>Zones à urbaniser activités</b>	<b>6,8</b>	<b>hectares</b>	<b>logements</b>
A	570		
Ap	25		
<b>Zones agricoles</b>	<b>595</b>		
N	168		
Ng	62,7		
Ns	5,5		
Nser	7,8		
<b>Zones naturelles</b>	<b>244</b>		
	980		

## C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

Voir aussi les explications fournies dans le cadre du chapitre précédent (B).

MOTIF	REGLE INSTITUEE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
<b>Protection des sites urbains et limitation des conflits Habitat / Activités.</b>	Limitation de la destination des constructions dans les zones à vocation principale d'habitat :  - interdiction les constructions nouvelles à usage agricole, industriel et d'entrepôt, des installations classées soumises à autorisation.	UA1 - UD1 - UG1 – AUa1	Idem POS
	- possibilité de constructions à usage d'artisanat, dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité et à l'aspect du tissu urbain.  - possibilité d'installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services ou d'artisanat.	UA2 – UD2 – AUa2  UA2 – UD2 – AUa2	POS : en zone UA : l'artisanat devait être lié à des activités de services ou de commerce. en zone UD : l'artisanat était interdit  Idem POS.
	- interdiction des constructions à usage artisanal dans le domaine du Golf, limitation des constructions à vocation de commerce, d'hébergement hôtelier et d'équipements collectifs à certains secteurs de la zone UG seulement.	UG1 et UG2	Règlement proche du règlement de la ZAC du Jabron dont faisait partie le domaine du Golf. Assouplissement dans le secteur hôtelier (UGh) pour y permettre également l'habitat.

MOTIF	REGLE INSTITUEE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
	- interdiction des carrières, des dépôts de véhicules, des garages collectifs de caravanes, des parcs d'attraction, du camping, du stationnement de caravanes.	UA1 – UD1 – UG1 - AUA1 – AUB1	Idem P.O.S.
	- interdiction des éoliennes.	UA1 – UD1 – AUA1-AUB2	Le développement des éoliennes étant récent, ce type d'installation n'était pas pris en compte dans les P.O.S.
<b>Préserver les caractéristiques des sites urbains, favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement bâti ou non</b>	- interdiction de toute construction nouvelle sur l'ancien site industriel du XIXème siècle pour préserver ses caractéristiques urbaines et architecturales.	UP1 – UP2	Pas de changement en ce qui concerne les constructions autorisées dans la zone UP par rapport à ce qu'interdisait le POS dans le secteur NDh correspondant
	- contraintes d'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.	Articles 6 et 7 de chaque zone	<p>Dans les zones urbaines et à urbaniser du village, le P.L.U. propose des règles un peu plus souples que le POS, de manière à faciliter le remplissage des « dents creuses » dans le tissu urbain.</p> <p>L'article 5 n'est pas réglementé dans le P.L.U. (en dehors des secteurs non desservis par l'assainissement collectif), conformément à l'art R.123-9 5° du C.U.</p>

MOTIF	REGLE INSTITUEE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
	<p>- contraintes de hauteur imposées aux constructions qui ont été fixées en fonction du tissu urbain ou des bâtiments existants.</p>	<p>Article 10 de chaque zone</p>	<p>Le PLU crée un secteur UDC dans lequel des hauteurs un peu plus importantes sont admises que dans le reste de la zone UD pour faciliter l'implantation d'équipements d'intérêts collectifs et permettre la densification de ce secteur central.</p> <p>De même les zones AUa admettent des hauteurs plus importantes qu'en UD pour faciliter la diversification de l'habitat (tout en restant limitées à R+2)</p>
	<p>- coefficient d'occupation des sols : les zones prévues pour un habitat relativement dense ont un COS limité à 0,35 (AUa) ou 0,3 (UD, AUb), alors que celles réservées à l'habitat moins dense ont un COS à 0,25 (UDe, AUb1, AUb2) voire 0,2 (UG).</p> <p><i>Ces COS permettent des densités bâties moyennes supérieures à 30 logements à l'hectare pour un COS limité à 0,35 et supérieures à 15 logements à l'hectare pour un COS limité à 0,2, compte-tenu des autres règles fixées.</i></p>	<p>UD 14, UG14, AUa14, AUb14</p>	<p>Dans le POS, le COS était limité à 0,25 pour l'habitat individuel et 0,35 pour l'habitat groupé dans les zones UD et NAa.</p> <p>Dans la ZAC du Jabron, la SHON attribuée à l'habitat secteur par secteur est simplifiée et exprimée sous forme de C.O.S.</p> <p>En outre le POS fixait des superficies minimum pour construire (800 m<sup>2</sup> en UD et NAa, 1500 m<sup>2</sup> en zone NB).</p>

MOTIF	REGLE INSTITUEE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
	- emprise au sol	AUb9	Pas de changement par rapport au POS dans les zones urbaines et à urbaniser qui ne règlementent pas l'emprise au sol. La zone AUb est une zone d'habitat moins dense où la végétation doit contribuer à l'insertion paysagère et à faciliter la gestion des eaux pluviales : la limitation de l'emprise au sol des constructions doit contribuer à atteindre cet objectif.
	- prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions, adaptées en fonction de la situation et du contexte environnemental de la zone.	UD 13 - UG13 – UP 13 UJ 13 – AUa 13 – AUb13 – AUaj 13 - A13 – N13	Précision sur certaines espèces interdites pour tenir compte du contexte sanitaire local (PRUNUS)
<b>Faciliter le maintien et l'accueil d'activités économiques : zones réservées aux activités économiques, notamment celles difficilement compatibles avec l'habitat</b>	- interdiction ou limitation des occupations du sol incompatibles avec les activités économiques	UI1 et UI2 AUaj1 et AUaj2	Interdiction totale des constructions à usage d'habitat en zone d'activités dans le PLU, pour faciliter la transmission ultérieure des entreprises et limiter les conflits d'usage.
	- prescriptions concernant l'implantation des constructions, leur emprise au sol	UI 6 – UI 7 – UI 9 AUaj 6 – AUaj 7 – AUaj 9	

MOTIF	REGLE INSTITUEE	ARTICLES CONCERNES	CHANGEMENT PAR RAPPORT AU P.O.S.
<b>Protéger l'environnement et limiter les impacts des futures constructions.</b>	- Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement dans les zones constructibles (sauf en secteur UDa de taille et de capacité d'accueil très réduit).	UA4, UD4, UG4, UP4, UJ4, AUa4, AUb4, AUaj4	Idem POS
	- Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention.	UA4, UD4, UG4, UP4, UJ4, AUa4, AUb4, AUaj4	Le P.O.S. prévoyait plus généralement le déversement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le PLU privilégie le recours au traitement à la parcelle pour limiter la saturation des réseaux et ralentir le circuit de l'eau afin de ne pas aggraver les risques d'inondation en aval.
	- Obligation en matière de création ou de maintien d'espaces verts.  - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.	Article 13 de chaque zone  Article 11 de chaque zone	Obligations renforcées et précisées par rapport au P.O.S.  Article 11 plus précis que dans le P.O.S.

## **JUSTIFICATION DES DIFFERENTS SECTEURS**

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

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

La plupart de ces emplacements sont réservés pour la commune et ont pour objectifs :

- De créer ou d'améliorer des équipements collectifs :
  - **ER 1** : pour l'extension du cimetière. La parcelle retenue est située en continuité du cimetière actuel, vers l'est (sur les autres côtés le cimetière actuel est bordé par une voie puis des espaces urbanisés).
  - **ER 5** : cet espace situé à l'interface entre la rue St Martin, le futur quartier d'habitat et le cimetière est réservé par la commune pour des équipements collectifs à vocation sportive, culturelle et de loisirs. En effet, la collectivité se doit d'anticiper les besoins futurs liés à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'évolution des modes de vie. Ce secteur a été retenu en raison du fait qu'il borde la rue St Martin, rue qui dessert une grande partie des autres équipements collectifs de Montboucher : l'école, la crèche intercommunale et le centre de loisirs, la MJC, le théâtre de verdure et un espace vert public ...
- Pour améliorer les conditions de desserte des zones urbanisées ou à urbaniser :
  - **ER 2** : Maintien ou création d'un fossé accompagné d'un cheminement piéton, dans le cadre de l'urbanisation future du quartier St Martin ;
  - **ER 3** : création de voirie pour la desserte du futur quartier St Martin (élargissement et prolongement du Chemin des Vignes) ;
  - **ER6 et ER7** : création de voies de liaisons dans le quartier St Martin : création pour l'ER6 et élargissement du chemin des Aubépines pour l'ER7 ;
  - **ER8** : élargissement du chemin de l'Abri, nécessaire à l'urbanisation des zones AUB du coteau ouest ;
  - **ER 10** : élargissement de la partie nord du chemin du petit Bois pour améliorer la sécurité au carrefour avec le chemin au nord ;
- Pour compléter le réseau de cheminements piétons du village :
  - **ER9** : création d'un chemin piétons qui permettra de relier le secteur d'habitat existant et la future résidence sénior à l'espace vert à côté de l'école (seule cette partie du tracé n'appartient pas déjà à la commune) ;
  - **ER11** : création d'un cheminement piéton entre le chemin du Petit Bois et les terrains de tennis ;

- **ER 12** : prolongement du chemin des Genets afin de permettre une liaison piétonne avec la zone AUa et le chemin de l'Abri.

Un emplacement est réservé au bénéfice du conseil Général de la Drôme :

- **ER 4** : il s'agit du projet d'aménagement de la RD 540 à l'entrée ouest du territoire comprenant la réalisation de 2 rond point, la création de pistes cyclables et la création de connexion avec les voies secondaires pour supprimer toute entrée ou sortie directe sur la RD540 en dehors des deux ronds-points.

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

- **ER A** : dans le cadre de la desserte du futur quartier St Martin, une liaison entre la RD 169 à l'est et le chemin des Vignes, future voie structurante du quartier est nécessaire : en l'absence d'élément physique existant pour déterminer son tracé précis, l'emprise globale de l'espace susceptible d'être concerné est réservée.

• **Servitude au titre de l'article L 123-1-16° du Code de l'urbanisme :**

Afin de contribuer à répondre aux impératifs de mixité de l'habitat fixés par la loi S.R.U. ainsi qu'aux objectifs de production de logements conventionnés fixés dans le cadre du P.L.H., la commune a décidé d'imposer un minimum de logements locatifs aidés dans les opérations de construction à venir sur les zones AUa.

- Les zones à urbaniser (AUa) du quartier St Martin sont concernées par une servitude consistant à imposer un pourcentage de logements locatifs aidés en cas de réalisation d'un programme de logements : tout programme de logements doit comporter au minimum 20 % de logements locatifs aidés.

Sur l'autre zone AUa (chemin du Petit Bois), aucune exigence en matière de logement locatif n'est formulée, cette zone étant de superficie réduite.

De même, sur les zones AUb du coteau ouest, compte-tenu de leur caractère plus excentré et de la moindre densité prévue, aucune exigence particulière n'est fixée.

Il faut par ailleurs ajouter que dans le cadre du P.L.H. en cours (2009-2014), l'objectif de production de logements conventionnés est d'ores et déjà quasiment atteint avec 15 logements en cours de construction dans le cadre de l'opération cœur de village et 6 autres dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment communal.

• **Protection des espaces boisés classés de la commune au titre de l'article L .130-1 qui interdit leur défrichement et soumet à autorisation les coupes et abattages :**

Ce classement concerne :

- les boisements situés en bordure des cours d'eau, afin de renforcer leur rôle de corridor écologique et leur intérêt paysager : Jabron, Manson et Vermonon.

Le projet de véloroute – voie verte le long du Jabron a été pris en compte et les espaces boisés classés supprimés sur son tracé, afin de permettre sa réalisation.

- les boisements des coteaux à l'ouest du village : boisements qui contribuent à la fois à limiter l'érosion des sols pentus, à l'intérêt paysager des coteaux et de la crête ; Ont également été classées dans ce secteur les haies bordant les talus ;

Les espaces boisés classés ont été supprimés sous la ligne très haute tension dont les servitudes liées à l'entretien ne sont pas compatibles avec ce classement. Ont été également supprimés par rapport au POS des espaces boisés classés sur quelques parcelles non boisées sur la crête à l'ouest du village.

- les boisements résiduels situés dans la partie rurale du territoire : ils ont un rôle de réservoir écologique dans cette zone agricole présentant peu d'espaces de ce type.

- **Prise en compte des risques naturels (article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme) :**

Le risque naturel d'inondation identifié sur la commune (voir au chapitre concerné dans l'état des lieux de l'environnement) fait l'objet d'un report au document graphique sous forme de trames particulières qui renvoient à des conditions spéciales ou à des interdictions dans le règlement écrit. Sont ainsi reportés les risques d'inondation liés au Manson et au Jabron.

Une bande de sécurité inconstructible de 50 m à l'arrière de la digue du Jabron est délimitée au droit de la zone AUj. Les autres espaces compris dans les 50 m à l'arrière de digues sont tous situés en zone naturelle du P.O.S., déjà inconstructible.

- **Prise en compte des risques technologiques (article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme) :**

Dans le cadre du Porté à Connaissance de l'État, le risque lié au pipeline qui traverse le territoire communal du nord au sud a été caractérisé.

La zone des effets létaux ainsi que la zone des effets irréversibles ont donc été repérées par une trame au règlement graphique et font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit, selon les recommandations des services de l'État.

- **Protection d'éléments du paysage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme :**

Les espaces verts présentant un fort intérêt paysager sont protégés dans le cadre de cette disposition du code de l'urbanisme :

- espaces verts déjà repérés dans le cadre de la ZAC du Jabron comme « espaces verts protégés »,
- allée de Platanes vers le domaine de Fontbelle,
- allée de Platanes vers le domaine de l'Orgeat,
- parc du domaine des Jardins de la Palmeraie.

Cette protection vise à assurer leur maintien. Toute intervention sur les éléments repérés est soumise à déclaration préalable.

Les remparts, qui servent aussi de soutènement autour du village ancien, sont également repérés au titre d'élément du patrimoine historique et paysager de la commune.

Le règlement prévoit que toute intervention sur les remparts respecte leurs caractéristiques architecturales et interdit leur démolition.

- **Anciens bâtiments agricoles désignés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme :**

Certaines constructions situées au cœur de la zone agricole présentent un intérêt architectural ou patrimonial qui justifie qu'elles puissent faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole (en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi UH du 2 juillet 2003).

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

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

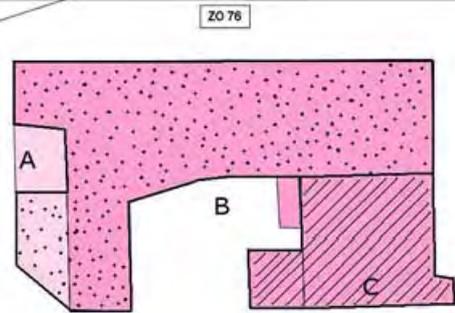
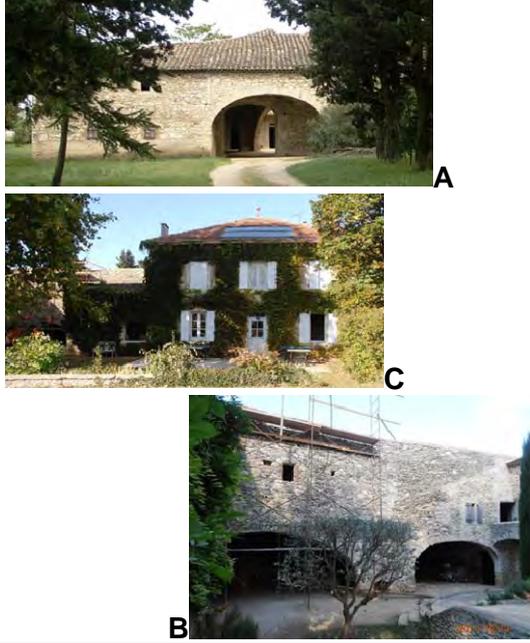
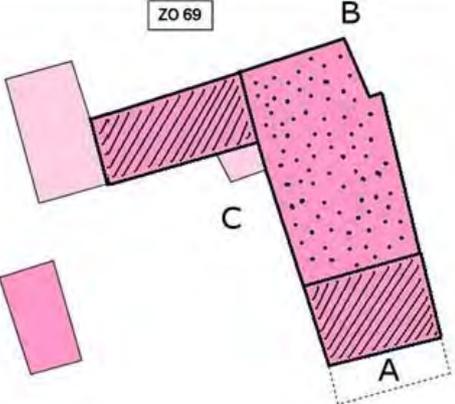
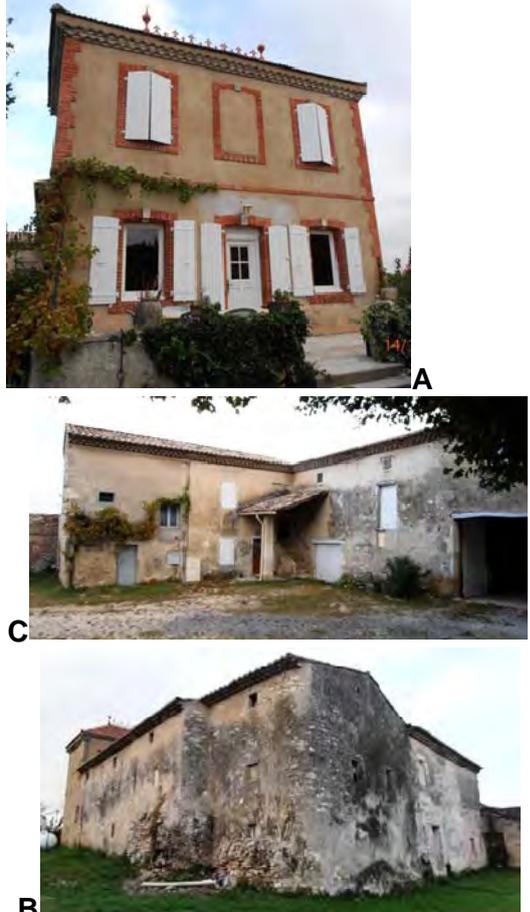
Les critères retenus par la commune de Montboucher sur Jabron pour désigner les bâtiments pouvant bénéficier de ces dispositions sont les suivants :

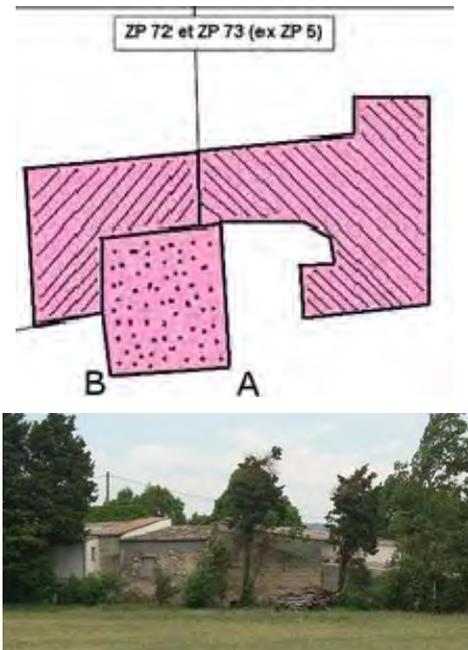
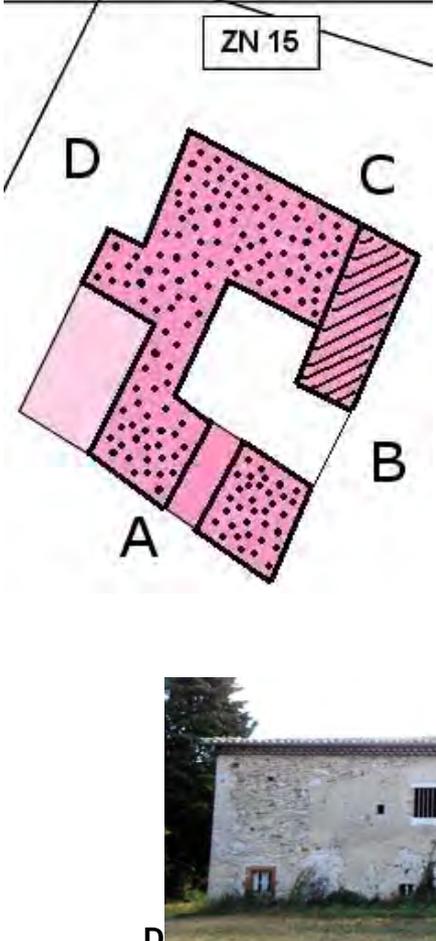
- Intérêt patrimonial : bâtiments présentant le clos et le couvert,
- Intérêt architectural : bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale.

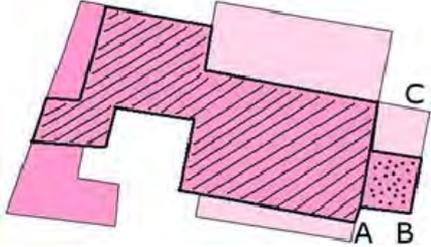
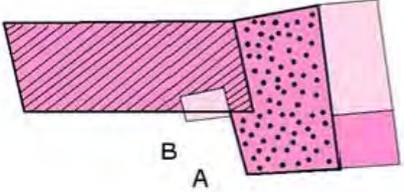
Ces bâtiments ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole et cette disposition favorisera leur préservation et leur réhabilitation.

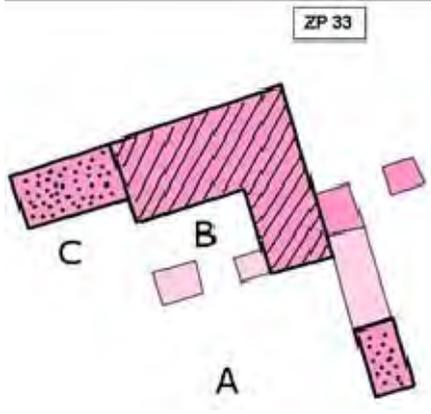
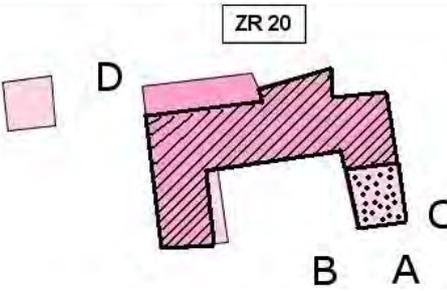
Sont concernés 12 bâtiments ou groupes de bâtiments sur le territoire communal détaillés sur le tableau suivant (nota : compte-tenu de la grande imbrication des différentes destinations dans un même ensemble bâti et souvent sous un même toit, le repérage (liseré noir épais) englobe les parties déjà habitées et les dépendances pouvant changer de destination.

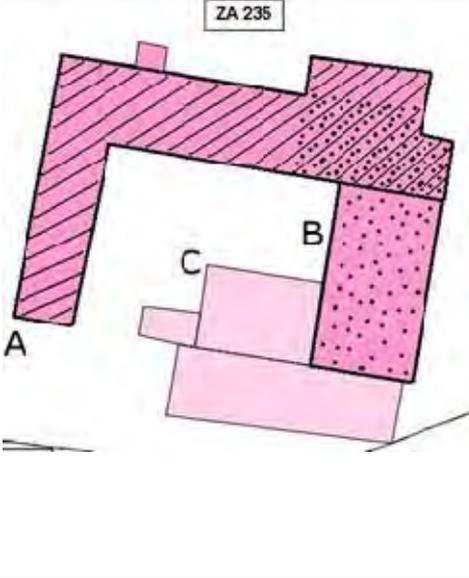
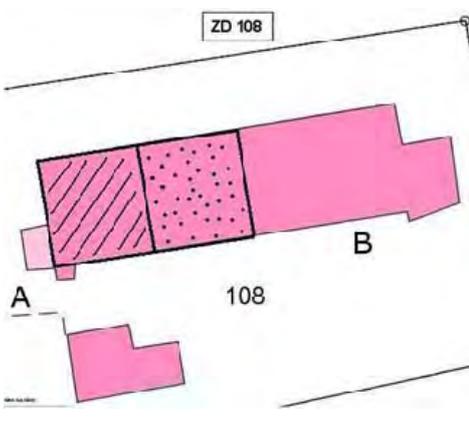
Les parties pouvant changer de destination sont identifiées en pointillés sur les extraits cadastraux présentés (les hachures correspondent aux parties déjà habitées ou aménagées).

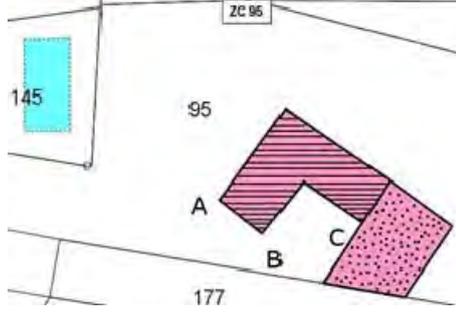
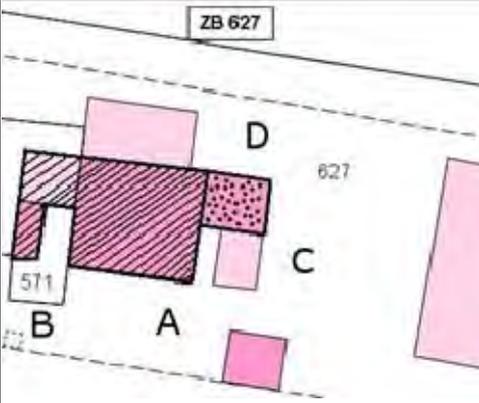
N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p><b>1 – Flachère ZO 76</b></p> <p>Ensemble bâti en partie habité. Des dépendances restent à aménager au nord et à l'ouest. Une partie du rez-de-chaussée avec les larges ouvertures voutées est à conserver pour annexe et garage.</p>		
<p><b>2 – Rousset ZO 69</b></p> <p>Ensemble bâti où alternent anciennes dépendances agricoles et parties habitation. Aujourd'hui en partie habité, la partie centrale reste à rénover.</p>	 	

N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p><b>3 – Le Patis</b> <b>ZP 72 et 73 (ex ZP 5)</b></p> <p>Ensemble bâti en grande partie habité, des dépendances restent à rénover.</p>		<p><b>A</b></p>  <p><b>B</b></p> 
<p><b>4 – Sur les</b> <b>Condamines</b> <b>ZN 15</b></p> <p>Une aile de ce vaste ensemble bâti en « U » est déjà habitée. De nombreuses dépendances restent à rénover.</p>		<p><b>A</b></p>  <p><b>B</b></p>  <p><b>C</b></p>  <p><b>D</b></p> 

N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p><b>5 – Sourine</b> <b>ZM 70</b></p> <p>Ensemble bâti en grande partie habité, une petite dépendance reste à rénover.</p>	<p style="text-align: center;">ZM 70</p>    <p style="text-align: center;"><b>C</b></p>	 <p style="text-align: center;"><b>A</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>B</b></p>
<p><b>6 – Les Hayes</b> <b>ZP 18</b></p> <p>Une grande partie de l'ensemble bâti est habitée. Restent quelques parties dépendances à rénover à l'est.</p>	<p style="text-align: center;">ZP 18</p>  <p style="text-align: center;"><b>B</b> <b>A</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>A</b></p>   <p style="text-align: center;"><b>B</b></p>

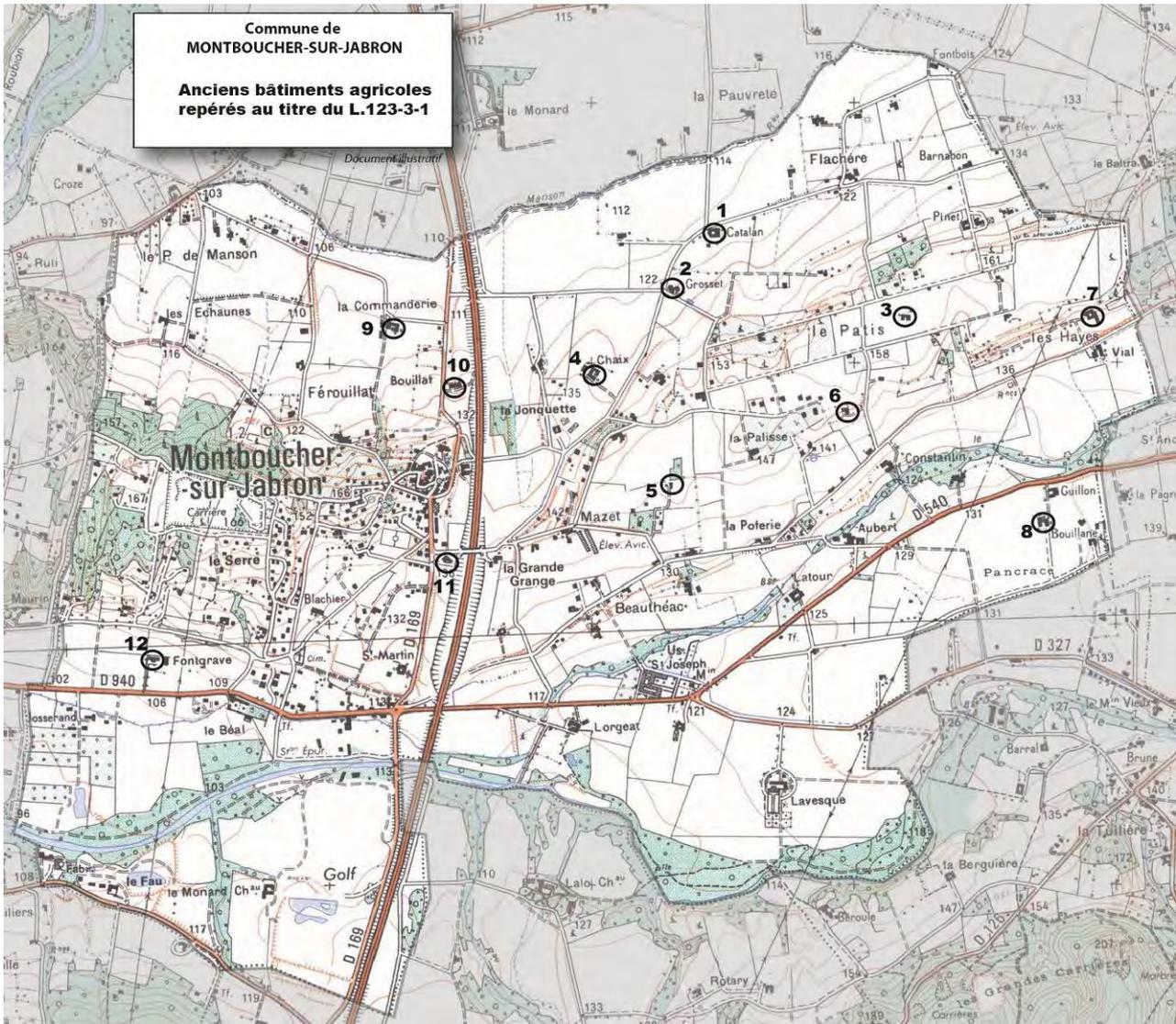
N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p><b>7- Les Hayes</b> <b>ZP 33</b></p> <p>Ensemble de bâtiments en partie habités. 2 dépendances à rénover.</p>	 <p>ZP 33</p>	  <p>B</p>
 <p>C</p>	 <p>A</p>	
<p><b>8 – Pancrace</b> <b>ZR 20</b></p> <p>Ensemble de bâtiments en grande partie déjà habités. Reste une dépendance à aménager.</p>	 <p>ZR 20</p>  <p>D</p>	 <p>B</p>  <p>C</p>  <p>A</p>

N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p><b>9 – Les Echaunes ZA 235</b></p> <p>Une partie est habitée, reste des dépendances à rénover et aménager, côté est.</p>		 <p>A</p>  <p>B</p>  <p>C</p>
<p><b>10 – Sur les Condamines ZA 235</b></p> <p>Une partie du bâti est déjà habitée. Une dépendance dans le prolongement est à rénover.</p>		 <p>A</p>  <p>B</p>

N° et quartier Parcelle Caractéristiques	Repérage bâtiment(s) ou partie(s) de bâtiment pouvant changer de destination	Photos
<p><b>11 – Pouyat ZC 95</b></p> <p>Une grande partie du bâti est déjà habité. Une dépendance reste à rénover au sud-est.</p>	 	<p><b>B</b></p>  
<p><b>12 – Fontgrave ZB 627</b></p> <p>Une grande partie du bâti est déjà habité. Une dépendance reste à rénover au nord-est.</p>		 
		

Rappel :

Seules les parties identifiées par des pointillés peuvent faire l'objet d'un changement de destination.



3<sup>ème</sup> Partie

# **EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

**Évaluation des Impacts  
& Mesures mises en œuvre**

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

## **1. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS**

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

### **1.1. IMPACTS RESULTANT DE L'EXTENSION DES ZONES URBAINES**

- l'extension de l'urbanisation reste maîtrisée en superficie : les surfaces disponibles maintenues ou ouvertes à la construction (pour l'habitat, les équipements collectifs ou pour les activités économiques) atteignent 24,5 ha au total dans les zones urbaines ou à urbaniser (soit 2,5 % du territoire). Par rapport au POS, sur ces 24,5 ha, 9,1 ha sont délimités aux dépens de la zone NC (agricole) et 8,5 ha aux dépens de la zone ND (naturelle) ; 6,9 ha étaient donc déjà classés en zone constructible (U, NAa ou NB) du POS.
- Les espaces constructibles sont tous situés, soit à l'intérieur d'espaces déjà construits ou en continuité de l'urbanisation existante, il n'y a pas de création de nouveau pôle urbain :
  - les zones AUa et AUae (6,6 ha) créées aux dépens de la zone NC, sont bordées au nord, à l'ouest et au sud par des quartiers déjà urbanisés et à l'est par la RD 169 puis l'autoroute ; Cette entité agricole se retrouve ainsi petit à petit diminuée et enclavée ;
  - les zones AUb (8 ha) créées aux dépens de la zone ND sont également situées en continuité de l'urbanisation du village qui les borde à l'est et au nord-est, au nord un habitat diffus s'est déjà anciennement implanté dans le coteau. Les terrains, de petite taille et relativement pentus, morcelé entre chemins, talus et constructions existantes étaient autrefois cultivé mais leur exploitation a progressivement cessé, la plupart des anciens champs du quartier sont en friche (les truffières ont été laissées en zone agricole) ;
  - la zone AUaj (2,5 ha) est située en continuité de la zone UJ qui la borde au sud et à l'ouest : elle est créée aux dépens de la zone NC dont seule une partie est toujours exploitée (dont font partie les terrains classés en zone AUaj) ;
- L'urbanisation diffuse au sein de l'espace rural (lié aux zones NB du POS) est stoppée ;
- L'extension de l'urbanisation est prévue sur des espaces sans enjeu important au plan écologique : terrains de petite taille (zone AUa du Petit Bois), enclavés dans la zone urbaine (St Martin) ou par les infrastructures ; la faune et la flore y sont banales (zones le plus souvent cultivées ou en friche non entretenue) et ces espaces n'ont pas de rôle de corridor ou de réservoir biologique important même à l'échelle communale.
- Les espaces identifiés pour leur intérêt écologique ne subiront pas d'incidence du fait de l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU ;

- le JABRON et sa ripisylve qui sont identifiés à l'inventaire des ZNIEFF de type 1 et font partie des E.N.S. du département ne sont pas concernés par l'urbanisation et classés en zone naturelle inconstructible. Les boisements sont en outre classés au titre de l'article L.130-1 du C.U.
- Les 2 autres cours d'eau de la commune, le Manson et le Vermenon, ainsi que les boisements d'accompagnement sont classés en zone naturelle et les espaces boisés sont classés.

On peut noter par ailleurs, qu'à l'exception de quelques parcelles résiduelles dans les zones UDa autour du village, toutes les zones constructibles du PLU sont desservies par le réseau d'assainissement collectif dont les effluents sont traités dans la STEP de Montélimar. La zone des Echaunes notamment qui était une zone NB du POS où les constructions étaient assainies de manière autonome, sera desservie par le réseau collectif.

## **1.2. IMPACTS RESULTANTS DES OCCUPATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE NATURELLES OU AGRICOLES**

- En zone agricole, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, le règlement définissant l'exploitation agricole de manière à limiter les éventuelles dérives. On notera la création de 2 secteurs agricoles inconstructibles (Ap), pour protéger de toute construction la plaine agricole qui caractérise l'entrée ouest sur la commune et la zone agricole résiduelle quartier St Martin, afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur.

Les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 afin d'autoriser leur changement de destination, sont des dépendances en continuité d'ensembles bâtis déjà habités.

- En zone naturelle, seuls les bâtiments déjà existants peuvent être aménagés ou agrandis dans la limite des réseaux existants.

Ainsi, on peut considérer que les impacts du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels à Montboucher sur Jabron sont contenus et ne viennent pas perturber de milieux ou d'espèces particulièrement remarquables au plan écologique.

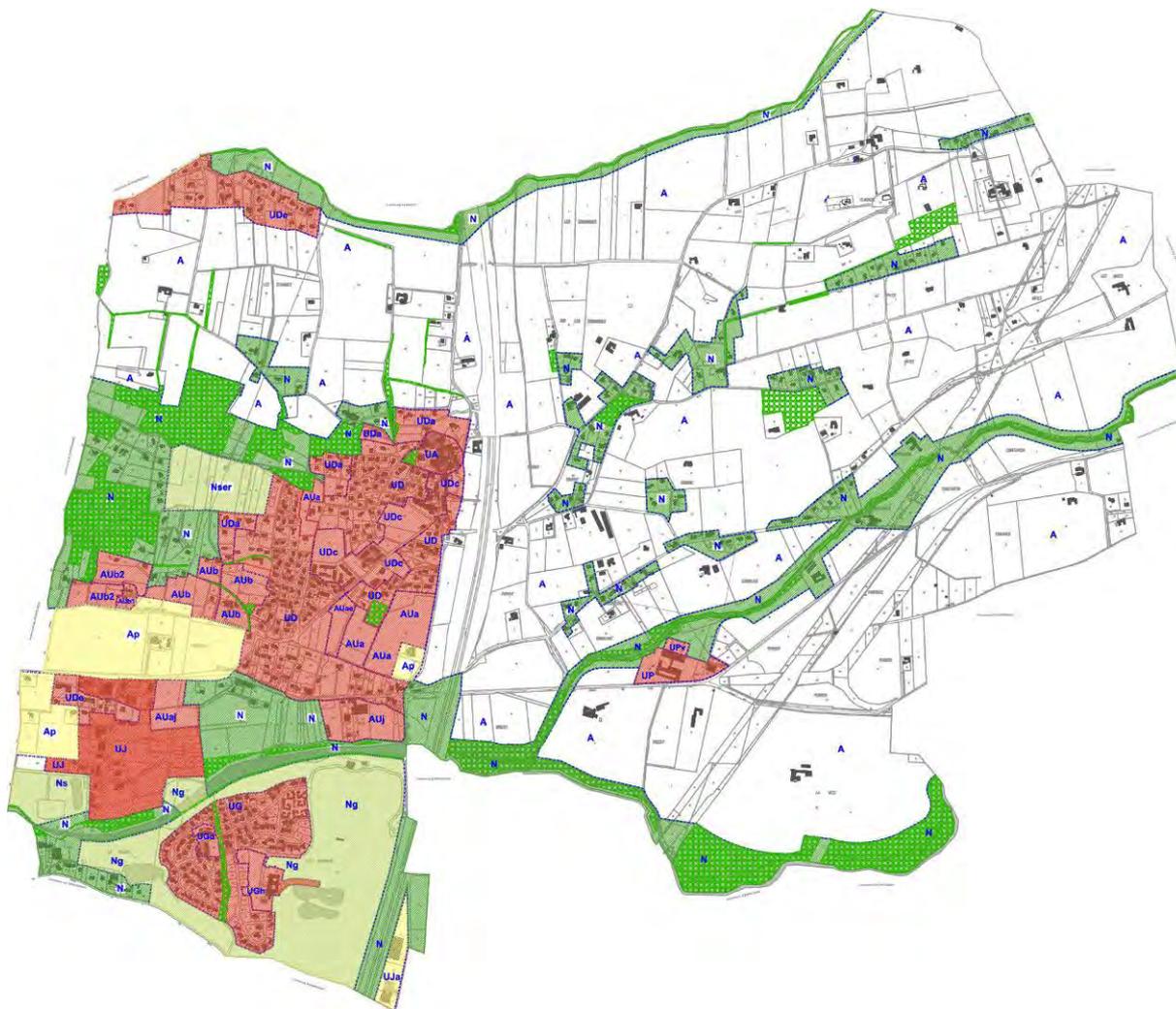
### **1.3. MESURES EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS**

A l'inverse le PLU comprend des mesures en faveur de la protection des milieux naturels :

Le zonage classe donc en zone naturelle tous les espaces présentant un enjeu écologique : les cours d'eau, les boisements des coteaux et le long des cours d'eau.

Les boisements font l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), soit quand ils sont plus ponctuels et surtout intéressants pour leur intérêt paysager et patrimonial, au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Le PLU n'est donc pas de nature à compromettre les équilibres écologiques existants et concilie développement et protection avec des zones agricoles qui représentent 60,7 % du territoire et des zones naturelles qui en occupent 24,8 %. Les surfaces dévolues à l'urbanisation existantes ou future représentent 14,5 % du territoire.



## **2. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX**

### **2.1. AIR**

- La qualité de l'air peut être dégradée du fait de l'augmentation des trafics automobiles engendrés par l'augmentation de population. Cependant, la commune dispose de nombreux commerces, services et équipements collectifs, et est très proche de Montélimar, la ville centre et donc de son bassin d'emplois, les déplacements de ses habitants pour les trajets quotidiens ne sont pas nécessairement importants ;

On peut ajouter que les déplacements non polluants (piétons et cycles) sont encouragés : les orientations d'aménagement et le règlement imposent la création de cheminements piétons et cycles connectés à ceux existants ou en lien avec des cheminements existants. Plusieurs emplacements sont également réservés pour créer des connexions piétonnes, notamment vers les équipements sportifs.

- Les impacts éventuellement liés aux activités à venir sur les zones d'activités sont difficiles à estimer à ce stade, mais la taille relativement modérée des tenements disponibles, la typologie des entreprises déjà installées, et les normes réglementaires en vigueur laissent supposer des impacts très limités.

### **2.2. EAU**

- Les impacts sur la qualité de l'eau devraient être minimes puisque la quasi-totalité des zones constructibles sont ou seront desservies par le réseau collectif d'assainissement. Les effluents sont traités de manière satisfaisante par la station d'épuration de Montélimar qui dispose d'une capacité de traitement suffisante pour faire face au développement urbain envisagé.
- Dans les seuls secteurs UDa, qui sont de taille et de capacité d'accueil très limitées, le traitement sera effectué par un assainissement autonome : le schéma d'assainissement a défini les filières adaptées. Le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif géré par la Communauté d'agglomération) garantira que les dispositifs seront conformes aux normes et donc sans impact dommageable pour l'environnement.

Le raccordement de la quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser permet de participer à l'objectif du SDAGE de 82% des eaux souterraines en bon état écologique

### **2.3. DECHETS**

La croissance démographique génèrera automatiquement une augmentation du volume des déchets ;

Cependant la Communauté d'Agglomération Montélimar-Sésame, qui a la compétence de la gestion des déchets, encourage le tri sélectif au moyen des points propres et de la déchetterie, afin de limiter le volume de déchets à stocker en décharge.

## **3. RESSOURCES NATURELLES**

### **3.1. L'ESPACE**

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

Le PLU respecte ce principe puisque sont classés en zone constructible 24,5 ha non déjà bâtis, soit 2,5% du territoire communal.

Par ailleurs plusieurs dispositions du PLU visent à limiter la consommation de l'espace :

→ Le PADD qui a notamment pour objectifs :

▪ **développer l'urbanisation autour du village de manière maîtrisée et cohérente en limitant l'étalement urbain :**

▶ développer prioritairement le village vers le quartier de la Gare en permettant une densification de ces zones d'extension urbaines pour une densité moyenne de l'ordre de 16 à 25 logements par hectares ;

▶ développer le village sur les coteaux ouest en privilégiant l'insertion paysagère des constructions ;

▶ utiliser les dents creuses au sein de l'urbanisation,

→ Les orientations d'aménagement des zones AUa qui visent à une meilleure utilisation des terrains en fixant un nombre minimal de logements à l'hectare,

→ Le règlement qui permet une certaine densification.

### **3.2. L'EAU**

Le PLU en permettant d'accueillir une population et des activités nouvelles génère bien entendu des besoins supplémentaires en eau.

La commune est desservie par un réseau intercommunal géré par le syndicat des eaux de Citelle à partir de 3 points de captage. La ressource n'est à priori pas en danger dans le secteur.

## **4. RISQUES**

Le PLU intègre les risques à travers ses différents documents :

→ le P.A.D.D. qui a pour objectif de :

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

▪ **Tenir compte des risques (inondations, ruissellement des eaux pluviales...) et des nuisances sonores (autoroute et TGV notamment)**

→ le règlement qui répertorie l'ensemble des secteurs soumis à des risques identifiés et les soumet à un règlement adapté (à partir des informations fournies par le service risque de la DDT de la Drôme).

Les risques naturels connus sont donc pris en compte et intégrés dans le PLU, ainsi que les risques technologiques (pipeline).

## **5. CADRE DE VIE**

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

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

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

▪ **Poursuivre la restructuration autour de l'opération « cœur de village » stade/commerces /écoles / logements afin de permettre un meilleur accès aux commerces et l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement ;**

▪ **Sécuriser et valoriser l'ancienne carrière à proximité du village : zones verte et de développement des énergies renouvelables ;**

▪ **Développer et favoriser les modes de transports doux (piétons, vélos) :**

- Identifier et baliser les cheminements existants,

- Créer de nouveaux cheminements dans les quartiers existants ou futurs, vers les espaces collectifs et en lien avec les pistes cyclables prévues sur les routes départementales 540 et 169 ;

- Participer au projet de « voie verte » du Rhône à Dieulefit ;

▪ **Améliorer les liaisons entre les quartiers et le village (notamment avec le secteur du Golf) ;**

▪ **Anticiper sur les besoins futurs en équipements collectifs : cantine, école maternelle, ... en prévoyant un espace entre les futurs quartiers d'habitat et la rue St Martin ;**

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

- **Conserver la coupure agricole à l'entrée ouest de la commune et traiter de manière qualitative les futurs ronds-points sur la RD540 ;**

- **Mettre en valeur le village ancien :**

- aménager la place des Résistants,
- améliorer l'esthétique des espaces publics,
- favoriser des regroupements fonciers pour créer des places de stationnement et permettre un meilleur entretien,
- veiller à la sécurisation des remparts ;

- **Conserver les boisements et notamment ceux qui soulignent la crête du village et les ruisseaux ;**

- **Améliorer le traitement paysager des franges urbaines, espaces de transition entre secteurs bâtis et espaces naturels ou agricoles ;**

Le cadre de vie et un fonctionnement urbain facilité sont prévus pour une meilleure qualité de vie des habitants actuels et futurs.

Le développement des modes de déplacement doux est favorisé : des emplacements réservés pour des liaisons piétonnes ont été créés et, dans les futurs quartiers d'habitat, les orientations d'aménagement imposent des liaisons piétonnes.

Les éléments caractéristiques de la commune sont protégés soit par un classement en zone inconstructible (zone agricole à l'entrée ouest), soit au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme (remparts, éléments boisés intéressants...)

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

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

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