



DEPARTEMENT DE LA DROME

**COMMUNE
DE
LA BAUME CORNILLANE**

**REVISION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

PIECE n°2-2

RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 2

Pascale BLANCHET
Urbaniste

Delphine BARNIER
Paysagiste

Sylvain ARNOUX
Architecte et concepteur graphique

PLU APPROUVE LE 31 JANVIER 2019

SOMMAIRE GENERAL

	Page
INTRODUCTION	
LE P.L.U. : RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF	5
SITUATION ET PRESENTATION GENERALE	6
COLLABORATIONS INTERCOMMUNALES ET PLANIFICATION SUPRACOMMUNALE	7
Chapitre 1 – DIAGNOSTIC COMMUNAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
1- LE DIAGNOSTIC : CONTEXTE ECONOMIQUE ET HUMAIN	
1.1 Le contexte démographique	12
1.1.1 La commune dans son environnement territorial : une commune rurale sous influence urbaine	12
1.1.2 Les composantes démographiques : une progression démographique continue depuis la fin des années 70 et une population « jeune »	15
1.1.3 Population des ménages : Une taille de ménage qui reste à un niveau élevé, mais qui a tendance à diminuer	16
1.2 Les données socio économiques	17
1.2.1 La population active : Une population très « active » mais qui travaille à l'extérieur de la commune	17
1.2.2 Les emplois et les activités présentes sur la commune : un pôle d'emploi représentatif mais « fragile », une commune qui reste à dominante agricole	18
○ Les emplois	
○ Les secteurs d'activité	
▪ Activités autres qu'agricoles: commerces, services, industrie et artisanat, tourisme	19
▪ L'activité agricole	22
1.3 Le parc logement	36
1.3.1 L'évolution du parc logement : Un parc logement qui connaît une croissance soutenue	36
1.3.2 La structure du parc de résidences principales : De grands logements en maison individuelle et occupés par leur propriétaire	37
1.3.3 Offre foncière et demande en habitat	38
1.3.4 Les besoins en habitat au travers des grandes orientations du PLH	42
1.4 Les équipements	45
1.4.1 Les équipements d'accompagnement de la vie locale	45

<ul style="list-style-type: none"> ○ Equipements de superstructure ○ Espaces publics ○ Voirie ○ Transports collectifs et déplacements 	
1.4.2 Les équipements d'accompagnement de l'urbanisation : réseaux et équipements divers	52
<ul style="list-style-type: none"> ○ Eau potable ○ Assainissement ○ Electricité ○ Gestion des déchets 	
2- LE TERRITOIRE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	58
2.1 Les composantes du territoire communal : milieu physique, occupation du sol, paysages	58
2.1.1 Le territoire communal : les caractéristiques du milieu physique	
<ul style="list-style-type: none"> • Relief – Géologie • Hydrologie – Hydrographie • Végétation - Espaces naturels et forestiers – Faune • La trame verte et bleue 	61 64 72
2.1.2 Les secteurs à enjeux environnementaux	76
2.1.3 Organisation de l'occupation du sol, espaces agricoles et structures urbaines, patrimoine bâti	80
<ul style="list-style-type: none"> • Toponymie – Histoire des lieux • Sites archéologiques • Eléments d'intérêt patrimonial • Typologie architecturale 	84 85 89
2.2 Les paysages	97
2.2.1 Les composantes générales du paysage	98
2.2.2 Les secteurs à enjeux paysagers	111
2.3 Servitudes d'utilité publique, risques et autres contraintes affectant le territoire	114
2.3.1 Les servitudes d'utilité publique	114
2.3.2 Les risques environnementaux	115
2.3.3 Autres éléments de cadrage et contraintes affectant le territoire communal	119
3- SYNTHESE ET MISE EN EVIDENCE DES PROBLEMATIQUES URBAINES ET TERRITORIALES	126
3.1 Bilan de la mise en œuvre du Plan d'Occupation des Sols- Consommation d'espaces - Etat des besoins	126
3.2 Mise en évidence des problématiques et des enjeux dégagés par le diagnostic	132
CONCLUSION : DU CONSTAT AUX ENJEUX : TABLEAU SYNTHETIQUE	

2^{ème} PARTIE

Chapitre 2 –LES CHOIX RETENUS ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.	142
1- LE PROJET COMMUNAL : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	142
1. 1 Rappel des objectifs de la commune pour la révision du P.L.U.	142
1. 2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	143
1. 3 Les choix retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	154
2- DU P.A.D.D. AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES : MOTIFS DE LA DELIMITATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE, DES REGLES APPLICABLES	157
2. 1 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	157
2. 2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables	161
2. 2.1 Les zones Urbaines dites « U »	162
ZONE UA	
ZONE UB	
ZONE UE	
ZONE UI	
2. 2.2 La zone à urbaniser dite « AUo »	169
2. 2.3 La zone agricole dite zone « A »	171
2. 2.4 La zone naturelle dite zone « N »	179
2. 2.5 La gestion du bâti existant en zone A et N	186
2. 2.6 Les éléments des dispositions générales du règlement	203
• Les secteurs à risques	203
• La zone humide	204
• Les éléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme	206
ELEMENTS DE PAYSAGE : ENSEMBLE DES ELEMENTS BOISES OU VEGETAUX	208
ELEMENTS DE PAYSAGE : PATRIMOINE BATI A PROTEGER	223
TABLEAU SUPERFICIE DES ZONES DU PROJET DE PLU	224
2. 2.7 Du POS au projet de PLU	226
2. 3 Prise en compte des servitudes d'utilité publique	231

2. 4 Cohérence avec les documents supra-communaux	231
3- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	238
3. 1 Consommation d'espaces agricoles et naturels	238
3. 2 Milieux naturels et biodiversité	240
3. 3 L'eau : les pollutions et la qualité des eaux superficielles et souterraines	241
3. 4 Risques et nuisances	243
3. 5 Paysages	244
3. 6 Qualité de l'air	244
3. 7 Déchets	244
4- INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	245
ANNEXE RAPPORT DE PRESENTATION	249
RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ARBRES REMARQUABLES ET FICHES PLANTATIONS	249

Chapitre 2 –LES CHOIX RETENUS ET LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

1- LE PROJET COMMUNAL : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. 1 Rappel des objectifs de la commune pour la révision du P.L.U.

Dans la délibération du 3 février 2012 qui prescrit la révision du PLU motivée par un contexte de forte pression urbaine liée à la proximité de Valence, et par la nécessité de renouveler un document d'urbanisme ancien ne répondant plus aux exigences du contexte réglementaire actuel, la commune a défini trois grands objectifs :

- protéger durablement le cadre de vie du village et de l'espace agricole, définir son évolution douce à long terme,
- réfléchir sur ses orientations en matière d'urbanisme. Il apparaît nécessaire de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune,
- mettre en œuvre un Projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD).

Ces objectifs ont été précisés par la suite lors de l'élaboration du cahier des charges à l'issue des premières analyses réalisées par le CAUE, de réunions d'échanges et d'informations associant les élus, le syndicat mixte du SCoT Rovaltain, Valence Agglo, la Chambre d'Agriculture, et le CAUE.

OBJECTIFS DE LA COMMUNE POUR LA REVISION DU PLU

La démarche de révision du PLU répond au souci :

- D'assurer un **développement mesuré de l'habitat dans l'enveloppe urbanisable définie par le POS**, dans le cadre d'une gestion économe des réseaux, et en accord avec les orientations du PLH (rythme de logements, objectifs de mixité sociale et formes urbaines) qui devront être traduites dans le PLU. Ce développement maîtrisé de l'habitat permettant :
 - d'assurer le renouvellement de la population,
 - de maintenir le niveau des équipements publics (école) sans générer de besoins en locaux supplémentaires
 - de répondre aux besoins recensés en locatif, locatif social, et accession,tout en préservant la qualité du cadre de vie et le caractère rural de la commune.
- De protéger durablement l'activité agricole que ce soit côté piémont dans l'intérêt également de la préservation des paysages, ou côté plaine, secteur de bonne valeur agronomique, considéré comme stratégique dans le SCOT, en s'appuyant sur un diagnostic agricole précis permettant d'appréhender l'avenir et de soutenir les projets de développement de cette activité, et de cibler de façon précise les potentialités de mutation dans le bâti agricole (repérage et conditions pour la faisabilité d'un changement de destination dans les bâtiments n'ayant plus un usage agricole).
- De préserver le cadre de vie du village, de requalifier les espaces naturels (trames « verte » et « bleue » dégradées), de maintenir la qualité des paysages en préservant les équilibres territoriaux entre espaces urbanisés, espaces naturels et espaces agricoles.
- D'engager une réflexion en concertation avec le syndicat mixte du SCOT Rovaltain et Valence Agglo (aujourd'hui VALENCE-ROMANS-AGGLO) sur les perspectives d'évolution de la zone artisanale.

1. 2 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'expression des orientations générales du projet de développement territorial à court, moyen et long terme, de la commune de La Baume -Cornillane. Il est le fruit d'une démarche prospective et concertée qui permet à la commune de se doter d'un véritable projet territorial dans ses dimensions sociales, économiques, environnementales et culturelles. Il définit des objectifs en matière d'habitat, d'équipement, de services, de développement économique, de déplacements, de cadre de vie et d'aménagement de l'espace.

Le diagnostic territorial a abouti à l'émergence de 4 grands enjeux prioritaires pour l'aménagement du territoire (voir page 139) .

En réponse à ces enjeux, au regard des objectifs initiaux, des différentes phases de concertation et d'association avec les personnes publiques et les acteurs privés du territoire, et suite au débat au sein du conseil municipal qui a précisé les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, le projet communal s'appuie sur quatre grands axes qui structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Axe 1 : Maintenir un rythme de croissance démographique modéré dans la poursuite de l'évolution actuelle, et maîtriser le développement de l'habitat
- Axe 2 : Conforter le tissu économique local
- Axe 3 : Valoriser le patrimoine naturel, historique, l'intérêt des sites et paysage fortement identitaires.
- Axe 4: Poursuivre les politiques d'équipement et d'aménagement en faveur de la qualité du cadre de vie, optimiser la desserte par les transports collectifs et valoriser les déplacements doux sur le village.

Le projet du PADD a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 25 juin 2015 et aux habitants de La Baume Cornillane au cours d'une réunion publique le 5 novembre 2015. Conformément aux dispositions réglementaires et législatives, un débat sur les orientations générales du PADD, a eu lieu au sein du conseil municipal le 26 mai 2016.

❖ **PADD Axe 1 – OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE - DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT : Maintenir un rythme de croissance démographique modéré dans la poursuite de l'évolution moyenne observée depuis 1999, et maîtriser le développement de l'habitat :**

Orientation axe 1 : Objectif démographique :

Il s'agit de s'inscrire dans un rythme de croissance « ralenti » et modéré, dans la poursuite de la croissance moyenne observée entre 1999 et 2014 (+ 0,89 %), qui permet le renouvellement de la population et le maintien d'une structure de population équilibrée : l'objectif de croissance démographique retenu dans le cadre de la révision du PLU est donc de +0,9% / an d'ici à 2030 : soit une population estimée à 538 habitants en 2030 (+ 55 habitants entre 2018 et 2030)

Cet objectif correspond pour la commune à un objectif modéré de maîtrise de la croissance démographique, qui apparaît adapté aux capacités des équipements communaux. Le taux de croissance démographique annuel retenu par la commune, correspond au taux de croissance annuel moyen constaté de 1999 à 2014 (source INSEE) qui est de 0,89 % an, Cette évolution a été retenue par la commune qui a connu une certaine stagnation de sa population récemment et veut relancer sa dynamique démographique. Le choix est de poursuivre cette tendance dans sa valeur moyenne : 0,9 % par an qui a permis de maintenir une croissance démographique globalement modérée , de préserver la 'vie' au village, le maintien ou le développement des équipements (école) sans remettre en cause les capacités d'investissement de la commune, et le caractère villageois de la commune

Cet objectif de croissance de population apparaît légèrement supérieur à la valeur moyenne affichée dans les orientations du SCOT et du PLH (croissance démographique de 0,62 % par an retenue dans le projet de PLH pour le secteur de la « Plaine de Valence »).

⇒ **Projection 2018 -2030**

Le PLU sera applicable en 2018 : la durée admise pour un PLU est de l'ordre de 10 à 12 ans porte donc la planification à l'horizon 2030 au maximum. Toutefois, la projection de population 2018 est établie sur la base 2014 (date des dernières données Insee de population) et à partir des données connues sur le nombre de logements nouveaux commencés ou autorisés depuis 2014, soit 14 logements. D'où une population 2018 estimée à 483 habitants en 2018, sur la base d'un taux d'occupation de 2,4 personnes par logement (dominante habitat individuel pour familles, dans les logements réalisés depuis 2014).

Le taux de croissance démographique annuel de +0,9 % retenu par la commune porte la population de La Baume Cornillane à 528 habitants en 2028 et à 538 habitants en 2030.

Compatibilité avec le PLH :

Le projet de Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo établi pour une durée de six ans, pour la période 2018-2023 table sur une croissance démographique de 0,6 % à 0,65 % par an.

Le taux retenu par la commune de 0,9 % par an est sensiblement supérieur, il s'inscrit dans un contexte de stagnation de la population de la Baume-Cornillane observé ces dernières années en raison du « gel » des constructions neuves lié à la réalisation effective de l'assainissement collectif au niveau du village.

Orientation axe 1 : assurer un développement mesuré de l'habitat :

Objectif de développement de l'habitat retenu dans le PADD : 2 logements neufs /an en diversifiant l'offre de logements

⇒ **Les besoins en logements à produire pendant la durée du P.L.U. :**

L'évaluation théorique des besoins de logements pour les 10 à 12 prochaines années a guidé les choix retenus dans le PADD pour les orientations générales des politiques de l'habitat.

Le nombre de logements à produire pendant la durée du P.L.U. a été établi en fonction, des réalités locales, de l'évolution démographique et de la corrélation constatée avec l'habitat, et des impératifs de compatibilité avec les orientations du SCOT et du PLH.

Pour atteindre l'objectif de 538 habitants en 2030, soit + 55 habitants, et sur la base d'un taux d'occupation des logements de l'ordre de 2,3 personnes par logement (effet de desserrement des ménages pris en compte par rapport à la valeur 2014 qui était de 2,4), sur la période 2018-2030=> cela suppose la création de 24 logements sur 12 ans pour atteindre cet objectif.

Objectif de développement de l'habitat : orientations « quantitatives » : horizon 2028 -2030 : 24 nouveaux logements, soit un rythme de l'ordre de 2 logements par an pour répondre à cette évolution.

Orientation axe 1 : diversifier l'offre de logement, répondre aux objectifs du PLH et produire du foncier et des formes d'habitat diversifiées, prévoir la réalisation d'au moins 4 logements à caractère social ou abordables pendant la durée du PLU : pour moitié en locatif et pour moitié en accession.

⇒ **Le choix de statut des logements : habitat abordable ou à caractère social, et de la typologie d'habitat : formes d'habitat diversifiées**

Le choix de la composition du parc de logements à produire dans la durée du PLU résulte de la volonté d'introduire de la diversité dans l'offre en logements en construction neuve pour favoriser le renouvellement de la population, et une certaine mixité, et des logements adaptés aux besoins des différents « âges » de la vie . Il s'agit également pour la commune d'être en cohérence avec les orientations du SCOT, et du PLH.

Le choix municipal est de produire au minimum 4 logements à caractère social ou abordables (locatifs et accession) dans les constructions neuves à venir situées dans le secteur d'urbanisation: AUo du centre bourg, choix qui se traduit dans les dispositions réglementaires de la zone : trame « servitude mixité sociale » sur la zone AUo imposant un minimum de 20% de logements abordables, et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) propres à ce secteur. Il s'agit de répondre aux demandes des ménages disposant de ressources modestes.

*Le logement à caractère social comprend les logements locatifs publics PLUS, PLS et PLAi ainsi que les logements privés conventionnés avec ou sans travaux, les logements communaux conventionnés.
Par logement abordable, on entend l'accession sociale à la propriété et ses diverses modalités de financement.*

Il s'agit également pour la commune de produire des formes d'habitat diversifiées pour répondre aux évolutions de la demande des ménages et de manière à pouvoir offrir un parcours résidentiel complet, c'est-à-dire des conditions d'accès à l'habitat aux populations locales résidentes pour des ménages avec familles, mais aussi pour des 'ménages' de jeunes adultes et de personnes âgées, avec des logements de taille plus petite, facilement accessibles au cœur du village (locatif et accession sociale, de taille moyenne à grande) , Ces opérations sont à prévoir dans le secteur avec Orientation d'Aménagement et de Programmation, comportant des dispositions en terme de densité, de statut (locatif / accession, social / non social), de formes urbaines, etc...

La compatibilité avec le PLH et le SCOT sur les choix quantitatifs et qualitatifs en matière d'habitat retenues dans le PADD :

Le PLH doit être compatible avec les orientations d'aménagement du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain approuvé en novembre 2016. Ce dernier ne précise pas les objectifs par commune.

Les objectifs de construction en fonction des besoins, pour chaque commune sont précisés par le PLH pour la période 2018 – 2023.

En compatibilité avec le SCOT, le PLH retient pour les bourgs et villages ruraux du bassin de Valence, une production de logements neufs de 4,5 logements pour 1000 habitants /an, soit 2 logements par an pour La Baume-Cornillane (sur la base d'une population légale de 449 habitants au 1 / 01 /2017). Cet objectif s'entend hors changement de destination et mobilisation de la vacance. L'objectif foncier englobe l'ensemble des surfaces foncières dédiées à l'habitat, quels que soient leurs tailles et leurs équipements, mais hors division du parcellaire déjà bâti dont la construction est difficilement prévisible. Elle comprend donc les dents creuses de petites tailles, ainsi que les jardins, les espaces publics et de respiration aménagés pour répondre au besoin des habitants. Les projections évoquées dans le PADD de construction de 2 logements/an paraissent conforme à l'objectif du PLH. Une croissance de population de 0.9%/an correspondrait à l'arrivée d'environ 55 habitants supplémentaires et nécessiterait la construction d'une vingtaine de logements.

Concernant les choix quantitatifs en matière de logement les orientations du PADD apparaissent compatibles avec les prévisions du PLH et avec celle à plus long terme du SCOT

Les orientations exprimées dans le PADD de « produire du foncier et des formes d'habitat diversifiées » répond aux objectifs du PLH qui affirme l'importance de proposer des typologies de logements variées sur tous les territoires pour mieux répondre aux besoins de parcours résidentiels des habitants et de promouvoir un habitat intermédiaire entre le collectif et l'individuel, permettant une meilleure densité tout en respectant le souhait des personnes de disposer d'espace, de confort et d'intimité.

Pour les villages ruraux, la répartition des différentes typologies d'habitat préconisée dans le document DOO du SCOT du Grand Rovaltain correspond approximativement à :

- 40 à 50 % d'habitat individuel,
- 25 à 30 % d'habitat intermédiaire,
- 20 à 25 % d'habitat collectif.

○ **Concernant les logements abordables :**

L'accroissement de l'offre de logements sociaux et abordables (logements locatifs publics PLUS et PLAI et accession sociale) est un objectif du SCOT sur l'ensemble de son territoire. Le D.O.O. prescrit, page 53 une **production minimum d'environ 5 % de logements abordables dans les villages** (partie 4.4 'amplifier l'effort de réalisation de logements sociaux et abordables ...').

Le PLH s'est appuyé sur ces objectifs et retient un taux de 10 % de logements locatifs sociaux en construction neuve sur l'espace rural de Valence . Les objectifs de construction de logements sociaux concernant les secteurs ruraux sont définis par secteur et peuvent être mutualisés entre les villages et bourgs d'un même secteur.

La commune de La Baume Cornillane a fait le choix d'afficher **un taux de 20 % de logements abordables** à créer dans le secteur AUo du village **soit 4 logements minima** à répartir entre locatif public et accession sociale, Cet objectif répond aux orientations du SCOT et du PLH.

Orientation axe 1 : assurer un développement mesuré de l'habitat => objectif de modération de consommation du foncier : densité minimum : 15 à 16 logements/ha

⇒ **Objectif de modération de consommation du foncier :**

Concernant les secteurs de l'habitat en développement (essentiellement la zone AUo du centre bourg) La Baume – Cornillane, se fixe un objectif de densité de l'ordre de 15 à 16 logements à l'ha, sur la période 2018-2030, Cette valeur va dans le sens d'une volonté de la commune de vouloir densifier les futures opérations d'habitat, par rapport aux tendances rencontrées dans les dernières opérations d'habitat réalisées entre 2012 et 2016 en extension urbaine (densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'ha, voir page 39 du rapport), tout en permettant avec cet objectif de « densité » de disposer d'espace de vie, de confort et d'intimité et de préserver au bourg son caractère villageois.

Le fait de promouvoir un urbanisme regroupé autour d'un seul pôle bâti : le village et fédérateur de centralité où peuvent s'insérer des opérations d'habitat répondant à l'objectif de densité de 15 à 16 logements à l'hectare, contribue également à maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain.

❖ **PADD Axe 2 –ACTIVITES ECONOMIQUES : Conforter le tissu économique local protéger durablement l'espace et l'activité agricoles, maintenir et développer les autres activités installées sur la commune**

Orientation axe 2-1 : Conforter le tissu économique local : protéger durablement l'activité agricole, en permettant le maintien du potentiel agricole et le développement des structures agricoles : bâti agricole, foncier agricole

Agriculture :

Pour la commune, il s'agit de maintenir le rôle économique important de l'agriculture sur le territoire de manière à pérenniser et à préserver les structures agricoles existantes : foncier et bâti agricole

- Pour le foncier :
 - choix de préserver « strictement » les espaces à fort enjeu agricole face à la pression urbaine : il s'agit de renforcer la protection des grands tenements agricoles de la plaine, homogènes et souvent sans aucune construction, généralement irrigués, et à fort potentiel agronomique, en évitant tout nouveau mitage de ces grandes unités agricoles par des constructions nouvelles, même agricoles.
 - choix de préserver également les espaces agricoles sur le piémont des reliefs, à caractère plus « extensifs » (prairie,...) dans l'intérêt du maintien d'une agriculture qui participe aussi à la mise en valeur et à la gestion des paysages.
- Pour les structures agricoles : il s'agit d'inciter au regroupement des sièges d'exploitation, des bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles, et d'identifier les secteurs permettant aux exploitations existantes de se développer et d'évoluer, et permettant également l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire.

Concernant la gestion du bâti agricole qui n'est plus affecté à l'activité agricole ou qui n'est plus susceptible de retrouver une affectation agricole :

- La commune a fait le choix de permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, présentant certaines caractéristiques « patrimoniales et architecturales (bâtiments anciens, en pierre,...), mais dans des limites de surface de plancher « raisonnables » et à condition de ne pas créer de gênes pour l'activité agricole.
- La commune souhaite privilégier la démolition de l'ensemble des bâtiments agricole désaffectés et en mauvais état sur son territoire. Elle se pose la question d'une gestion intercommunale des anciens bâtiments d'élevage désaffectés, avec des toits souvent en amiante, et des problématiques de vieillissement de ces bâtiments qui sont répandues sur la plaine de Valence, et dont le coût de désamiantage reste très élevé et difficilement supportable par les seuls agriculteurs.
- La commune veut permettre la mise en œuvre de sources d'énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïques, et panneaux solaires au niveau du bâti agricole sur les toitures du bâti existant sans limite de la surface des panneaux, mais aussi sur les toitures de nouveaux bâtiments à condition qu'ils apparaissent justifiés pour les besoins de l'activité agricole, que la surface maximum de l'emprise des panneaux soit limitée, et en favorisant l'intégration paysagère de ces bâtiments.

Sylviculture :

Par rapport à l'importance des massifs forestier présents sur le territoire communal, il s'agit d'assurer la pérennité du patrimoine forestier de manière à ce que cela soit compatible avec la mise en valeur et l'exploitation de la forêt.

Orientation axe 2-2 : Conforter le tissu économique local : Maintenir et développer les entreprises en place : industrie, artisanat commerces, services, tourisme

Exploiter les potentialités de la zone d'activités du village

Pour des besoins conséquents en foncier d'entreprise, l'objectif est de s'orienter vers les « potentialités disponibles » dans les grands sites d'activités intercommunaux de la communauté d'agglomération.

Toutefois du fait de l'enjeu économique important que représentent pour la commune, les activités industrielles et artisanales installées dans la zone d'activités du village, qui fait par ailleurs partie du potentiel global dédié à l'économie de Valence Romans Agglo, la commune veut pouvoir maintenir sa zone d'activités . En effet, les potentialités de « renouvellement » de certains bâtiments d'activités, ou de développement dans les espaces résiduels qu'offre ce secteur déjà aménagé et équipé permet de répondre aux besoins d'extension des activités en place ou pour l'accueil de petites activités artisanales ou de services nécessitant un foncier peu étendu .

- ⇒ **Objectif de modération de consommation du foncier :** Dans le cadre du développement des activités économiques autres qu'agricoles : La Baume Cornillane a donc fait le choix de densifier la zone d'activités et de maintenir le site d'activités dans ses emprises actuelles.

Favoriser la mixité fonctionnelle au sein du village

Permettre également l'accueil de petites activités dans les quartiers habités du village qui soient compatibles avec le voisinage de l'habitat, et présentant de bonnes conditions d'insertion dans le tissu bâti environnant (ne pas créer de nuisances vis à de l'habitat : bruit, odeur, circulation, pollution,...).

Renforcer la fonction commerciale dans le village en complément de la fonction « habitat », pour affirmer sa vocation de lieu de centralité et d'animation.

Activités économiques et touristiques hors village :

Prévoir des possibilités d'extension, de maintien des activités existantes ou de changement de destination dans bâti existant pour accueillir de petites activités artisanales ou de services sous conditions de viabilité, d'accessibilité, de prise en compte des risques de pollution ou de nuisances,...

Concernant les activités liées au tourisme et aux loisirs :

La commune souhaite rester à l'échelle d'un tourisme « vert » qui privilégie des formes d'accueil et d'hébergement de taille raisonnable , et des pratiques de loisirs respectueuses des sites et compatibles avec une approche environnementale de la gestion des espaces naturels

Il s'agit de maintenir et de développer les petites structures d'accueil et d'hébergement touristiques pouvant s'insérer dans le bâti existant. Les structures existantes doivent pouvoir exercer leur activité, et la développer, de manière raisonnable. Il s'agit de permettre l'évolution des offres d'hébergement existantes sous réserve de condition d'équipement, de viabilité, d'accessibilité, satisfaisantes, notamment pour des structures d'accueil créant une certaine dynamique touristique sur la commune comme le domaine de Tisserand.

❖ PADD Axe 3 –PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER : Valoriser le patrimoine naturel, historique, l'intérêt des sites et paysages fortement identitaires

Orientation axe 3-1 : Préserver la richesse écologique du territoire : Protéger et conforter la trame verte et bleue au sein du territoire communal

- Maintenir et protéger l'ensemble des couverts forestiers et des espaces naturels présentant un intérêt spécifique sur le plan de la biodiversité : milieux « pré-montagnards », zones humides d'intérêt, pelouses sèches, ilots boisés dans la plaine,...,
- Protéger et affirmer les continuités écologiques entre les différents secteurs de biodiversité,
- Renforcer le maillage arboré des cours d'eau.

Ces orientations du PADD s'appuient sur la volonté de la commune de préserver la biodiversité et à valoriser les espaces naturels à valeur patrimoniale présents sur le territoire de la commune qui apparaissent comme des corridors écologiques participant à la continuité de la trame verte et bleue : zones humides, secteurs de piémont, pelouses sèches... et de prendre en compte ces trames écologiques dans la gestion et l'extension des espaces bâtis. Les limites à l'urbanisation dans le développement du village, du quartier de Coquillard identifient la prise en compte de cette trame écologique.

Ces orientations viennent qualifier au niveau local les orientations du SCOT et du SRCE en matière de conservation des milieux riches en biodiversité et de préservation de la trame verte et bleue.

Orientation axe 3-2 : Préserver les composantes paysagères qui font l'identité du lieu

Le village de La Baume-Cornillane s'inscrit dans un site naturel de grande qualité paysagère, avec en arrière plan les ruines du vieux village et les reliefs si particuliers de la Côte et de la Raye. Le parti-pris d'aménagement se fonde sur la volonté de valoriser les paysages qui font la qualité de l'environnement et du cadre de vie. Il s'agit de concilier développement du village et maintien de la richesse des écritures paysagères qui affirment l'identité, le caractère et la qualité du territoire communal.

Cet objectif essentiel est largement affiché dans le PADD qui définit les orientations visant à mettre en valeur les paysages et est également mis en œuvre dans la partie réglementaire du P.L.U. (zonage, règlement).

Les orientations retenues dans le PADD visent à :

- Mettre en valeur les points de vue majeurs et les panoramas pour inciter à une re-découverte du territoire communal,
- Préserver les sites à forts valeurs paysagères : trame agricole de milieux humides, sites remarquables de la Côte et de la Raye, espaces sensibles en piémont des reliefs avec des contraintes de co-visibilité, sites d'intérêt particuliers (vieux village, etc...), éléments singuliers, structures végétales particulières,...

En matière de développement de l'urbanisation, l'un des objectifs les plus importants est de maîtriser le traitement, la forme et la composition urbaine des extensions du bâti autour du village, notamment pour les futurs secteurs d'habitat, de manière à s'inscrire en « greffe » sur le tissu bâti existant, et à limiter les impacts sur les espaces sensibles en matière de co-réciprocité de vues.

Orientation axe 3-3 : Garantir l'identité patrimoniale de la commune : protéger et valoriser le patrimoine bâti

Garantir l'identité patrimoniale de la commune : protéger et valoriser le patrimoine bâti

La commune bénéficie sur son territoire de constructions et de sites à valeurs architecturales, et patrimoniales.

Face à ces enjeux la commune entend pouvoir protéger et mettre en valeur le bâti qui n'est ni inscrit, ni classé mais qui présente un intérêt local, prendre en considération les abords du vieux village, par rapport à l'aspect des nouvelles constructions, à leur insertion dans la pente, il s'agit également d'être vigilant par rapport à l'implantation de nouveaux hangars agricoles aux abords du village.

En matière de patrimoine bâti, il s'agit aussi de mettre en valeur, de conserver et de protéger les éléments patrimoniaux repérés.

❖ **PADD Axe 4 –EQUIPEMENTS – DEPLACEMENTS – CADRE DE VIE : Poursuivre les politiques d'équipement et d'aménagement en faveur de la qualité du cadre de vie, optimiser la desserte par les transports collectifs transports collectifs et valoriser les déplacements doux sur le village**

Orientation axe 4-1 : Répondre aux besoins en équipements et espaces publics

De manière à protéger durablement la qualité du cadre de vie, à répondre aux besoins des associations locales et des habitants, et à renforcer l'animation au cœur du village, prévoir dans le PLU les dispositions pour l'aménagement, l'extension ou la création de nouveaux équipements, ou de locaux spécifiques (local technique, local «chasseurs»), pour l'aménagement d'espaces publics, ou pour l'accès au réseau d'infrastructure de communications à haut et très haut-débit.

Orientation axe 4-2 : Assurer les conditions d'un développement touristique axé sur la culture et les sciences de la nature, sur la découverte du patrimoine local

Il s'agit pour la commune de :

- conforter le niveau des équipements de loisirs au sein du village (aire de jeux,...), et de répondre à des besoins spécifiques (local «chasseurs»),
- mettre en valeur les atouts d'un patrimoine naturel remarquable, pour la pratique des loisirs et d'un tourisme « vert » axé sur la culture et les sciences de la nature, sur la découverte du patrimoine local.

Orientation axe 4-3 : Déplacements

De manière à mieux se déplacer et à sécuriser les déplacements au niveau du village, le PADD reteint comme orientation de renforcer les circulations « douces » (cycles, piétons,...) dans les nouvelles opérations du village, entre les quartiers, vers les pôles attractifs : équipements et espaces publics.

Cette orientation a été intégrée dans la réflexion sur les déplacements par rapport au futur quartier d'habitat de la zone AUo du centre village, et à son accroche avec l'existant. Elle se traduit dans les Orientations d'Aménagement de Programmation de ce secteur par un schéma de liaisons et de circulations (voirie et circulations douces) maillé avec le reste de l'agglomération qui répond aux exigences de sécurité (regroupement de l'accès de ce secteur à partir de la RD 208 avec la desserte de la zone d'activités), et relié directement au centre bourg, et aux lieux attractifs (école, bar- restaurant, espace de jeux) par des liaisons douces.

La commune souhaite engager la réflexion au niveau intercommunal sur l'aménagement d'un parking de covoiturage qui pourrait être prévu au niveau des abords de la RD 538. Cette orientation ne s'est pas traduite dans les dispositions du PLU.

Pendre en compte le Plan de Déplacement Urbain, notamment et améliorer l'accessibilité au réseau de transport en commun en renforçant le Transport à la Demande, et prendre en considération la RD 208, et la RD208A qui longe la Raye, comme des itinéraires cyclables « tranquillisés »

❖ **PADD CONCLUSIONS : ORIENTATIONS DEVELOPPEMENT URBAIN : Promouvoir un développement de l'urbanisation regroupé au cœur du village et permettant le maintien du caractère villageois de la commune.**

Dans une perspective de gestion économe de l'espace la commune veut privilégier le développement de l'urbanisation au sein des enveloppes bâties existantes pour éviter de nouveaux « mitage » dans les espaces agricoles ou naturels.

Sur le territoire de La Baume-Cornillane, trois secteurs peuvent être considérés comme espaces bâtis agglomérés et donc comme tâches « urbaines » :

- l'agglomération du village,
- le quartier de Coquillon le long de la RD 208A en discontinuité du village,
- le hameau des Pialoux à l'extrémité nord du territoire communal.

Parmi ces trois secteurs de « tache urbaine », les capacités d'accueil résiduelles au niveau des enveloppes urbanisées existantes sont faibles. Il s'agit donc de cibler de nouveaux espaces pour l'urbanisation notamment à dominante habitat.

La commune a fait le choix de cibler le développement de l'urbanisation sur le pôle bâti du village qui représente le lieu de centralité de la vie locale et qui dispose des équipements nécessaires, notamment de l'assainissement collectif, et de conforter de manière plus limitée le quartier d'habitat résidentiel de Coquillon .

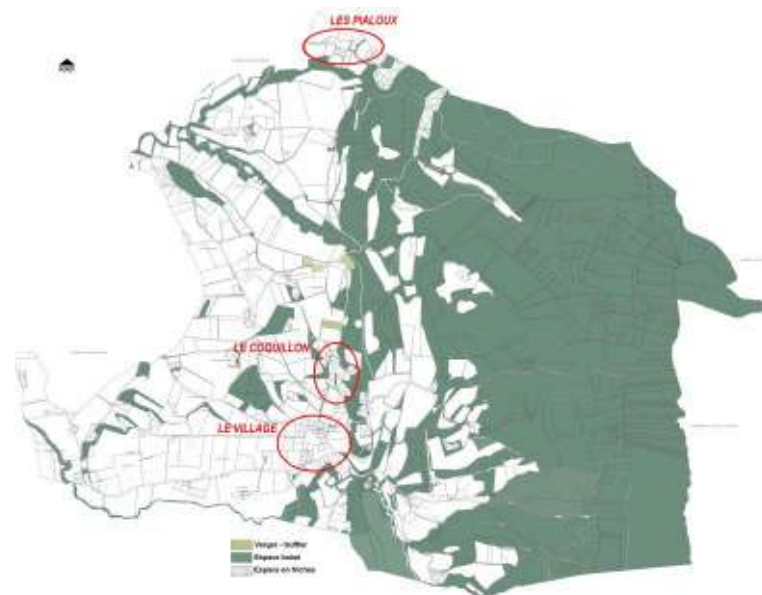
Pour le hameau des Pialoux, il n'est pas prévu d'extension de ce hameau en raison de l'absence de réseau d'assainissement, d'un environnement agricole très présent au nord de ce hameau, et en partie sud, la proximité des espaces naturels « sensibles » constitués par les ripisylves et les zones humides du ruisseau de La Bionne .

Le village de La Baume-Cornillane est le seul des trois secteurs qui bénéficie d'un dispositif de traitement des eaux usées et de la réalisation de travaux récents sur le réseau d'assainissement collectif qui dessert le cœur du village.

Pour la commune il s'agit également de renforcer le poids de population et la vie au niveau du cœur de village, en rapprochant les habitants des équipements nécessaires à la vie sociale, comme l'école, les espaces de sport et de loisirs, les locaux associatifs.

Au niveau de l'agglomération du village, il s'agit d'assurer un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation en cohérence avec le niveau des équipements publics, dans le respect de la mise en valeur des paysages, de la prise en compte des espaces agricoles à enjeux, et de la trame verte et bleue, en programmant pour les dix à douze prochaines années :

- ⇒ un développement mesuré de l'habitat,
- ⇒ des possibilités d'extension des activités dans la zone artisanale communale,



⇒ **Concernant le pôle du village et du centre bourg :**

Accueil Habitat :

⇒ Un vaste espace non bâti qui n'a plus qu'une affectation agricole résiduelle au cœur du village est reconnu comme secteur privilégié de développement à dominante habitat. Ce pôle de développement va pouvoir servir de « couture » entre le cœur du village et le quartier du Prieuré ; il s'inscrit dans le cadre d'un développement mesuré de l'habitat pour :

- ⇒ assurer le renouvellement de la population,
- ⇒ maintenir le niveau des équipements publics
- ⇒ répondre aux besoins recensés en locatif, locatif social et accession.

L'urbanisation programmée à l'échéance du PLU, sera portée par la commune qui a acquis la maîtrise foncière de ce tènement. Elle sera organisée et maîtrisée dans le cadre de la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui viseront à mailler le futur quartier d'habitat au reste du village (liaisons viaires et piétonnes), et à favoriser les liaisons douces.

Pour la commune il s'agit ainsi :

- de renforcer le rôle du bourg, qui apparaît comme un pôle d'urbanisation prioritaire pour l'habitat.
- d'éviter la dispersion de l'habitat et de favoriser la densification urbaine pour notamment rentabiliser les coûts d'investissement et de fonctionnement des réseaux ;
- d'organiser et de programmer dans le temps le développement de l'habitat, de manière à ne pas être « débordée » par des besoins en équipements, notamment scolaires qui pourraient être suscités par un afflux non contrôlé de population résidente,
- d'assurer une gestion cohérente et économe de l'espace en contenant l'urbanisation dans les espaces résiduels ou dans la continuité de l'enveloppe urbaine et en encourageant une certaine densification des espaces à urbaniser pour respecter les principes de modération de la consommation d'espace. La programmation du développement

Accueil activités économiques

Les dispositions du PLU doivent permettre d'optimiser les potentialités d'accueil de la zone d'activité actuelle qui bénéficie des infrastructures nécessaires, par la possibilité d'exploiter l'ensemble des espaces déjà aménagés et les capacités de renouvellement des bâtiments d'activités existants.

Pôle "équipements - espaces publics :

La commune veut renforcer l'attractivité du secteur des équipements collectifs localisés au nord du village, qui regroupe déjà plusieurs équipements et espaces publics : salle des fêtes, salle associative, équipements sportifs et aire de jeux, espaces de stationnement...

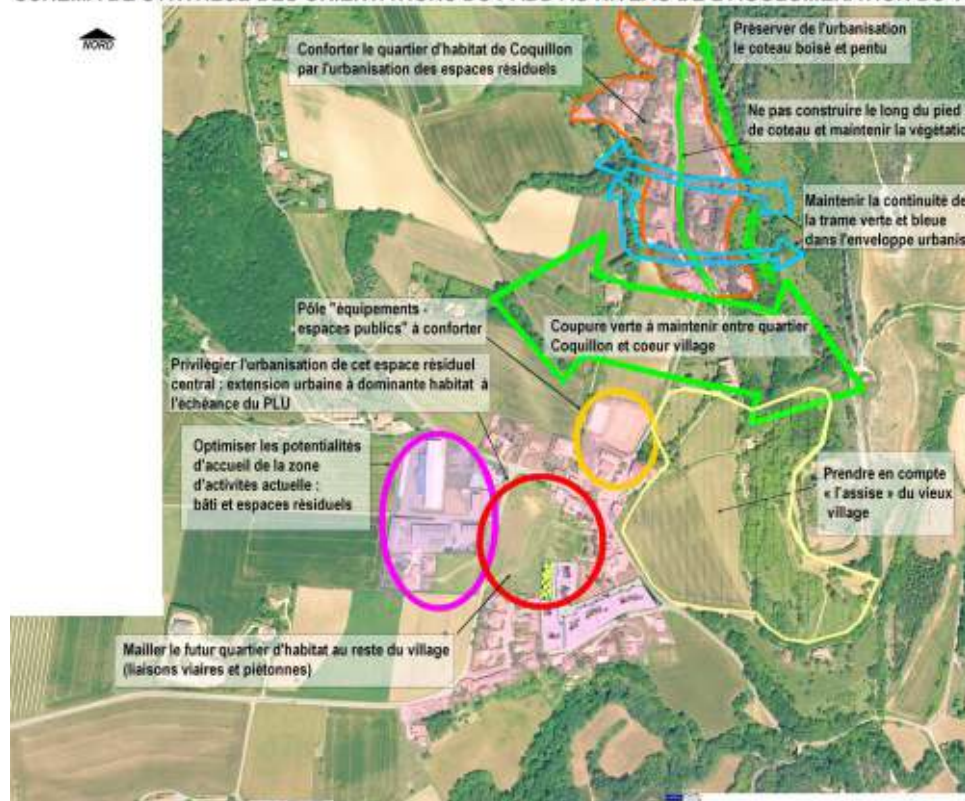
⇒ **Concernant le Quartier de Coquillon :**

Pour le hameau de Coquillon, il n'est pas prévu d'extension, en raison des fortes contraintes topographiques, de l'absence d'assainissement collectif, d'un environnement très boisé et du fort impact paysager que pourraient créer de nouvelles constructions sur ce coteau.

Il s'agit de conforter ce « pôle d'habitat » par densification dans l'enveloppe actuellement urbanisée, par le biais de quelques divisions foncières qui pourraient s'effectuer au niveau des vastes parcelles déjà bâties. Mais cette densification doit rester limitée, l'objectif étant de préserver au maximum l'ensemble des trames vertes y compris dans l'enveloppe urbanisée, qui participent au maintien des continuités écologiques et qui sont également essentielles en tant qu'éléments de paysage dans la composition urbaine de ce quartier : maintenir la continuité de la trame verte et bleue dans l'enveloppe urbanisée.

Aux abords de Coquillon, les boisements sont à préserver de l'urbanisation que ce soit sur le coteau boisé et pentu, ou le long du pied de coteau en bordure de la RD 208a

SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION DU VILLAGE



⇒ **Entre les deux pôles bâtis du village et de Coquillon,**

Le maintien de la « coupure verte » s'impose pour préserver les espaces agricoles et naturels qui s'inscrivent en « corridor vert » entre la plaine et le piémont montagneux, pour éviter tout développement linéaire et banalisation de l'espace le long de la route départementale, pour préserver l'écrin végétal aux abords du vieux village, pour maintenir « l'identité » de ces deux pôles bâtis.

⇒ **Côté Est village,**

Il s'agit également de prendre en compte l'espace aujourd'hui agricole et en partie boisé qui constitue « l'assise » du socle du vieux village et qui conservera ses caractéristiques agricoles et naturelles dans les nouvelles dispositions du PLU.

1. 3 Les choix retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement qu'il apparait nécessaire de maîtriser dans sa « forme » et son « contenu ».

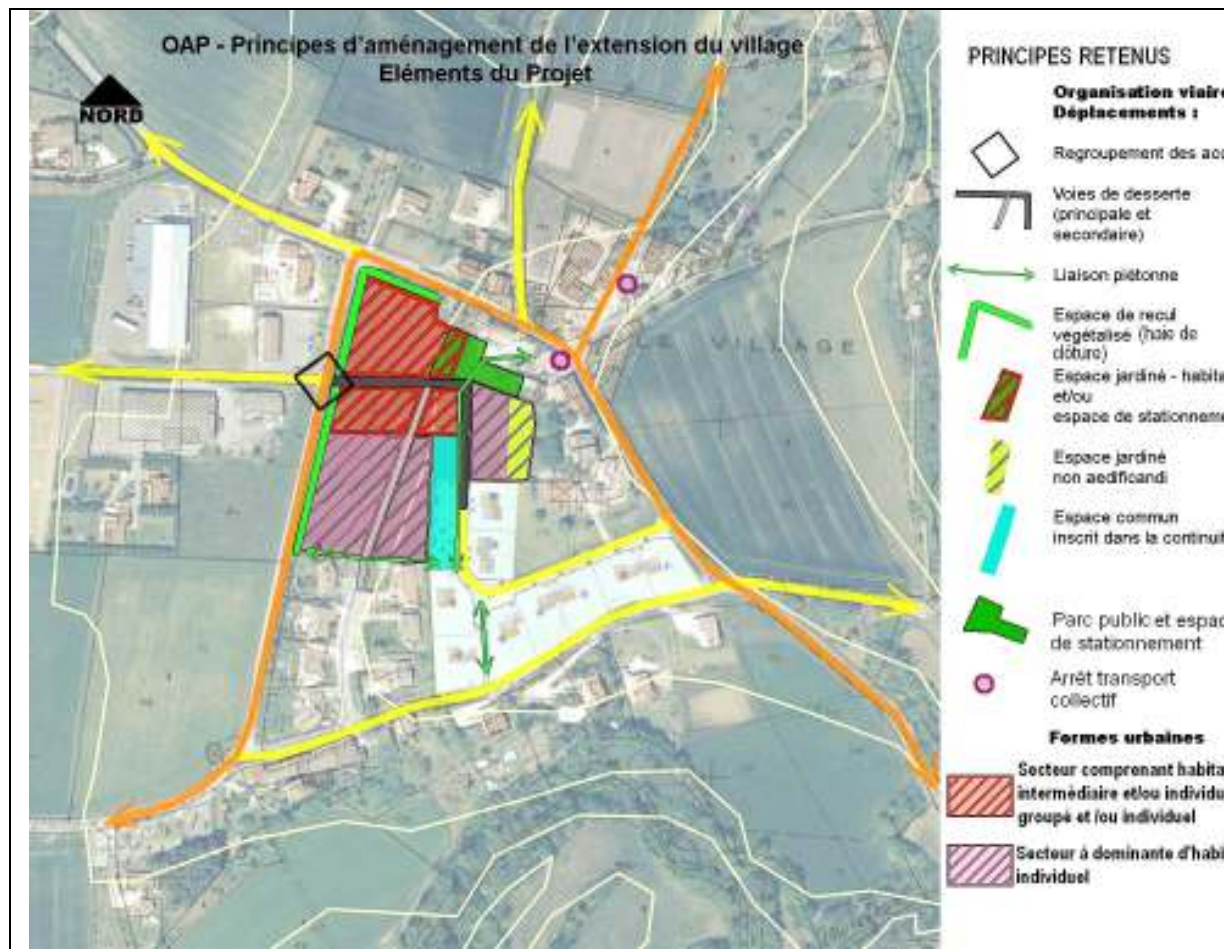
Elles permettent à la commune « d'imposer » ces principes d'aménagement et de définir un cadre d'intervention pour des opérations privées ou publiques tout en laissant aux opérateurs la marge nécessaire pour la créativité ou les aléas de la programmation.

Le PLU de La Baume – Cornillane comprend un seul secteur avec Orientations d'Aménagement et de Programmation : le quartier « Le Prieuré-Centre Bourg ». Cette unité foncière a été acquise par la commune, elle couvre l'essentiel des potentialités d'extension de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat prévu au PLU.

Les principes d'aménagement retenus sur ce quartier concernent notamment la forme urbaine, les densités, l'organisation des circulations, le traitement des espaces publics..., et s'inscrivent dans une réflexion globale menée sur l'ensemble du village.

La ou les opérations de constructions ou d'aménagement décidées dans ce secteur devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Les principes d'aménagement visent à assurer une urbanisation maîtrisée du secteur en lien avec l'affectation des sols et le bâti existant en périphérie du site:



- Desserte du quartier par une trame viaire se connectant directement sur la RD 208 à partir d'un (accès regroupé avec celui desservant la zone d'activités), et assurant la continuité avec les lotissements du Prieuré et du Clos des Chênebiers, avec traitement végétalisé des abords de la RD 208 et raccordement aux réseaux existants (eau, assainissement, électricité),
- Hiérarchisation des emprises des voiries, et regroupement des stationnements notamment pour l'habitat en partie nord,
- Mise en place de liaisons douces entre ce quartier, le centre bourg, et le sud du village, et aménagement d'espaces publics à l'articulation du centre bourg et de ce nouveau quartier d'habitat
- Prise en compte d'une gestion rationnelle des eaux pluviales en réduisant les surfaces imperméabilisées, en incitant à la végétalisation des espaces publics et privés, et en anticipant l'emprise des ouvrages de stockage des eaux pluviales.

- Des typologies et formes urbaines diversifiées, qui répondent aux orientations du PADD, avec un principe de densités décroissantes du centre vers la périphérie :
 - o habitat collectif et / ou intermédiaire et/ ou habitat groupé (de l'ordre de R+1) au nord au contact du cœur de village,
 - o forme urbaine moins dense et dominante habitat individuel en partie sud du secteur.

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement, soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement ; forme urbaine « intermédiaire » entre le logement collectif et individuel (voir définition ci-dessous selon le SCOT du GRAND ROVALTAIN)

L'habitat intermédiaire, qu'est-ce que c'est ?

Une forme d'habitat raisonné

L'habitat intermédiaire correspond à une forme d'habitat qui associe :

- les avantages du collectif : une économie foncière, une certaine compacité, des économies d'énergie, des espaces publics plus généreux, etc. ;
- et ceux de l'individuel pur : notamment l'accès individualisé pour chaque logement et la présence d'espaces extérieurs individuels

de surface conséquente (jardins, terrasses ou balcons).

Le SCOT du Grand Rovaltain considère comme habitat intermédiaire l'ensemble des formes d'habitat qui tentent d'apporter une réponse aux questions de densité, tout en s'attachant à satisfaire le désir d'individualisation des ménages.

Cela correspond donc à la fois aux logements groupés, présentant une mitoyenneté

horizontale (logements en bande, maisons patios, maisons en plots) et aux logements superposés, par exemple deux appartements l'un sur l'autre, qui présentent à la fois une mitoyenneté horizontale et verticale.

En fonction de ses différentes formes, l'habitat intermédiaire peut permettre de varier les niveaux de densité de 20 à 60 logements à l'hectare environ.

Logements en bande (plan) Maisons patios (plan) Plots (plan) Logements superposés (coupe)

EXTRAIT : SCOT DU GRAND ROVALTAIN INFOSCOT n°10 • SEPTEMBRE 2013

L'OAP « Prieuré-Centre bourg » encadre le développement d'une offre de 20 à 21 logements, avec notamment un minimum de 4 logements abordables pour répondre en partie aux prévisions démographiques de la commune et aux orientations du PADD en terme de mixité sociale.

Elle fixe un développement de ce secteur en trois phases :

- Une première phase de 8 à 9 logements en partie nord qui pourrait être programmée dès l'approbation du PLU. Le choix d'entamer l'urbanisation par la partie nord de la zone permet de mettre en place l'accès et l'amorce de la voie principale qui constitue l'épine dorsale du projet.
- Une seconde phase de 8 logements en partie au sud de la voie principale qui pourrait être programmée à moyen terme
- Une troisième phase de 4 logements en partie sud qui pourrait être réalisée à la fin de la période de mise en œuvre du PLU.



En raison de la configuration du secteur et du niveau d'équipement qui ne permet pas de recourir à une zone AU fermée, ce qui aurait permis de phaser réglementairement le développement de ce secteur, c'est un classement en zone à urbaniser (AU) « ouverte » qui a été retenu.

Le règlement de la zone AUo prévoit que les constructions sont autorisées par tranches successives en compatibilité avec la programmation des constructions précisées dans l'OAP, et sous réserve que les constructions soient desservies par les équipements internes à la zone.

Cette programmation des logements répond au souci de la commune de vouloir étaler la construction de nouveaux logements dans le temps pour pouvoir adapter l'arrivée de nouveaux habitants à la capacité de ses équipements, cette programmation en tranches successives répond également à l'orientation du PADD qui préconise un développement harmonieux et maîtrisé de l'urbanisation.

Après débat, le conseil municipal a opté pour l'acquisition foncière du tènement afin de maîtriser le projet dans le temps. Le tènement est aujourd'hui acquis par la commune

Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables :

L'OAP permet à la commune de s'assurer :

- de la cohérence globale de l'opération, de sa bonne accroche et de sa complémentarité avec l'urbanisation existante,
- que le devenir de la zone AUo respectera les principes de l'organisation urbaine recherchée et les objectifs définis notamment en terme de gestion économe de l'espace, de composition, de mixité et de forme urbaine qui sont affichés dans le PADD,... : **Axe 1 : « Maîtriser le développement de l'habitat, diversifier l'offre de logement, répondre aux objectifs du PLH et produire du foncier et des formes d'habitat diversifiées ».**

2- DU P.A.D.D. AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES : MOTIFS DE LA DELIMITATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE, DES REGLES APPLICABLES

Conformément aux orientations définies dans l'axe 2 du PADD, orientation 2-1 « protéger durablement l'activité agricole » et dans l'axe 3 : orientation 3-1 « préserver la richesse écologique du territoire », et orientation 3-2 « préserver les composantes paysagères » : le choix des zones constructibles et les limites à l'urbanisation que ce soit dans le développement du village, ou du quartier de Coquillon, identifient la prise en compte des espaces agricoles de la plaine, la localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles ou d'élevage, la présence de trame écologique, et la sensibilité des espaces à valeur paysagère.

La commune bénéficie sur son territoire de sites à fortes valeurs paysagères comme les sites remarquables de la Raye, de la Cote avec les ruines du village médiéval, le site de Pas du Pont, ou de la Grotte de la Dame, les coulées « vertes » des reliefs et ripisylves, accompagnés de l'écrin végétal des espaces boisés des ripisylves ou des reliefs, d'arbres remarquables isolés ou alignés. Ce sont des sites naturels de qualité tant sur le plan du paysage que sur le plan de la biodiversité. La volonté municipale est de préserver ce patrimoine naturel et paysager. Il s'agit de protéger ces espaces ainsi que leurs abords, de pérenniser les cônes de vue repérés vers les différents sites remarquables, et prendre en considération les espaces sensibles en matière de co-visibilité pour la préservation de la silhouette du village,...

Cet objectif essentiel largement affiché dans le PADD qui définit les orientations visant à mettre en valeur les espaces ressources de biodiversité, les paysages est également mis en œuvre dans la partie réglementaire du P.L.U. (zonage, règlement).

2. 1 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les zones retenues dans le PLU pour le développement de l'urbanisation ont vocation à permettre l'extension de l'urbanisation, mais ont été définies dans un principe de consommation limitée des espaces agricoles et naturels. La commune a examiné les possibilités d'intégrer dans son développement, les capacités de « renouvellement urbain », au travers des possibilités de changement de destination de bâti existant, mais aussi au travers des différents « potentiels » que constituent la construction des dents creuses, et les possibilités de densification des espaces partiellement bâtis de l'enveloppe urbaine existante.

▪ Capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis

A l'intérieur des parties actuellement urbanisées de ces taches urbaines, les espaces résiduels et capacité de densification sont faibles.

Par rapport au village, ou aux hameaux présents sur le territoire, et par rapport aux parties actuellement urbanisées :

Aux Pialoux, le seul espace résiduel existant (1300 m²) est constitué par un parc arboré associé à une habitation ancienne et localisé entre deux constructions. Cet espace mérite d'être préservé par la qualité des espaces arborés et par sa fonction de corridor écologique assurant le lien entre les coteaux boisés des Ferrands à Monvendre et le ruisseau de la Bionne au sud des Pialoux. Par ailleurs le Hameau des Pialoux n'a pas été retenu comme pôle de développement de l'urbanisation dans le projet de révision du PLU, cette emprise potentielle n'est donc pas à prendre en considération dans les capacités de densification des espaces bâtis du PLU en révision.

A Coquillon, les tènements supports des habitations individuelles sont vastes et présentent pour certains des capacités de densification « théorique ». Quelques espaces résiduels peuvent être mis en évidence: environ 2500m² au total, mais ces secteurs apparaissent souvent pentus et difficilement constructibles sans travaux de terrassement importants, ils sont dans leur ensemble le support de la « trame verte » dans l'espace bâti avec une végétation qui accompagne les constructions, et d'intérêt sur le plan de la biodiversité et du paysage. En cohérence avec les orientations 3-1 « préserver la richesse écologique du territoire», et 3-2 « préserver les composantes paysagères », du PADD, il n'est pas souhaitable de densifier l'urbanisation de ces espaces dans le cadre des nouvelles dispositions du PLU.

Dans le village, très peu d'espace potentiel également, par rapport à des capacités d'accueil dans la trame urbaine : une parcelle non bâtie dans le cadre du lotissement des Chênebiers, et une potentialité éventuelle de densification dans les espaces bâtis au nord-ouest du village représentant une superficie globale d'environ 2000m².

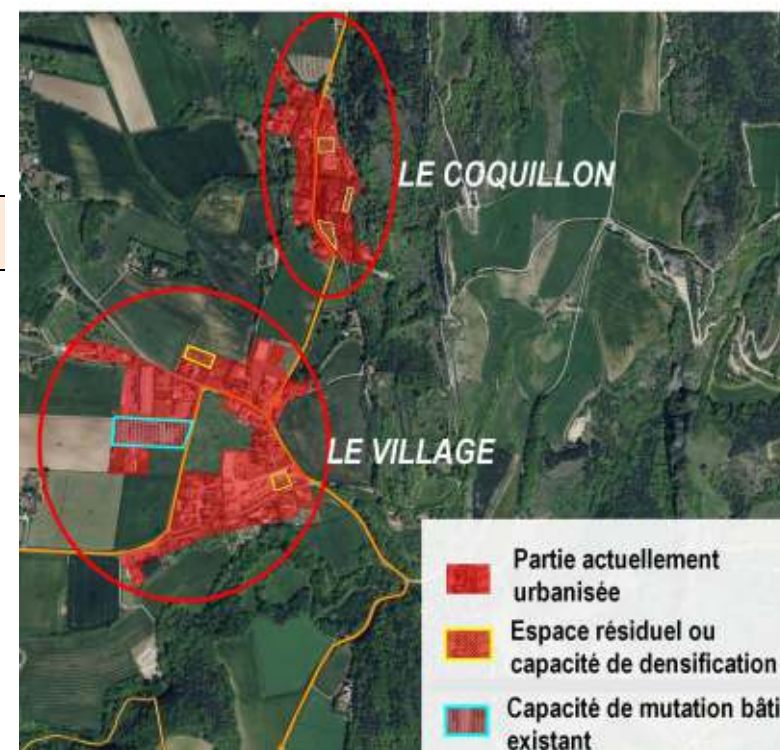
En conclusion : les capacités de densification du tissu bâti sont représentées par les 2 000m² localisés sur le village (soit environ 2 logements potentiels).

■ Capacité de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Les espaces bâtis du village et de Coquillon n'offrent pas de réelles potentialités de changement de destination pour de l'habitat dans les bâtiments existants.

Dans l'ensemble du bâti localisé dans les espaces à caractère agricole ou naturel, que ce soit dans le hameau des Pialoux, ou dans certains groupes de constructions anciennes ou dans d'anciennes fermes en secteur éparé, une quinzaine de bâtiments ont été répertoriés, offrant des capacités de mutation (possibilités de changement de destination pour des extensions ou pour de nouveaux logements) : ces potentialités sont évaluées à environ 6 à 7 logements nouveaux susceptibles d'être créés par changement de destination de bâtiments existant en zone agricole ou naturelle.

La zone d'activité du village offre également des capacités de mutation et de renouvellement dans des bâtiments existants (non utilisés ou désaffectés) pour l'extension ou l'accueil d'activités économiques sur une partie de son emprise : 0,72 ha.



Etat des lieux : 2017

En conclusion :

- capacités de mutation du tissu bâti pour affectation « habitat » : potentiel pour 6 à 7 logements nouveaux par changement de destination en zone A ou N
- capacités de mutation du tissu bâti pour affectation « activités économiques » : potentiel par vacance des bâtiments ou renouvellement urbain (démolition/ reconstruction) : 0,72 ha de foncier en partie bâti

▪ **Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers retenus dans le PADD pour les orientations en matière de production de logements**

- Dans les dispositions du PLU en révision, la superficie « consommable » dans les zones constructibles pour l'habitat, que ce soit les espaces résiduels ou les espaces en extension du tissu bâti, représente une superficie globale de 1,45 hectares, (dont 1,27 ha pour la zone AUo) pour 22 à 23 logements,
- Les possibilités de densification (par division foncière) des tissus bâtis, dans le village, ou à Coquillon (dans le respect du maintien de la trame des « terrains cultivés à protéger TCP »), représentent un potentiel de 0,2 ha au maximum, dont la probabilité de densification est très faible; en effet le phénomène de division foncière est encore peu pratiqué aujourd'hui sur des communes à caractère « rural » comme La Baume-Cornillane, la prise en compte de nouveaux logements dans ces espaces n'a donc pas été comptabilisée dans les capacités en renouvellement urbain.
- Les possibilités de mutation ou de changement de destination dans le bâti existant sont évaluées à un potentiel d'environ 6 à 7 nouveaux logements (changement de destination en zones A ou N).

C'est donc un total de 30 logements dont 23 logements neufs qui pourraient être mis en œuvre dans le PLU sur les 10 à 12 prochaines années, dans le cadre de la traduction réglementaire des orientations du PADD.

Pour rappel : Il a été estimé un besoin « théorique » d'environ 24 logements en accord avec l'objectif de croissance annuelle de l'ordre de + 0,9% (voir page 143).

- ⇒ Les possibilités de création de 6 à 7 nouveaux logements dans le bâti existant vont dans le sens de la modération de la consommation d'espace, puisqu'il s'agit d'espace déjà bâtis, et que la création de ces logements n'aura pas pour effet de consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.
- ⇒ 2 logements peuvent être créés dans des parcelles en continuité directe de l'urbanisation existante représentant une superficie de 0,18 ha à caractère agricole ou naturel => densité de l'ordre de 11 logements/ha
- ⇒ 20 à 21 logements peuvent être créés dans l'entité foncière non bâti entre cœur du village et quartier du Prieuré, espace de 1,27 ha qui était auparavant affecté à la culture, et que l'on peut considérer comme foncier prélevé sur l'espace agricole, même s'il correspond à une emprise classée en zone constructible « NAa » dans Plan d'Occupation de Sols de 1986.
Densité de l'ordre de 16 logements à l'ha en compatibilité avec les objectifs annoncés du PADD.
L'organisation de l'urbanisation de ce secteur par le biais de l'OAP permet une diversité et une mixité de l'habitat annoncées également dans le PADD.

L'ensemble de ces logements représente une surface totale de 1,45 ha qui sera prélevée sur l'espace agricole ou naturel pour la création de 22 à 23 logements, soit une consommation moyenne d'espace agricole ou naturel de l'ordre de 644 m² par logement et une densité globale de l'ordre de 15,5 logements à l'ha.

Lorsque cette densité est ramenée aux opérations dans la zone AUo du Centre Village - Prieuré, cela porte la densité à 16 logements/ha en moyenne sur ce secteur.

A l'heure actuelle, la densité moyenne des espaces à vocation d'habitat construits depuis 2008 sur le territoire de La Baume–Cornillane est en moyenne de l'ordre de 10 logements/ha (page 39 du rapport), et une surface de 6 ha a été consommée par l'habitat pendant la durée du POS (page 40 du rapport),

La commune affiche donc véritablement un objectif de modération de la consommation d'espace en matière d'habitat, puisqu'elle envisage sur l'ensemble des espaces affectés au développement de l'habitat, de multiplier par 1.5 la densité en logements construits observée ces dernières années, et de mettre sur le marché une surface potentielle consommable de 1,45 ha qui représente 24 % de ce qui a été consommé par les 38 habitations construites pendant la durée du POS dans les zones NAa et NB (densité moyenne de l'ordre de 6,3 logements /ha).

La compatibilité avec le PLH et le SCOT

Sur les objectifs de modération de consommation du foncier : Les valeurs retenues dans le DOO du SCOT du Grand Rovaltain pour les communes du niveau d'armature territoriale « village rural » correspondant à La Baume Cornillane qui préconise :

- 15 logements/ha au minimum sur la période 2016-2025
- 18 logements/ha au minimum sur la période 2026-2040

Ces objectifs « à minima » sont à atteindre sur les zones à urbaniser et sur les emprises foncières de plus de 3000 m² disponibles dans les zones U des PLU.

Dans le PLH, ces objectifs sont traduits par une « limite » à la consommation foncière autorisée. Pour La Baume-Cornillane, le PLH pose comme objectifs **une consommation maximum autorisée de 0,10 ha par an**,

Dans le cadre du PLU de La Baume-Cornillane, seule la zone AUo du centre bourg est concernée par ces dispositions ; elle répond à ces objectifs.

▪ Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers retenus dans le PADD pour les orientations en matière de développement des activités

⇒ **Concernant les activités économiques, et l'orientation du PADD Axe 2 : « conforter le tissu économique local », les objectifs de modération de l'espace s'expriment par la volonté de :**

- De reconduire la zone d'activités du village dans ses limites actuelles, sans extension nouvelle, en la densifiant et en optimisant les potentialités d'accueil par la revalorisation des bâtiments ou des espaces bâtis désaffectés,
- de permettre l'extension des activités artisanales et de services existantes, et de favoriser l'implantation de ces activités dans le village lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat,
- D'aller dans le sens du regroupement des bâtiments agricoles, et donc d'un moindre « mitage » des terres agricoles par le biais du règlement de la zone agricole et par la délimitation de secteurs agricoles protégés strictement de toute construction.

Pour le tourisme :

- D'inscrire le développement de petites unités d'accueil liées au tourisme ou aux loisirs dans le cadre de la réhabilitation de bâti ou d'espaces existant,
- Dans les dispositions du PLU, le Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) réservé aux espaces dédiés à l'accueil et à l'hébergement touristique du Domaine de Tisserand (secteur NL de la zone naturelle) reprend strictement le périmètre des emprises foncières des constructions et installations qui ont été autorisées et affectées à cette activité, sans aucune extension en périphérie de ce périmètre.

- ⇒ **Concernant les politiques d'équipements et de loisirs, l'orientation du PADD Axe 4 « poursuivre les politiques d'équipements, et répondre aux besoins des associations locales,... »**

La création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) dans la zone Agricole (secteur Ae), traduit cette orientation. Le périmètre et l'emprise de ce STECAL, avec une localisation en bordure du chemin d'accès, ont été strictement définis pour ne permettre que l'implantation d'une seule construction et l'aménagement d'une aire de stationnement.

2. 2 Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

Zones du PLU – Article L151-9 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Afin de traduire les orientations du PADD, les dispositions réglementaires du PLU : règlement graphique et règlement écrit, distinguent quatre types de zones :

- **les zones U, dites zones urbaines**, pouvant comprendre les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones AU, dites zones à urbaniser**, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **les zones A, dites zones agricoles**, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles,
- **les zones N, dites zones naturelles et forestières** où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique),
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - soit de leur caractère d'espaces naturels,
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Dans la zone A et dans la zone N, des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) ont été délimités sur le document graphique du règlement.

Conformément aux dispositions de la « **Loi Montagne** », le zonage de ces STECAL a été réalisé dans le respect des conclusions des études de discontinuités effectuées sur les secteurs concernés (secteur Ae à Champ de Role, secteurs NL et NLa aux Garis) en application de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme. Ces conclusions ont conduit à la modification du périmètre du secteur Ae et à la suppression du secteur NLa.

Les règles particulières applicables à chaque zone sont répertoriées dans le titre II du règlement écrit.

Lorsqu'une zone comprend plusieurs secteurs, les règles générales de la zone s'appliquent sauf dans le cas où une disposition particulière est prévue pour l'un des secteurs. Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

2. 2.1 Les zones Urbaines dites « U »

Les règles des zones urbaines visent d'une manière générale à préserver les caractéristiques urbaines des quartiers existants, mais elles doivent aussi permettre d'intégrer des constructions neuves de nouvelles typologies ou de conception contemporaine en harmonie avec cet environnement.

Les zones urbaines sont différenciées selon leur vocation (affectation dominante), leur typologie. Les zones urbaines du PLU de La Baume-Cornillane sont au nombre de quatre : UA, UB, UE et UI. Elles concernent toutes des parties actuellement urbanisées de la commune. Les règles des zones urbaines diffèrent en fonction de la typologie et l'affectation dominantes du tissu bâti, et des formes urbaines attendues.

Les zones UA et UB où la dominante de l'affectation des sols est l'habitat, ont également vocation à permettre la mixité fonctionnelle (logements, services, commerces, équipement, et en réponse à l'orientation 2-2 du PADD « permettre l'implantation de nouvelles activités dans les quartiers habités du village sous certaines conditions et notamment sous réserve de ne pas créer de nuisances vis-à-vis de l'habitat... » les activités artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat sont autorisées. Le PLU y encourage la densité humaine au plus près des commerces et services, et des équipements.

Les zones UI, et UE ont des vocations plus spécifiques : activités économiques (industrie, artisanat, commerces et services) pour la zone UI, équipements collectifs, équipements et espaces publics de sports et de loisirs pour la zone UE.

Certaines règles du PLU sont communes à toutes les zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux.

Ainsi, le PLU interdit, à l'article 3, les constructions sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies d'accès sécurisées. Il exige certaines caractéristiques d'accès de façon à apporter la moindre gêne à la circulation routière, de manière à permettre notamment l'approche de matériel de lutte contre l'incendie.

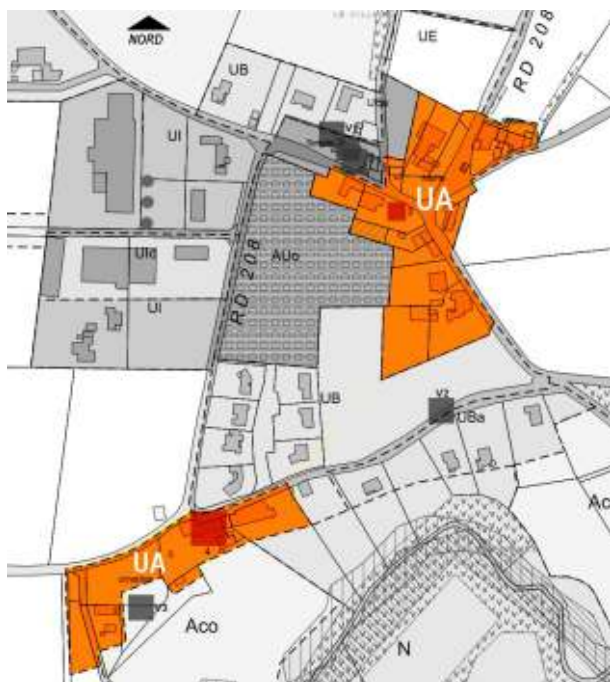
Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe. Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être appropriés à la nature du terrain et du sol, et conformes à la réglementation en vigueur. Ces mesures, précisées à l'article 4, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration ou des rejets dans les milieux naturels.

La commune a cherché à harmoniser le traitement des clôtures qui déterminent fortement la qualité du paysage et des espaces publics. Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Le règlement a cherché à harmoniser la hauteur (murs de clôtures généralement limités à 0,50m de haut, et hauteur totale à 2m sur limite séparative et à 1,80 m en façade des voies et emprises publiques) et l'aspect des clôtures dans les différentes zones : muret seul ou mur avec grille ou grillage), sauf cas particulier de la zone UI où les clôtures sont autorisées jusqu'à 2 m de hauteur totale quelque soit la limite, et dans les zones agricoles et naturelles où la transparence des clôtures est « privilégiée » (grilles ou grillages).

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour ne pas aller à l'encontre d'une densification du tissu bâti, il en est de même de la superficie minimale des terrains constructibles qui n'est pas réglementée, elle doit toutefois permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La Zone UA

La zone UA s'étend sur le cœur du village et sur la partie d'habitat ancien et continu implanté le long de la route, quartier Prieuré. Elle présente une mixité des fonctions (habitat, commerces, services,...) qu'il s'agit de maintenir.



La zone UA est la zone urbaine centrale à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre bourg et présentant une forme urbaine regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places, et pour la plupart en ordre continu ou semi continu. Les hauteurs du bâti en moyenne de type R+1, peuvent atteindre R+1 à R+2. La zone UA a vocation à préserver les caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial a constaté une identité spécifique de centre bourg. C'est le cas notamment des espaces qui bordent les abords de la RD 208 et de la RD 745 entre le temple, la mairie, et la place qui jouxte le restaurant du village, et l'immeuble plus récent, et quelques constructions anciennes plus au sud.



Ce périmètre dans sa délimitation sur la partie centrale du village, correspond en sensiblement à l'ancienne zone UA qui figurait dans le Plan d'Occupation des Sols.

Mais dans le cadre de la révision, la zone UA a été étendue en partie sur l'ancienne zone NB du Prieuré, où l'enveloppe constructible « UA » s'appuie sur la délimitation d'un groupement de constructions anciennes implantées en continuité à l'alignement de la voie et qui marquent l'entrée dans l'agglomération de La Baume-Cornillane, de par la typologie et le caractère particulier de ce « front bâti ».

Ces constructions sont aujourd'hui desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Alignement et continuité du bâti, rue du Prieuré



Les dispositions du règlement la zone UA visent à assurer la mixité des fonctions sur le secteur du centre bourg, en autorisant se caractérisent par des prescriptions règlementaires respectueuses de l'existant, notamment en termes de gabarit et d'implantation des constructions.

Les dispositions du règlement en terme de règles d'implantation, de recul, etc... visent à conserver ces formes urbaines bâties en front de rue : L'implantation à l'alignement (en limite) des voies et emprises publiques ou selon un recul en cohérence avec l'implantation du bâti en bordure de la voie est préconisée. L'article 7 de la zone UA encourage l'implantation sur les limites séparatives (mitoyenneté obligatoire sur une au moins des limites séparatives).

L'absence de règles en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont de nature à favoriser des formes urbaines denses.

De même, il est fait obligation de s'implanter sur une au moins des limites séparatives latérales de manière à favoriser le maintien d'une forme urbaine agglomérée, dans le respect de la constitution ancienne du tissu bâti.

Au sein de ce tissu bâti qui présente une forme bâtie homogène, il s'agit d'éviter l'implantation de nouvelles constructions notamment d'habitat individuel, qui seraient en rupture avec la composition architecturale et urbaine et le caractère patrimonial du centre ancien.

L'article 10 réglemente la hauteur de façade maximum des constructions : 6 mètres à l'égout du toit pour le cas général.

Pour les constructions existantes qui dépasseraient cette hauteur, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments existants pourra être autorisée dans la limite de la hauteur initiale avant travaux.

La Zone UB

Cette zone urbaine de densité moyenne est constituée par les extensions récentes ou contemporaines de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat individuel.



La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine en périphérie nord et sud du village à dominante d'habitat individuel, et au hameau de Coquillon, quartier d'habitat résidentiel en discontinuité du village.

Elle reprend la partie aujourd'hui bâtie ou en voie d'urbanisation de la zone NAa du POS qui couvrait les quartiers sud de l'agglomération : lotissement du Prieuré, lotissement des Chênebiers, mais également les espaces urbanisés de l'ancienne zone NB localisée à Coquillon ainsi qu'au nord et au sud du village.

Tout comme en zone UA, le PLU entend renforcer la mixité fonctionnelle en lien avec l'habitat en autorisant dans cette zone : commerces, services, petites activités compatibles avec l'habitat....



Zone UB : Lotissements des Chênebiers et du Prieuré au sud du centre bourg

Dans cette typologie du tissu bâti, les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, et en retrait des limites séparatives.

Dans la zone UB a été défini **un secteur UBa** correspondant aux secteurs où les constructions rejetant des eaux usées doivent mettre des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur. Une étude de définition de filière d'assainissement sera réalisée en amont du projet. Cette filière d'assainissement autonome devra être appropriée à la nature du terrain et du sol et être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction. Ce secteur UBa s'étend :

- Sur le quartier de Coquillon de par l'absence de réseau d'assainissement collectif,
- Sur le secteur urbanisé situé au sud-est de la route du Prieuré, où en raison de la topographie et de la pente des terrains une partie des habitations situées au sud de cette voie ne peuvent être desservies gravitairement par le réseau collectif d'assainissement du village.

Quartier de Coquillon =>



Le règlement s'inscrit dans cette typologie dominante, en autorisant les implantations en retrait, avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement (article 6), et par rapport à la limite séparative (article 7 où la construction en retrait doit aussi respecter un recul minimum au moins égal à la demi-hauteur de la construction). Toutefois, pour favoriser la densification de la zone et une meilleure structuration de l'espace urbain, les constructions ont la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et sur une ou plusieurs des limites séparatives (article 7). En outre, pour ne pas bloquer les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation « génériques », le PLU autorise leurs extensions dans le prolongement de la construction existante (par rapport aux voies et emprises publiques article 6), et sous certaines conditions (par rapport aux limites séparatives : article 7).

Comme en zone UA, de manière générale, la hauteur de façade des constructions est limitée 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

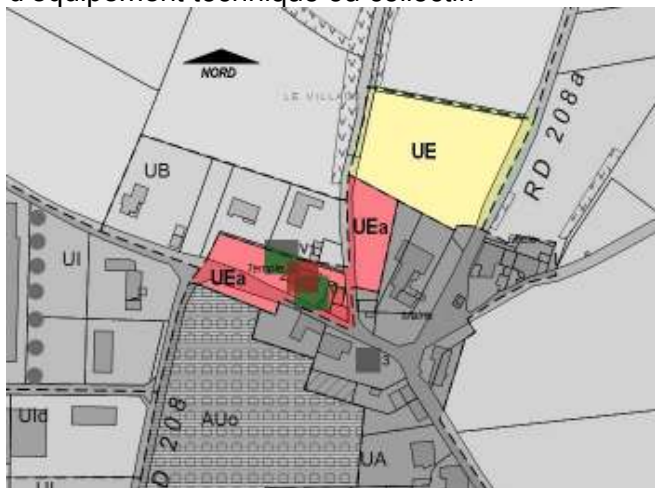
Dans le secteur UBa de Coquillon, toute construction qui serait de nature à compromettre la trame des « terrains cultivés à protéger : TCP », (c'est-à-dire la conservation des espaces végétalisés ou boisés, ou des espaces en jardins), est interdite. Il s'agit de préserver la trame végétale (Trame Verte et Bleue) qui marque les dénivelés du relief (combes, talus) et qui assure à la fois qualité paysagère de l'environnement des constructions, et maintien de la biodiversité.

La Zone UE

La zone UE correspond aux espaces occupés, par les équipements, espaces publics, mini-stade, aires de jeux et de loisirs, espaces de stationnement..., aménagés au sein du village. Elle est destinée à l'accueil d'équipements collectifs, que ce soit des équipements d'animation à vocation sociale, culturelle, des équipements et des installations de sport ou de loisirs, mais aussi à l'accueil de locaux techniques liés au fonctionnement de ces équipements (exemple : sanitaires, WC publics,...).

Cette zone comprend le secteur UEa ne pouvant accueillir des constructions neuves (locaux techniques ou petits équipements collectifs) qu'à la condition que ces constructions soient de taille limitée (emprise au sol et surface de plancher de ces constructions limitées à 6 m²), afin de pas pénaliser les abords du temple protestant par des constructions imposantes qui viendraient « étouffer » cet édifice qui, par ailleurs, a été identifié comme élément du patrimoine à protéger au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, pour renforcer l'accueil d'équipements collectifs dans le village, le règlement du secteur UEa favorise le changement de destination des constructions existantes (habitations anciennes et granges) situées à proximité des aménagements et installations déjà réalisées.

Ainsi, en UEa, le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés s'ils sont destinés à un usage d'équipement technique ou collectif.



Secteur UEa : abords temple protestant

La zone UE et son secteur UEa s'étendent sur des parcelles qui étaient pour partie en zone urbaine UA et en partie en zone agricole NC dans le document POS de 1986.

Les dispositions de la zone UE répondent aux orientations de l'axe 4 du PADD, notamment : « Poursuivre les politiques d'équipements et d'aménagement en faveur de la qualité du cadre de vie des habitants, notamment « répondre aux besoins en matière d'équipements, et se ménager la possibilité de réaliser un local technique à proximité des terrains de jeux »,

Les règles d'implantation des constructions sont les mêmes qu'en zone UB.

Concernant la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), elle est limitée à :

- 3 mètres dans le secteur UEa, pour ne pas pénaliser les perspectives et vues sur le temple,
- 10 mètres dans le reste de la zone UE en dehors du secteur UEa.

La Zone UI

La zone UI s'étend sur la zone d'activités économiques localisée à l'ouest du village, desservie par la RD 208 qui figurait déjà en zone d'activités NAI dans le POS. Ces espaces de la zone d'activités déjà en grande partie bâtis, sont destinés à accueillir des activités économiques à vocation d'activités industrielles, artisanales, de services, et commerciales. La zone UI a vocation à gérer des activités qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature de ces activités, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées et qui sont bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre bourg traditionnel.

Cette zone initialement communale, fait partie aujourd'hui du « potentiel » des zones d'activités intercommunales, son maintien est encouragé en tant que pôle économique de niveau local.

D'une superficie globale d'environ 3ha, les potentialités d'accueil résiduelles dans cette zone restent modestes (de l'ordre de 0,44ha). Le maintien de cette zone d'activités n'entre pas en concurrence à l'échelle intercommunale, avec les autres zones d'activités, et s'intègre dans le schéma de développement économique de Valence–Romans-Agglomération. Cette zone UI apparaît compatible également avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Grand Rovaltain qui encourage la création d'emplois dans les communes sous toutes ses formes, et qui pour les villages de l'espace rural autorise la création de zones artisanales ou l'accueil d'activités industrielles, mais qui doivent rester limitées en surface, de l'ordre d'un hectare par commune.

Cette zone comprend le **secteur Uld** où l'autorisation d'une construction nouvelle est subordonnée à la démolition du bâtiment existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.



L'emprise de la zone UI et du secteur Uld correspond exactement à celle de la zone NAI du POS de 1986, qui avait été aménagée et ouverte à l'urbanisation dans sa totalité.

Les dispositions de la zone UI répondent aux orientations 2-2 du PADD, notamment : « de conforter le tissu économique local, d'exploiter les potentialités de la zone d'activités avec pour orientation essentielle de maintenir le site d'activités dans ses emprises actuelles ». Il s'agit de densifier l'enveloppe urbanisable de la zone d'activités existante sans extension par rapport à l'emprise qui avait été classée NAI au POS. Cela se traduit dans le règlement graphique par le maintien d'une extension à destination d'activités économiques en périphérie de l'existant d'une superficie de 0,35 ha

sur des espaces qui ont un caractère agricole. Cette valeur dans le respect des surfaces maximum pour des activités économiques attribuées par le SCoT du Grand Rovaltain aux villages ruraux (maximum 60% d'1 ha dans les 10 premières années d'application du SCoT, hors mutualisation entre communes). La parcelle concernée étant déjà équipée, la commune entend, par le biais de cette emprise foncière potentielle, se conserver la possibilité d'accueillir un ou deux artisans, ou autres petites activités qui maintiennent une dynamique économique au village (par exemple : effet positif sur la fréquentation du restaurant...).

Le secteur Uld répond à l'orientation du PADD qui a pour objectif de conforter les activités existantes et de permettre l'implantation de nouvelles activités au sein du bâti existant par changement de destination.

Il existe des habitations dans la zone UI et dans le secteur Uld, qui ont été autorisées par le passé, dans le cadre de la zone NAI du POS qui autorisait l'habitat lié aux activités industrielles ou artisanales. Pour affirmer la vocation économique de la zone, les nouvelles constructions à vocation d'habitat, même si elles dépendent d'une activité ne sont plus autorisées dans l'ensemble de la zone UI. Toutefois l'extension des habitations existantes reste autorisée pour permettre l'évolution de ces habitations, mais dans la limite d'une surface de plancher totale de 250 m².

Sauf cas particulier, un recul minimal de 5 m est imposé par rapport à l'alignement, ou par rapport aux limites séparatives, ce qui permettra notamment d'assurer un accompagnement paysager et/ou végétalisé des constructions. Pour favoriser une densification de ces espaces d'activités, qui pour certains sont constitués de parcelles de taille modeste, l'implantation sur limites séparatives est autorisée.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment est limitée à 10 m maximum.

L'accompagnement végétal des constructions dans le traitement des espaces libres est à renforcer.

2. 2.2 La zone à Urbaniser dite « AUo »

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R. 123-6 du code de l'urbanisme).

Il existe deux catégories de zone à urbaniser, reposant sur l'état des équipements :

- une première catégorie de zones correspond à celles dont *« les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone »* : ce sont les **zones AUo dites « ouvertes à l'urbanisation »**
- une seconde vise celles dont *« les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »* : ce sont les **zones AU dites « fermées »**

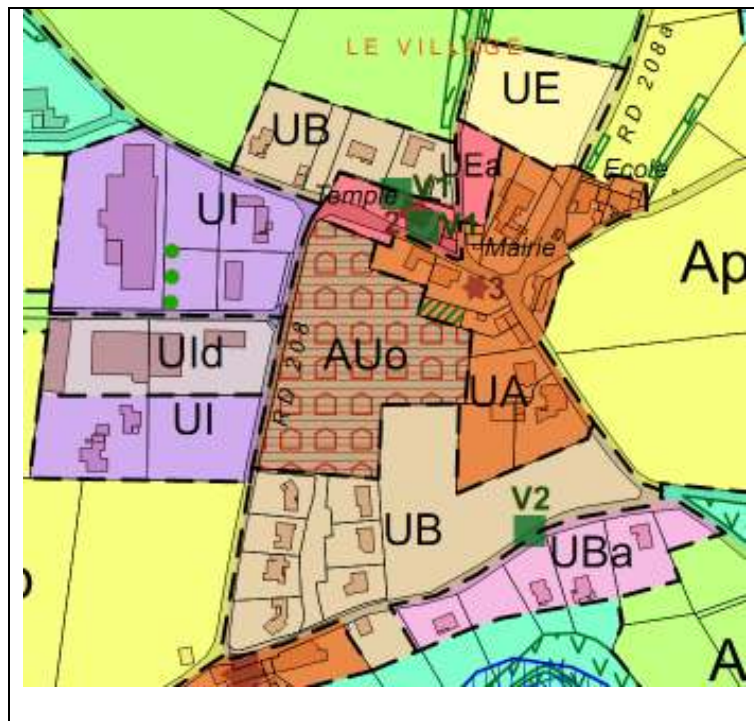
Dans le PLU de La Baume Cornillane n'a été défini qu'un seul type de zone à urbaniser : une zone AUo c'est-à-dire « ouverte à l'urbanisation ».

Le zonage AUo représente une des traductions réglementaires des orientations suivantes du PADD : Axe 1 « Maintenir un rythme de croissance démographique modéré et un rythme de 2 logements par an », « Programmer le développement de nouveaux quartiers d'habitat autour du pôle bâti et équipé du village », afin de maintenir les objectifs de croissance démographique de 0,9 % par an qui nécessite la création d'environ 24 logements.

Les règles de la zone AUo et les orientations d'aménagement et de programmation définies dans cette zone, répondent en grande partie à ces besoins, plus particulièrement en constructions neuves à produire et à programmer pendant la durée du PLU, sachant que cette zone constitue

l'essentiel des capacités de développement en logement neufs, et qu'elle contribue à un urbanisme regroupé au sein du village.

La logique de cette zone vise à accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant. Il s'agit concevoir les opérations d'aménagement et de constructions de cette zone dans un souci de « greffe » sur le village et dans le prolongement des quartiers bâtis existants et en prévoyant des formes urbaines « groupées », mais aussi plus libres, de manière à œuvrer en faveur de la mixité et de la diversité des fonctions urbaines (en autorisant outre l'habitat, les commerces, équipements et services, activités compatibles avec l'habitat) et à permettre l'adaptation des logements aux normes de confort et de performances énergétiques actuelles.



La zone AUo du Prieuré-Centre bourg à vocation dominante d'habitat est destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone. Elle se situe entre centre bourg et quartier du Prieuré, sur des terrains qui étaient déjà ouverts à l'urbanisation (zone NAa) dans le précédent document d'urbanisme.

Les règles de la zone AUo ont été établies en cohérence avec les OAP définies sur ce quartier, et avec les orientations affichées dans le PADD.

Dans cette zone, l'urbanisation peut se réaliser par tranches successives au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition que l'aménagement et les constructions envisagées respectent une cohérence d'aménagement global, compatible avec les OAP définies sur ce quartier (principes d'aménagement et programmation des constructions, notamment) .

Dans cette zone, il est instauré une servitude de mixité sociale qui impose un minimum de 20 % de logements abordables dans le programme de logements de la zone AUo.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, laissent aux projets et aux futures constructions une certaine souplesse d'adaptation (possibilité de s'implanter à l'alignement, en limite séparative ou en recul), mais le regroupement des constructions est à privilégier.

Hauteur maximum des constructions : 6 mètres (R+1) à l'égout du toit pour l'habitat intermédiaire et individuel.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,50 m, il s'agit de favoriser des clôtures ajourées et végétalisées pour maintenir le caractère villageois et champêtre des lieux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols par rapport aux phénomènes de ruissellement, les aires de stationnement seront plutôt réalisées en « poches » et revêtues avec des matériaux perméables (graviers, stabilisé, pavage avec joints poreux, espace enherbé,...).

2. 2. 3 La zone agricole dite zone «A»

La zone « A » correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées à cet usage quand elles sont autorisées.

Elle regroupe des espaces équipés ou non, nécessaires au maintien du foncier et des outils de production des exploitations agricoles : espaces irrigués et irrigables, et à bonne valeur agronomique, ensemble des tènements supports des sièges d'exploitation présents sur la commune pour assurer leur pérennité, des bâtiments agricoles et d'élevages, ou pouvant constituer des potentialités immobilières ou foncières pour le développement de l'activité agricole (bâtiments qui ne sont pas, ou qui ne sont plus exploités, mais qui bénéficient d'un potentiel en vue d'une exploitation ultérieure).

Sur le territoire de La Baume-Cornillane, la zone Agricole couvre l'essentiel de la plaine agricole, et les terres du plateau en piémont entre les reliefs de la Cote et le massif de la Raye, elle intègre l'ensemble des sièges d'exploitation agricole en activité sur le territoire, ainsi que les bâtiments d'élevage, hangars agricoles, granges,... ayant conservé leur fonctionnalité et leur usage.

La zone A, les secteurs Aa, Ap et Aco sont concernés par les **secteurs à risque d'inondation (R risques fort à moyen, et R3 risques faibles)**.

La zone A et les secteurs Aco et Ap sont touchés par l'emprise de la **zone humide**.

D'une manière générale les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites en zone A, et notamment, dans l'intérêt du maintien des « surfaces agricoles », sont interdites en zone A (mais aussi dans tous les secteurs de la zone A), les installations photovoltaïques au sol.

En zone A sont autorisées :

Nouvelles constructions :

- Les constructions et installations y compris classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles vérifient certaines conditions, notamment :
 - Ces constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent s'implanter à proximité immédiate (distance maximum de l'ordre de 50 m) des principaux bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation (sauf contrainte technique); en l'absence de bâtiment agricole existant, les nouvelles constructions s'implanteront à proximité immédiate des voies publiques. il s'agit de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
 - Pour lutter contre la multiplication des bâtiments agricoles laissés à l'abandon et en voie de dégradation, comme certains anciens bâtiments d'élevage, la construction d'un nouveau bâtiment agricole sur la même unité foncière, sera conditionnée à la démolition de tout ou partie du bâtiment existant évoluant vers l'état de ruines.
 - Lorsqu'il s'agit d'une habitation nouvelle, elle ne sera autorisée que si elle est nécessaire à l'exploitation agricole, et que si elle est située à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié. L'emprise au sol de l'habitation sera limitée à 150 m², et la surface de plancher ne dépassera pas 250 m².
 - Les installations de production d'énergie de type éolienne liées à l'activité agricole, sont également autorisées à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

- Les annexes (garage, abri de jardin,...) et les piscines lorsqu'elles sont liées à des habitations existantes, agricoles ou non. Ces annexes doivent être situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation existante, et la surface totale de plancher de ces annexes pour chacune de ces habitations, ne doit pas dépasser 30 m2, hors piscine. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m2.
- Les installations de panneaux de production d'énergie solaire ou photovoltaïque, sont autorisées, à condition qu'elles soient posées sur les toitures de sur les toitures de bâtiments existants, ou bien, s'il s'agit d'une toiture de construction neuve, cette construction devra être effectivement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, et la surface maximum de l'emprise des panneaux ne devra pas dépasser 1000 m2.
Dans tous les cas, ces installations doivent présenter des caractéristiques permettant une intégration satisfaisante dans le site, que ce soit au niveau esthétique, paysager ou environnemental.

Travaux sur constructions existantes :

La zone A comprend de nombreuses constructions, et notamment des habitations ou autres bâtiments qui n'ont pas ou qui ont perdu leur affectation agricole, et dont la gestion est nécessaire ; c'est pourquoi le règlement autorise :

- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (carré rouge numéroté) sur les documents graphiques du règlement, est autorisé sous certaines conditions : ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole (par exemple, par rapport à des bâtiments d'élevage qui pourraient être situés à proximité, ou par rapport au fonctionnement et à l'usage agricoles de certains bâtiments en périphérie, ...), le caractère architectural et patrimonial du bâtiment doit être préservé, et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 250 m2.
- Pour une habitation existante, l'extension de cette habitation est autorisée, mais cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole. L'extension est limitée à 33 % de la surface de plancher initiale de l'habitation existante, et n'est autorisée que si la surface initiale de l'habitation est d'au moins 40 m2, afin que des annexes (qui sont censées avoir la même destination que l'habitation principale) ne puissent pas bénéficier de cette possibilité d'extension. Dans tous les cas, la surface de plancher totale de l'habitation après extension de 33 % ne pourra pas dépasser, 250 m2.

Concernant l'implantation des constructions, les articles 6 et 7 imposent dans le cas général :

- un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies (cas particulier du recul de 10m préconisé le long du chemin de la Lozière dans la partie où il joue le rôle de « corridor écologique)
- une implantation sur une au moins des limites séparatives, ou selon un recul minimum de la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 4 m afin de s'adapter à certaines continuité du bâti dans certains hameaux, soit aux discontinuités pouvant également être observées pour le bâti dans les espaces ruraux.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 m pour permettre la construction des bâtiments techniques nécessaires à cette activité. En revanche la hauteur des autres constructions est limitée à 8 m (R+1) pour les habitations et à 5 mètres pour les annexes en cohérence les hauteurs du bâti existant

Plusieurs secteurs ont été délimités au sein de la zone Agricole :

- Une partie de la zone A est classée en **secteurs Aa et Ap**. Ces deux secteurs sont constitués de vastes unités foncières agricoles qui, ne sont pas, ou sont très peu « mitées » par des bâtiments. Ces secteurs sont reconnus comme des espaces agricoles à forte valeur ajoutée (vastes parcelles

agricoles, secteurs irrigués), dont la protection est renforcée. L'intérêt réside en l'importance de ces grands tènements agricoles dont la valeur agronomique et la cohérence fonctionnelle pour la mise en valeur agricole sont des atouts importants. L'unité est à préserver face à un morcellement qui pourrait être engendré par de nouveaux bâtiments agricoles et par la pression urbaine. Les dispositions réglementaires des secteurs Aa et Ap, visent à préserver l'unité de ces grands tènements agricoles.

- ⇒ Le Secteur **Aa** s'étend côté ouest de la plaine sur environ 39 ha de terres agricoles de bonne valeur agronomique et en partie irriguées ; classement légitimé par l'intérêt agronomique de ce secteur. Ce secteur est libre de toute construction, en dehors d'ouvrages ou de petites constructions qui pourraient y être implantés pour nécessité du fonctionnement des services publics (de type transformateur électrique etc..).
- ⇒ Le Secteur **Ap**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée de par son intérêt à la fois **agronomique et paysager**. Le secteur Ap couvre une superficie de 113 ha.

Il s'étend dans la plaine où il peut comprendre aussi des sols de bonne valeur agronomique, et des espaces agricoles en partie irrigués qui justifient également que la protection des terres agricoles soit renforcée sur ces secteurs. Mais contrairement au secteur Aa, le secteur Ap peut présenter ponctuellement en certains endroits, des espaces agricoles avec des bâtiments (anciennes fermes).

Dans la plupart des cas, et notamment aux abords de l'agglomération (espaces agricoles à l'ouest et en entrée du village en bordure de la RD 208) et du piémont, ces espaces agricoles Ap correspondent à des espaces « ouverts » qui offrent des vues remarquables sur le vieux village, les reliefs de la Côte et de Raye, et qui participent ainsi à la mise en valeur du village, et de son environnement naturel de grande qualité paysagère.

Il en est de même pour les espaces agricoles très ouverts qui longent le ruisseau de Tisserand, la route des Granges et qui offrent des perspectives sur les reliefs de la Côte et de Raye.

Ont également été classées en Ap, certaines terres agricoles en piémont des reliefs , ou bien sur le plateau, localisées entre les reliefs de la Côte et de La Raye, qui sont des espaces très perceptibles à partir des points de vue, notamment du vieux village et donc du fait de leur statut d'espaces agricoles « ouverts » d'une grande sensibilité paysagère.

Est notamment classé en Ap, le piémont du relief où vient s'articuler le centre bourg et les ruines du vieux village (site particulièrement sensible constituant le « glacis » des ruines du vieux village).

Pour tous ces espaces, il s'agit de maintenir les ouvertures paysagères et la qualité des perspectives sur les paysages ruraux. Aucune nouvelle construction ne doit venir banaliser le paysage perçu.

Dans les secteurs Aa et Ap, les règles qui ont pour objet de préserver l'intégrité des grands espaces agricoles libres de toute construction, sont plus « strictes » que dans la zone A « généraliste ».

Dans le secteur Aa, tout nouveau bâtiment, même agricole, y est interdit, à l'exception des constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Ap, ces mêmes règles s'appliquent , mais du fait de l'existence de bâti existant dans ce secteur, le changement de destination de certains bâtiments repérés au titre du L 151-11 du code de l'urbanisme (quartier Les Granges), l'extension limitée d'habitation existantes , la construction d'annexes à l'habitation ou de piscines sont autorisées dans les mêmes conditions que dans la zone A « généraliste ».

ZONE A ET SECTEURS AGRICOLES (zonage simplifié)

- A** zone agricole
- Ap** Secteur de la zone agricole; intérêt paysager et/ou agronomique
- Aa** Secteur de la zone agricole; intérêt agronomique
- Aco** Secteur de la zone agricole contribuant à la continuité des corridors écologiques
- Ae** Secteur de la zone agricole pouvant accueillir des constructions d'intérêt collectif liées à la pratique de la chasse



- ⇒ Le Secteur **Aco** correspond aux corridors écologiques qui ont été identifiés dans la zone A : espaces ayant une fonction agricole, mais participant à la continuité de ces corridors.

Le secteur Aco répond aux orientations du PADD qui visent à affirmer les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité, en affectant notamment une emprise spécifique garantissant les potentialités de déplacement de la faune :

- entre reliefs et plaine, ou entre village et zone humide, notamment le secteur Aco localisé le long du chemin de La Lozière, où cette voie située entre la limite ouest de la zone d'activités et les bâtiments de La Lozière doit maintenir sa fonction de corridor et rester non imperméabilisée ;
- mais aussi entre les milieux humides dans la plaine : secteur de La Bouchesse, Les Perrots, Les Chainons, Les Bertons,
- ainsi qu'entre certains espaces agricoles du plateau de la Côte pour maintenir la continuité des corridors écologiques entre les différents secteurs de pelouses sèches et garantir la mobilité des espèces inféodées à ces milieux ;

Dans le secteur Aco, les règles comportent des dispositions particulières visant à faciliter la circulation de la faune dans ces espaces, les constructions agricoles y sont autorisées comme dans la zone A générique (à l'exception des bâtiments d'élevage), mais avec des règles d'implantation des constructions et de recul spécifiques :

- obligation de s'implanter selon un recul minimum de 10 m vis-à-vis des berges des ruisseaux rivières ou fossés, ou de toute lisière boisée répertoriée en « espaces végétalisés - éléments de paysage) sur les documents graphiques du règlement.
- obligation pour l'implantation des constructions de tenir compte de l'écoulement des eaux, lorsque le terrain est attenant à une zone humide
- prescriptions particulières pour les clôtures : les clôtures devront rester perméables pour permettre la libre circulation de la faune (clôtures ajourées ou végétales) et ne pas contraindre l'écoulement des eaux. Ainsi les murs et murets, claustra bois et autres (plaques béton, végétaux artificiels...) traités en plein sont interdits.

- Au titre de l'article L 151-13 du code de l'Urbanisme, un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) a été délimité dans la zone A :

Extrait article 151-13 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

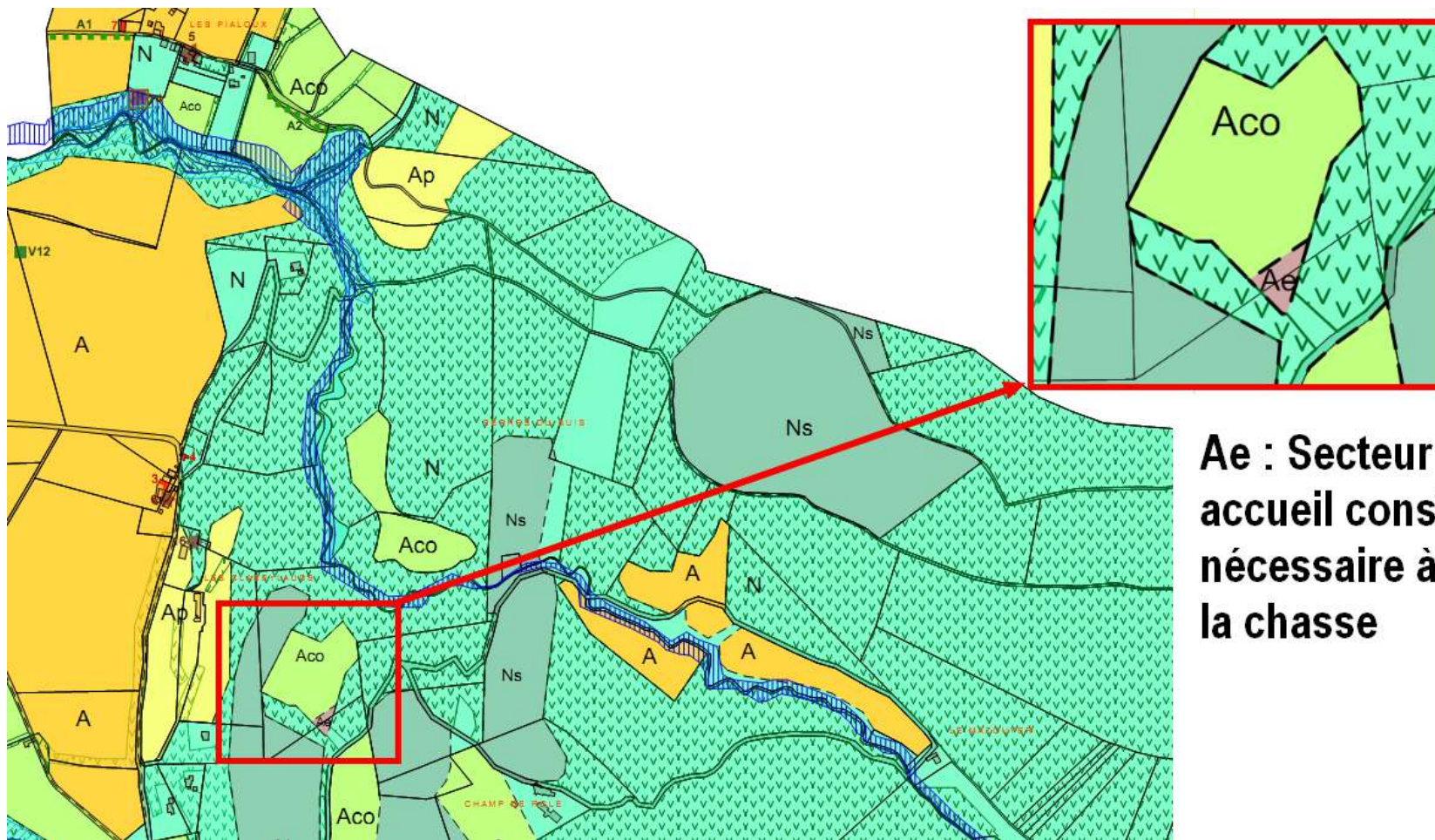
[2° ,...,

3° ,...,]

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

⇒ **le secteur Ae** : Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) : **Secteur Ae de Champ de Rôle**



Ae : Secteur STECAL pour accueil construction liée et nécessaire à la pratique de la chasse

Ce Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), localisé à Champ de Rôle est destiné à accueillir une construction liée à la pratique de la chasse (pour association de chasse)

Ce secteur Ae traduit certaines orientations annoncées à l'Axe 4 du PADD : « Poursuivre les politiques d'équipement et d'aménagement en faveur de la qualité du cadre de vie des habitants », et plus particulièrement l'objectif de « Répondre aux besoins des associations locales : permettre la création d'un local pour les chasseurs ». Le secteur Ae répond aux besoins d'implantation d'un local technique pour l'activité de chasse, ce local faisant également office de lieu d'accueil et de réunion pour l'association locale de chasse.

Le choix de la localisation de ce secteur éloigné des zones d'habitat, a été déterminé, par le fait qu'il n'a pas été possible pour la commune de trouver un autre lieu adapté à cette fonction, et par le fait que cette activité peut être source de nuisances pour le voisinage de l'habitat (bruit

chiens, circulation,...), et qu'elle ne pouvait se situer à proximité du village. La recherche de constructions existantes dans l'espace rural pouvant répondre à ce besoin s'est également avérée infructueuse.

Le terrain retenu en Ae appartient à la commune qui par convention va mettre cette emprise à disposition de l'association de Chasse.



Ce secteur d'une superficie de 0,06 ha a été délimité sur une partie d'une parcelle en prairie naturelle qui n'est plus aujourd'hui exploitée par l'agriculture. Ce terrain forme un replat entre les reliefs boisés, inclinés vers le sud-sud-ouest. Il est desservi à partir du chemin rural du Mazouyer, chemin revêtu desservant le vallon du Ruisseau de Begaire, et l'ancienne bergerie du Mazouyer, et accessible à partir de la RD 208a au niveau de « Pas du Pont ».

La convention passée avec la commune délimitera l'emprise foncière correspondant à l'emprise support du projet qui sera mise à disposition à l'association pour l'implantation sur le site de deux « algecos ».

Le secteur Ae se situe au sein d'un replat des reliefs de « La Cote » où dominent des espaces naturels boisés (zone N à l'est et au sud), des espaces naturels répertoriés en « pelouses sèches » (secteur Ns à l'ouest). Il s'inscrit dans la prairie agricole qui fait également office de corridor écologique (secteur Aco). L'objectif est donc de limiter au maximum l'impact sur les espaces environnants riches en biodiversité.

Ce secteur Ae a donc été délimité strictement pour les besoins de l'activité de l'association : il permet d'inscrire dans ce périmètre le projet d'implantation de 2 « algecos » de 16 m² reliés ensemble (soit 32 m² d'emprise au sol au total) et d'une hauteur maximum de 3 m au faitage, avec aménagement d'un parking qui restera sommaire (terre battue), entretenu par les chasseurs, le reste du terrain devant rester en herbe, avec quelques plantations d'arbres.

Concernant les équipements d'infrastructure :

Le chemin existant de Mazouyer devant rester en l'état, est de caractéristiques suffisantes pour la desserte de ce projet et accessible aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En matière d'alimentation en eau potable, le réseau d'eau public arrive au niveau de la RD 208a au carrefour du « Pas du Pont », les travaux de raccordement au réseau d'eau public seront pris en charge par l'association de chasse.

Electricité : le local sera alimenté par des cellules photovoltaïques avec un stockage sur batterie, et les travaux seront pris en charge par l'association de chasse.

L'assainissement prévu dans ce secteur sera de type « non collectif », avec une aptitude des sols à l'assainissement autonome qui paraît favorable, en raison de la nature des sols dans ce secteur qui permet d'affirmer que les sols sont suffisamment absorbants pour prendre en compte un champ d'épandage ou un plateau absorbant de capacité suffisante.

Le règlement du secteur Ae autorise uniquement les constructions liées et nécessaires à l'activité de loisirs de pratique de la chasse, et sous condition que la surface de plancher totale des constructions implantées dans le secteur Ae ne dépasse pas 50 m².

La ou les constructions autorisées doivent respecter des conditions spécifiques :

- de densité : emprise au sol des constructions ne devant pas dépasser un total de 35 m² sur l'ensemble du secteur Ae : de manière à plafonner les emprises artificialisées par le bâti et limiter l'imperméabilisation des sols,
- de hauteur : hauteur totale des constructions limitée à 5 mètres (1 niveau avec toiture en pente), pour restreindre l'impact visuel que pourraient avoir les futures constructions,
- d'aspect architectural : l'aspect de la construction doit s'intégrer dans le caractère naturel du site, notamment pour les façades qui doivent avoir un aspect bois et être composées de matériaux naturels de manière à mieux s'insérer dans l'environnement. Les toitures seront à deux pans, et recouvertes en tuiles de terre cuite,

Tout comme dans le secteur Aco, les clôtures seront perméables pour permettre la libre circulation de la faune (clôtures ajourées ou végétales) et ne pas contraindre l'écoulement des eaux.

En matière d'implantation des constructions les règles sont les mêmes que dans la zone A généraliste.

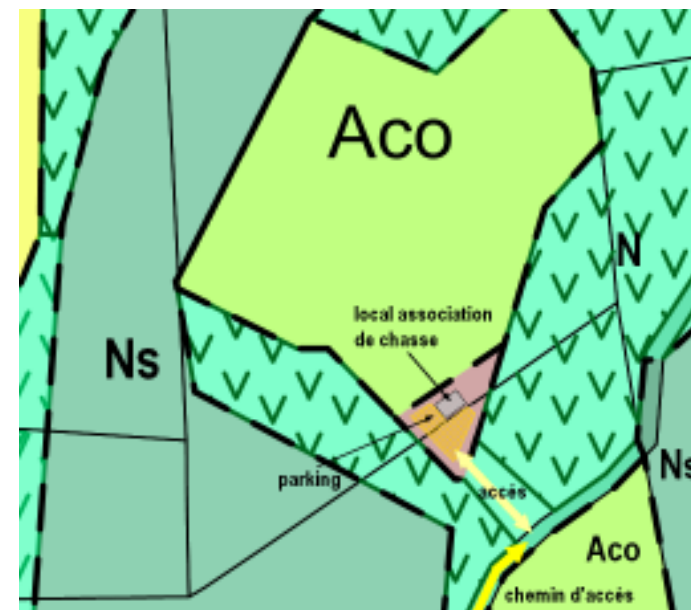


Illustration d'une des implantations possibles du local « chasseurs » dans le secteur Ae.

2. 2. 4 La zone naturelle dite zone «N»

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ", et sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de leur caractère d'espaces naturels, de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Les dispositions de la zone Naturelle « N », traduisent les orientations figurant à l'axe 2 du PADD, à savoir :

⇒ **Conforter le tissu économique local, et notamment permettre l'exploitation forestière sous certaines conditions.**

Les dispositions de la zone « N », traduisent également en grande partie, les grandes orientations de l'axe 3 du PADD « Valoriser le patrimoine naturel, historique, l'intérêt des sites et paysages fortement identitaires », et répondent à deux grands objectifs, l'un portant sur la préservation des richesses naturelles et de la biodiversité, l'autre sur la mise en valeur des sites et des paysages:

⇒ **Préserver la richesse écologique du territoire : protéger et conforter la trame verte et bleue au sein du territoire communal,**

Dans les documents graphiques du règlement de La Baume-Cornillane, la zone Naturelle « N » dans son ensemble s'étend sur les espaces à protéger en raison de leur valeur de milieu naturel remarquable et de l'intérêt naturaliste ou écologique des milieux rencontrés (réservoir de biodiversité), ou bien qui jouent un rôle important dans la préservation de la trame écologique (trame verte et bleue).

La zone N recouvre :

- l'ensemble des grands espaces naturels, des reliefs de la Raye : soit la partie orientale du territoire qui est intégrée à de grands ensembles naturels de la bordure occidentale du Vercors (ZNIEFF de type 2 : Chaînes occidentales du Vercors) où sont présents des milieux écologiques remarquables identifiés dans le cadre du diagnostic, et notamment une partie de la ZNIEFF de type 1 « Rocher de l'Aigle, Vallée de l'Esperi et Plateau du Savel » sur les reliefs de Chalamet.
- l'ensemble des piémonts (Les Clabeylauds, Champ-Rôle, La Côte, Champlong) : reliefs du piémont et de la « Côte » en continuité de secteurs répertoriés en « Espaces Naturels Sensibles » comme les pelouses sèches (qui font l'objet d'un classement spécifique dans la zone N),
- Les vallons et combes des ruisseaux de Bégaire, jusqu'au niveau des Pialoux, de Tisserand entre Pas du Pont et les reliefs, de l'Ecoutay en amont du Prieuré,
- Les reliefs collinaires de la plaine (Champ du Roure), les talus du rebord des terrasses alluviales de la plaine (Les Moulins),
- Les vallées et zones humides de ces mêmes ruisseaux dans la plaine : ensemble des corridors d'eau (cours d'eau et leurs abords, zones humides) permettant de préserver des continuités biologiques et couplés à des corridors terrestres dans les vallons du piémont faisant le lien entre les grands espaces naturels des reliefs et ces réservoirs de biodiversité présents dans la plaine où sont aussi présents des habitats d'espèces d'intérêt écologique.
- l'ensemble des espaces forestiers et boisés qui outre leur intérêt paysager indéniable, constituent des milieux d'intérêt écologique important à l'échelle communale (refuge de la faune).

La zone N intègre ainsi les grands espaces d'intérêt écologique répertoriés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

⇒ **Préserver les composantes paysagères qui font l'identité du lieu.**

Ont également été classés en zone N, les secteurs de la plaine (boisements résiduels, ripisylves et trame végétale des cours d'eau, talus, crêtes espaces collinaires avec ou non trame boisée,...) qui jouent un rôle important dans la perception des paysages, ainsi que les espaces emblématiques des paysages du territoire de la Baume Cornillane :

- Site remarquable formé par l'ensemble des reliefs de la Côte et de la Raye
- Plusieurs sites d'intérêt notamment, le vallon étroit au lieu-dit "Les Moulins", le verrou du Pas du Pont, la Grotte de la Dame, l'ensemble que constituent les lieux-dits : "Les Granges, Les Perrots, Les Chaînon, Les Bertons et Champ de Roure", le hameau "Les Piaux"

La réglementation de la zone N du PLU de La Baume-Cornillane répond à ces orientations et vise à :

- préserver la richesse de la biodiversité de ces milieux naturels à enjeux,
- protéger et mettre en valeur les sites et paysages
- permettre l'exploitation et la mise en valeur de la forêt.

D'une manière générale, les règles de la zone N limitent très fortement la « constructibilité » dans ces espaces, de manière à assurer la préservation des milieux naturels et des paysages.

Ces espaces où domine la naturalité sont aussi en partie occupés par un habitat isolé ou en petit groupement traditionnels. Le PLU dans la zone N permet la gestion de l'habitat existant (extensions des habitations existantes). Mais il ne permet pas de nouvelles constructions d'habitation qui pourraient, compte tenu de leur situation, fragiliser les espaces naturels.

En revanche la zone N inclut des bâtiments anciens ayant une valeur architecturale ou patrimoniale et offrant des potentialités de réhabilitation. Pour préserver ce patrimoine, la zone N permet le changement de destination de ces constructions sous certaines conditions.

Nouvelles constructions :

En zone N, peuvent être autorisées les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisées :

- Les annexes et piscines liées aux habitations existantes sous les mêmes conditions que dans la zone A,
- les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve :
 - que ces constructions nouvelles ne soient pas à usage d'habitation,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée.

Travaux sur constructions existantes :

La zone N comprend des constructions existantes notamment des habitations, et d'anciens bâtiments agricoles (2 bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme en zone N) pour lesquels le changement de destination n'aura pas pour effet de dénaturer la qualité paysagère du site, ainsi le règlement de la zone N autorise :

- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement, à condition que ce changement de destination ne dénature pas le caractère architectural et patrimonial du bâtiment et que la surface de plancher aménagée par changement de destination ne dépasse pas 250 m².
- L'extension d'une habitation existante, dans les mêmes conditions que dans la zone A, mais sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière, ainsi que la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone.

Concernant les conditions d'occupation des sols dans la zone N :

- les règles l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies ou par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont les mêmes que dans la zone A, Par rapport au bâti existant ancien qui peut être implanté à l'alignement (exemple : bâti le long de la voie qui dessert le hameau des Piaux), ou selon un recul inférieur à 5 m, des dispositions spécifiques sont prévues pour l'aménagement et l'extension de ces bâtiments existants.
- La hauteur des constructions est limitée à 8 m (R+1) pour les habitations et à 5 mètres pour les constructions en limite séparatives (sauf cas d'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur) et pour les annexes aux habitations.
- Pour des raisons d'harmonisation, les règles concernant la hauteur totale des clôtures sont les mêmes que dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat, et que dans la zone agricole : hauteur totale limitée à 2 mètres le long des limites séparatives, et 1,80 m en façade des voies publiques.
- La hauteur des murs de clôture, est limitée à 0,50m

La zone N est touchée par les **secteurs à risque d'inondation** (R : risques forts à moyens, et R3 : risques faibles) et par l'emprise de la **zone humide**.

Dans la zone N du PLU de La Baume-Cornillane, sont définis les secteurs suivants :




- **Le secteur NS :**

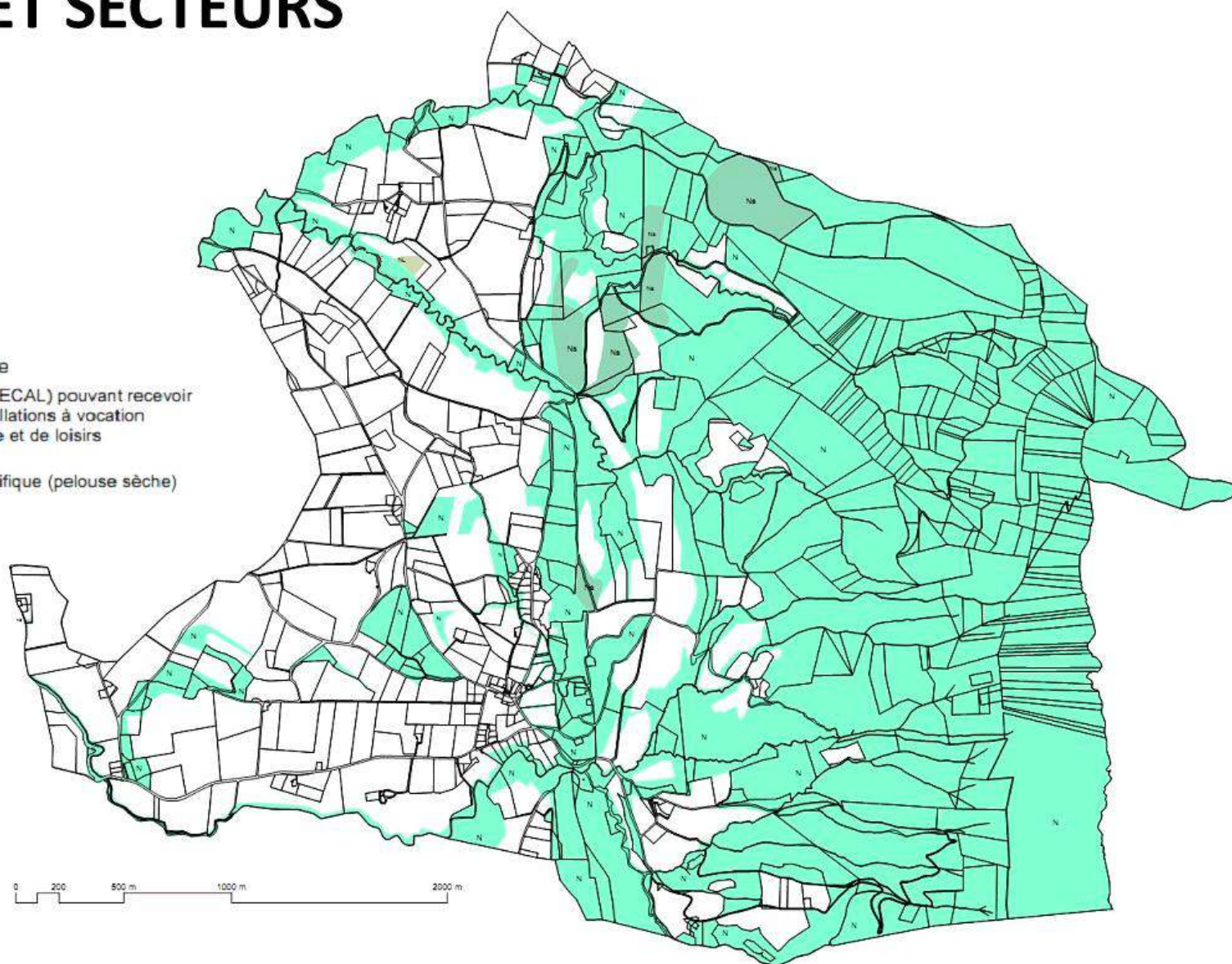
Il correspond aux secteurs répertoriés comme espaces naturels sensibles d'intérêt écologique, biologique ou scientifique sur le plan de la biodiversité, comme les pelouses sèches. La constructibilité y est très limitée afin de préserver l'intégrité de ces milieux naturels spécifiques source de biodiversité

Ainsi, dans le secteur NS sont seules autorisées, les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif sous les mêmes conditions que dans la zone N, notamment qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

LES ZONES ET SECTEURS NATURELS

ZONES NATURELLES

-  **N** Zone naturelle et forestière
-  **NL** Secteur de la zone N (STECAL) pouvant recevoir des constructions et installations à vocation d'hébergement touristique et de loisirs
-  **Ns** Secteur biodiversité spécifique (pelouse sèche)

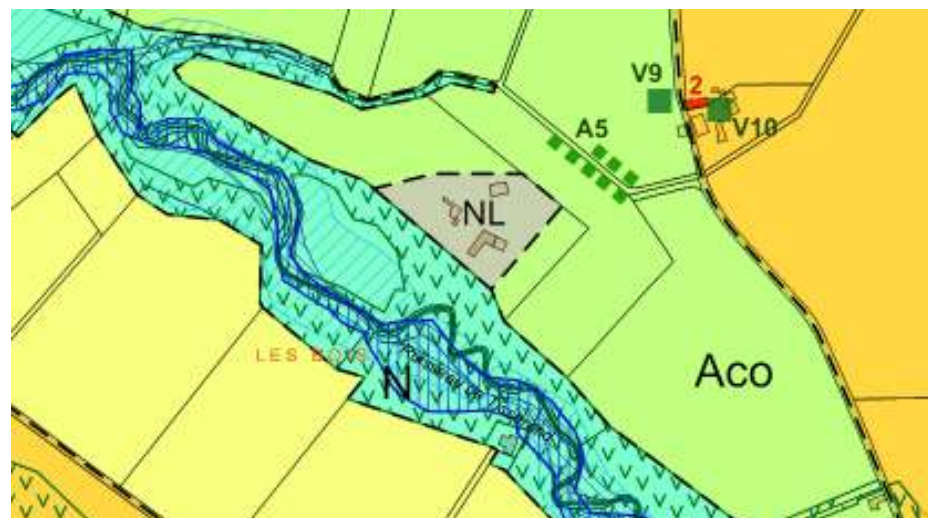


- **Un Secteur de Taille et Capacité Limitée (STECAL) :** au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, a été délimités dans la zone N, le **Secteur de Taille et Capacité Limitée NL :**

C'est un secteur réservé à l'accueil et à l'hébergement touristique qui concerne une structure déjà implantée sur la commune depuis plus d'une dizaine d'années dans l'espace rural, au lieu-dit les Garis.

il s'agit du « Domaine du Tisserand », propriété (ancienne ferme) qui s'étend sur un parc de 8 hectares avec accueil et hébergement touristique de type chambres d'hôtes et gîtes dans les bâtiments existants du domaine et dans de petites structures HLL d'hébergement insolite de type « bulle » ou « cabanes dans les arbres » :

au total 7 gîtes et chambres d'hôtes, ainsi que grande salle de réception, salon, bar, terrasse, sanitaires, grande piscine soit une superficie dédiée à l'accueil et à l'hébergement d'environ 4000 m² au total pour une capacité maximum d'environ une quinzaine de personnes pour l'hébergement et d'une trentaine de personnes pour l'accueil de la salle de réception.



Les bâtiments d'accueil, chambres d'hôtes, bar, terrasse, salle de réception, piscines,...localisées dans le secteur NL

Le site du Domaine du Tisserand avait fait l'objet d'une autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage en date du 20 janvier 2006 : autorisation d'une aire naturelle de camping de 25 emplacements au lieu-dit « Les Garis » de part et d'autre du ruisseau de Tisserand, sur les parcelles ZE 30, ZD 12 et ZD 53 et pour une superficie de 74 970 m², avec bâtiment sanitaire de 36 m² environ.

Des prescriptions spécifiques conditionnaient l'autorisation, en matière de défense incendie, de prise en compte de la crue centennale, de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, et de la mise en place d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

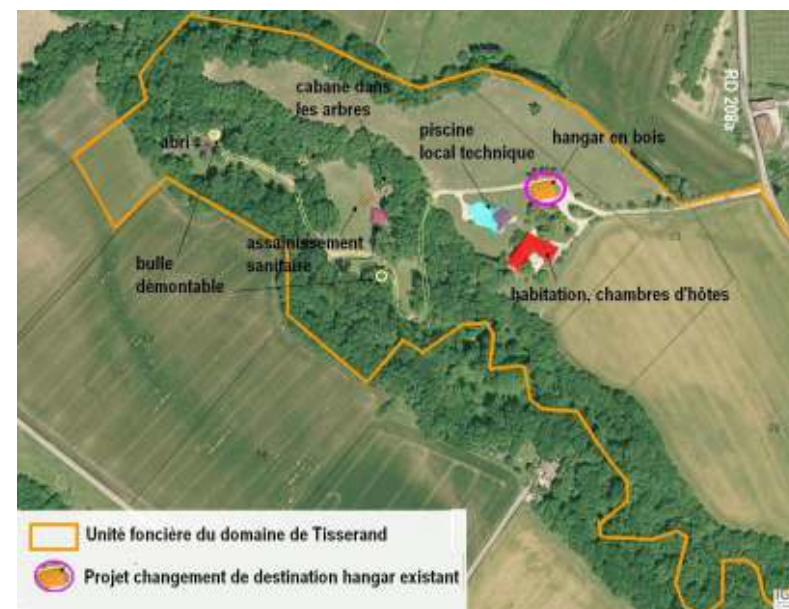
Si le camping ne s'est pas réalisé tel qu'il avait été prévu au départ, les prescriptions en matière d'équipement, de défense incendie, de risques,...ont été prises en compte dans le cadre de l'aménagement actuel et des structures mises en place en terme d'hébergement touristique.



Les cabanes dans les arbres, bulles,...

Photos source : www.domaine-du-tisserand

Dans le cadre de la révision du PLU, s'agit de permettre par le biais des dispositions du secteur NL, le maintien et une extension mesurée de l'activité existante, tout en restant dans le cadre d'une extension limitée qui permette de maintenir le caractère rural et naturel de ces espaces, et qui ne dépasse pas le seuil de soumission des hébergements et équipements touristiques à UTN locale qui est de 500 m² de surfaces de plancher créées pour des hébergements touristiques ou des équipements touristiques (article R 122-9 du code de l'urbanisme), du fait de l'appartenance de La Baume-Cornillane à un territoire de montagne.



Dans le règlement de la zone N, concernant le secteur NL, la création de nouvelles surfaces de plancher à vocation d'hébergement ou d'équipements touristique est limitée pour la totalité du secteur à 500 m², ces extensions seront mesurées à partir de « **la surface de plancher initiale de l'unité touristique du domaine du Tisserand** » : surface totale de plancher de l'ensemble des constructions d'hébergement ou d'équipements touristiques existant à la date d'approbation de la révision du PLU, ces constructions et équipements étant localisés sur la totalité de l'emprise du secteur NL.

○ Le secteur **NL** :

Ce secteur de taille et de capacité limitée de la zone N correspond aux espaces occupés par les activités d'accueil et d'hébergement de chambres d'hôtes qui se situent dans les anciens bâtiments du domaine, qui n'ont plus depuis longtemps d'affectation agricole.

Il s'étend sur 0,75 ha et a été délimité de manière à intégrer l'ensemble des bâtiments et équipements existants et les espaces attenants en périphérie, mais au plus près de l'existant, en évitant toute extension de ce secteur sur les espaces agricoles environnants (prairies, espaces cultivés) et sur les espaces boisés qui longent le ruisseau de Tisserand.

Ce secteur peut recevoir des constructions et installations dans le respect de la limite de l'extension de la surface de plancher initiale de l'unité touristique existante du domaine du Tisserand :

- Les équipements collectifs liés, à la vocation d'accueil et d'hébergement touristique de la zone ;
- Le changement de destination d'un bâtiment existant à des fins d'accueil, d'animation ou d'hébergement touristique ;
- L'extension des constructions existantes,
- Les installations, aires de jeux, de sport ou de stationnement liées aux activités de détente, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans le secteur



2. 2. 5 La gestion du bâti existant en zone agricole et en zone naturelle

Les zones A et N comportent du bâti existant non agricole (habitation résidentielle non agricole,...) ou du bâti généralement ancien ayant perdu son usage agricole (habitations, hangar, ancienne grange....).

EXTENSION LIMITEE DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES A ET N

L'article L 151-12 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 24 mars 2014 (Loi Alur) et par la loi du 13 octobre 2014 (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) précise que :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières :

- *les habitations peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et avec des conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Ainsi dans le cadre du PLU de La Baume Cornillane afin de ne pas geler les travaux d'extension des habitations en zone Agricole A (sauf dans les secteurs Aa et Ae) et en zone Naturelle N (sauf dans le secteur Ns), le règlement du PLU prévoit :

- L'extension limitée à 33 % de la surface de plancher initiale (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU) des habitations existantes d'une surface initiale de plancher d'au moins 40 m², à condition que :
 - Cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou forestière, ainsi que la qualité paysagère du site (en zone N)
 - La surface de plancher totale après extension limitée de 33 % ne dépasse pas 250 m².
- Les annexes (garage, abri de jardin,...) et les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation existante, et que la surface totale de plancher des annexes ne dépasse pas 30 m². Pour les piscines, la superficie du bassin est limitée à 50 m².

Ces conditions de densité, en maîtrisant l'emprise au sol et les surfaces de plancher visent à limiter un développement non contrôlé des surfaces habitables qui pourrait entraîner la création de nouveaux logements ayant un impact important sur l'activité agricole environnante, ou sur le caractère des sites naturels qui font la qualité des paysages de La Baume-Cornillane.

Les conditions de hauteur et d'implantation de ces extensions sont définies dans le règlement des zones A et N et visent à favoriser une meilleure insertion des constructions :

- Les constructions, y compris l'extension des habitations existantes, doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique, Pour des habitations existantes qui seraient implantées à moins de 5 m de l'alignement, l'extension est autorisée à condition de ne pas réduire le recul existant et de ne pas nuire à la sécurité de circulation sur la voie.
- Les constructions, y compris l'extension des habitations existantes, doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives, ou au minimum dans le prolongement de l'habitation existante sans réduire la distance existante par rapport à la limite séparative, pour une extension. La hauteur maximum de l'extension ne doit pas dépasser celle de l'habitation principale.

BATI IDENTIFIE POUR CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme, précise également que :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières :

« Le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF), et en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ».

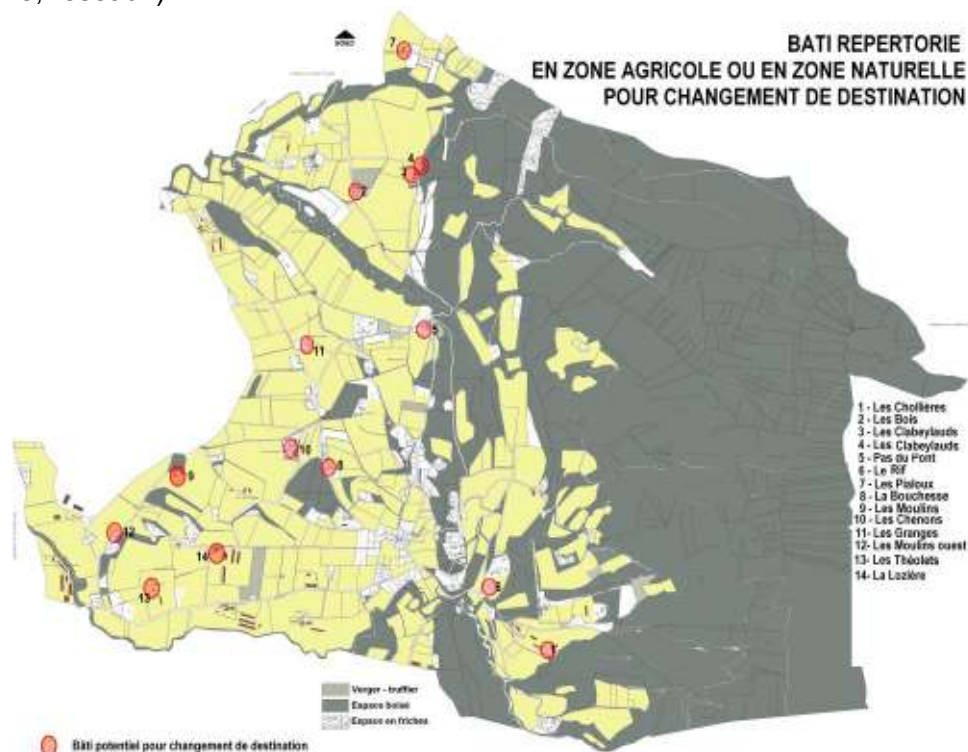
Concernant le changement de destination, un travail de repérage des bâtiments, qui sont dans l'ensemble d'anciens bâtiments agricoles a été effectué dans les zones A et N ; et plusieurs principes ont été retenus pour identifier ces bâtiments reportés sur les documents graphiques du règlement :

- Ne pas retenir de bâtiments d'exploitation agricole isolés sans habitation à proximité immédiate, ou dans un environnement proche, de manière à ne pas renforcer le « mitage » dans l'espace agricole ou naturel ;
- Ne pas identifier de constructions précaires, ou de hangar métallique, ni de bâtiments agricoles présentant des risques pour la santé (anciens bâtiments d'élevage avec amiante)
- Ne pas identifier de bâtiment dans les secteurs à risques ou proches de sources de nuisances
- Les constructions doivent présenter un intérêt architectural ou patrimonial (granges ou dépendances d'anciennes fermes construites en matériaux traditionnels, accolées ou situées à proximité de l'habitation)
- Prendre en compte le niveau d'équipement existant à proximité (voirie, réseaux).

Douze bâtiments ou ensembles de bâtiments ont été identifiés dans les espaces de la zone agricole ou des secteurs Aco ou Ap, et deux bâtiments dans les espaces de la zone Naturelle (voir carte ci-contre pour localisation de ces bâtiments).

Il s'agit de bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole, et pour lesquels le changement de destination ne viendra pas perturber le fonctionnement des exploitations agricoles actuellement en activité ou compromettre la qualité des sites et paysages environnant, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère architectural et patrimonial de ces bâtiments après travaux .

Pour l'ensemble des bâtiments retenus, la capacité des équipements de viabilité (accès, desserte en eau, électricité, assainissement non collectif sous réserve de l'aptitude des sols) permet le changement de destination.



1- LES CHOLLIÈRES



Partie grange



Ancienne bergerie

Nombre de bâtiments : 2

Ancien siège d'exploitation agricole en zone A du PLU, agriculteur à la retraite. Plus d'activité d'élevage à proximité des bâtiments.

Potentialités changement de destination dans ancienne grange en pierre et dans ancienne bergerie (bâtiment de caractère) accolées au bâtiment principal de l'habitation.

Potentialités en logements par changement de destination dans ancienne grange : Extension habitation existante, éventuellement création d'un logement supplémentaire.

2- LES BOIS / LES GARIS



Ancienne grange côté sud



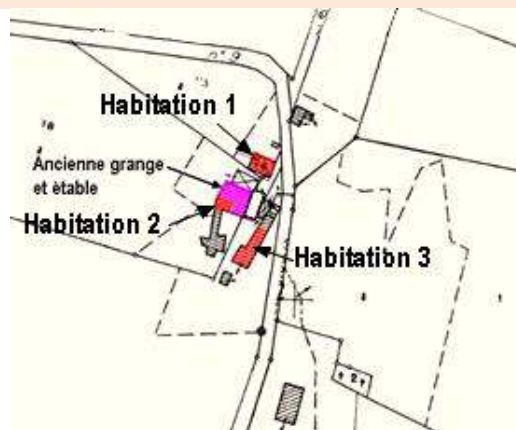
Ancienne grange côté ouest

Nombre de bâtiments : 1

Ancienne ferme n'ayant plus d'activité agricole, localisée en bordure de la RD 208 A, en zone agricole dans le PLU. Potentialités changement de destination dans ancienne grange en pierre séparée du bâtiment principal de l'habitation existante. Bonne accessibilité et desserte à partir de la RD 208A

Potentialité en logement par changement de destination dans ancienne grange : un logement

3- LES CLABEYLAUDS (zone A)



Bâtiments côté ouest



Partie remise identifiée pour changement de destination



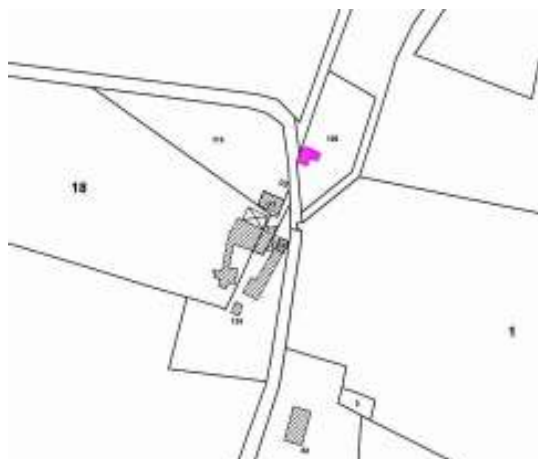
Bâtiments côté est (cour intérieure)

Nombre de bâtiments : 1

Groupe de bâtiments localisés en zone A du PLU, desservis à partir de la route des Garis, et comportant trois habitations existantes dont l'une est un siège d'exploitation agricole. Sont attenants plusieurs anciens bâtiments, agricoles ou non, dont certains en mauvais état, Potentialités changement de destination dans ancienne remise et grange attenante à une des habitations existantes. Forment un groupe d'habitations, le changement de destination n'est pas susceptible de gêner l'activité agricole environnante.

Potentialités en logement par changement de destination : un logement

4- LES CLABEYLAUDS (zone N)



Ancienne grange côté ouest

Nombre de bâtiments : 1

Ancienne grange/ habitation en pierre , mais en mauvais état pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour un petit logement .

Bâti situé en zone N du PLU .

En bordure de voie, desservie par eau et électricité. La réhabilitation dans les emprises existantes n'impactera pas le site, si elle est réalisée en cohérence avec l'environnement naturel et boisé du coteau ; elle peut faire l'objet d'un beau projet d'insertion architecturale et paysagère

Potentialités en logement par changement de destination: un logement

5- PAS DU PONT

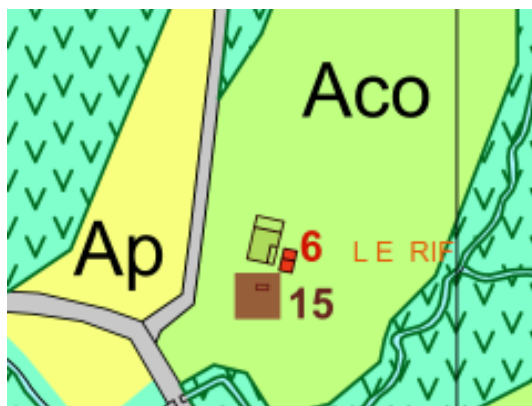


Ancienne grange

Nombre de bâtiments : 1

Ancienne grange bien exposée, dans le prolongement de l'habitation existante, et située en zone Agricole du PLU. Changement de destination de ce bâtiment pour extension de l'habitation existante. Ne devrait pas créer de nouveau logement.

Potentialités : extension de l'habitation existante.



Ancienne grange côté sud- ouest



Nombre de bâtiments : 1

Ancienne grange en pierre, bâtiment de « caractère » indépendant de l'habitation existante.
Bâti situé en secteur Aco (Secteur de la zone A « corridor écologique ») du PLU .
Changement de destination de ce bâtiment nécessitant prescriptions architecturales à définir.
Le changement de destinatin n'impactera pas le site, si celui –ci est soigné, et est réalisé en cohérence avec les autres bâtiments et avec l'environnement naturel du site : projet d'insertion architecturale et paysagère

Potentialité en logement par changement de destination : un logement

7- LES PIALOUX



Ancienne grange en entrée du hameau des Pialoux

Parcelle ZA 22

Nombre de bâtiments : 1

Ancienne grange en zone A : bâtiment à l'entrée ouest du hameau, proche de plusieurs habitation et anciennes fermées n'ayant plus d'affectation agricole

potentiel changement de destination pour création d'un nouveau logement

Potentialité en logement par changement de destination dans ancienne grange : un logement

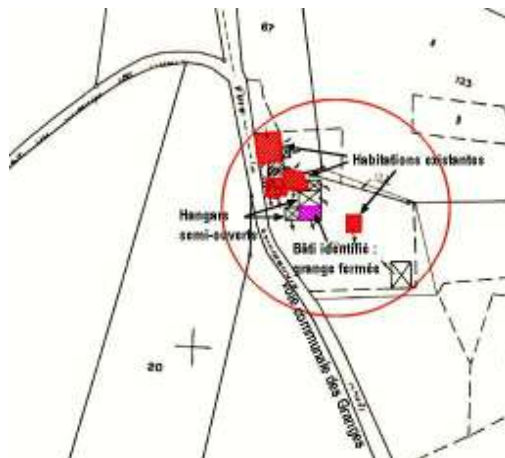


Bâtiment côté est



Bâtiment côté ouest





Ancienne grange fermée



Façade sud du bâtiment identifié

Nombre de bâtiments : 1

Ensemble bâti comportant trois habitations et plusieurs anciens bâtiments agricoles, mais n'ayant plus d'usage agricole. Les constructions sont directement desservies par la voie communale des Granges.

Ensemble en secteur Aco de la zone agricole dans le PLU. Potentialités changement de destination dans ancienn étable en pierre (bâtiment fermé identifié) proche des habitations existantes et attenante à l'ensemble bâti. Les hangars semi-ouverts n'ont pas été retenus dans le cadre du changement de destination.

Potentialité en logement par changement de destination dans ancienne grange : un logement

9- LES MOULINS (Aco)



Hangar , remise,



et habitation attenante



Ancienne bergerie

Nombre de bâtiment : 1

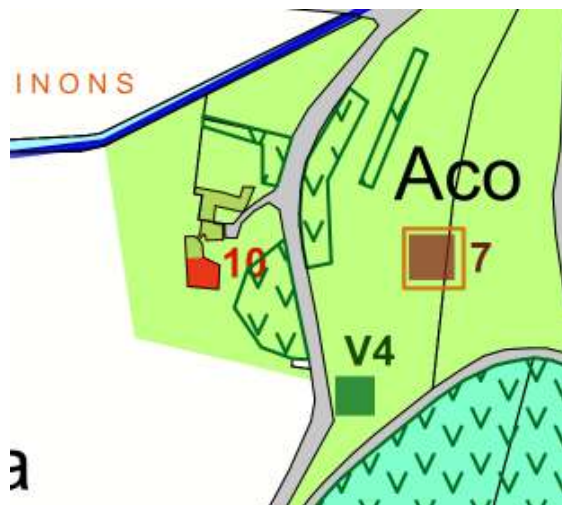
Parcelle ZN 28, où sont regroupées plusieurs constructions qui constituaient un ancien siège d'exploitation agricole, qui n'est plus en activité depuis une vingtaine d'années. Projet de changement de destination de la remise pour atelier d'artisanat textile et de l'ancienne bergerie, toutes deux attenantes à l'habitation existante pour créer un nouveau logement qui serait destiné à la location saisonnière (gîtes). Bâtiments en pierre, absence de bâtiments agricole en activité à proximité. Desserte voirie, eau , électricité, suffisantes.

Tènement classé en « Aco » dans le PLU : secteur de la zone agricole contribuant à la continuité des corridors écologiques .

Potentialités en logements par changement de destination dans anciennes bergerie et remise :

1 logement nouveau

10- LES CHENONS



Ancienne grange côté sud



Ancienne grange côté nord

Nombre de bâtiments : 1

Ensemble bâti situé en secteur Aco de la zone Agricole.

Ancienne grange en pierre avec planchou attenante à l'habitation existante et à ses annexes.

Bâti de caractère. Pas d'affectation agricole

Potentialité en logement par changement de destination dans ancienne grange : un logement

11-LES GRANGES



Habitation existante côté ouest



Grange bâtiment fermé pour «changement de destination»

Nombre de bâtiment : 1

Ensemble bâti (ancienne ferme) localisé dans le secteur Ap de la zone agricole.

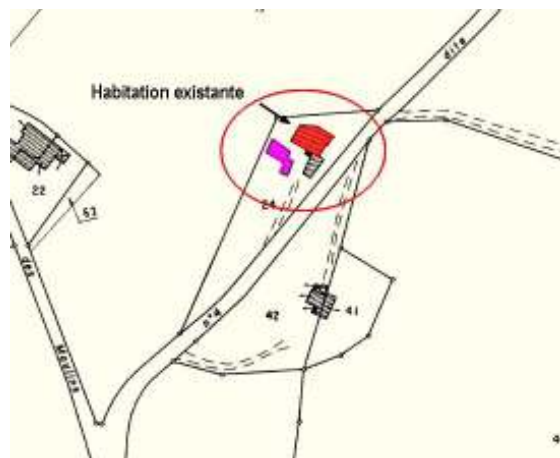
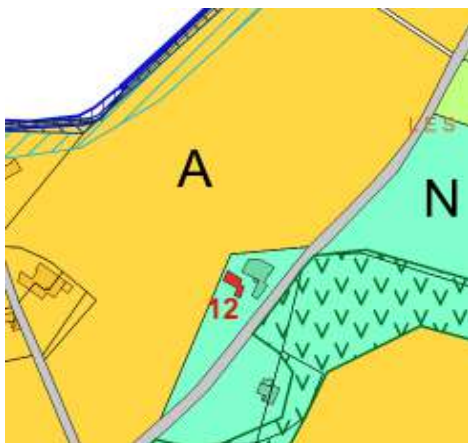
Potentialités changement de destination dans une ancienne grange en pierre (bâtiment fermé) qui se rajoute au potentiel de la maison existante vacante. Le bâtiment en hangar semi-ouvert attenat à cette grange au sud ne fait pas l'objet du changement de destination.

L'habitation existante est un ancien siège d'exploitation non habité depuis les années 60. Plusieurs hangars sont en ruines.

L'ensemble a été racheté par un agriculteur pour y faire du logement locatif

Potentialités en logements par changement de destination dans ancienne grange : un logement

12-LES MOULINS OUEST



Ancienne magnanerie



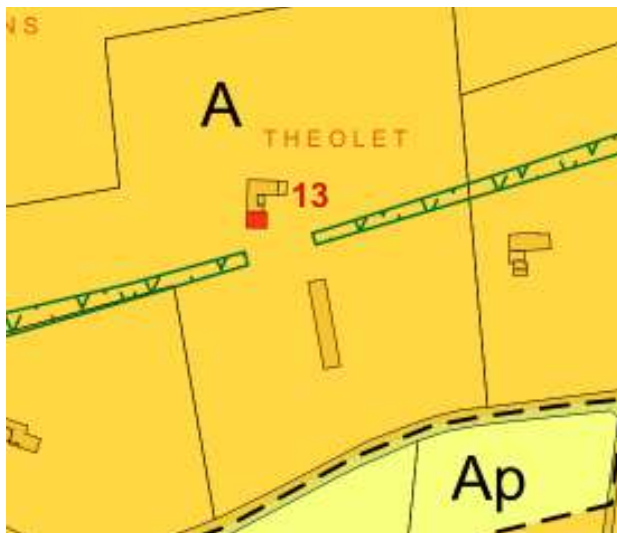
Nombre de bâtiments : 1

Bâtiment identifié en zone N du PLU : ancienne magnanerie en pierre dissociée de l'habitation existante.

Quartier avec plusieurs habitations existantes, desserte à partir de la voie communale n° 4.

**Potentialité en logement par changement de destination:
un logement**

13-LES THEOLETS OUEST



Ancienne grange attenante à l'habitation (partie fermée)

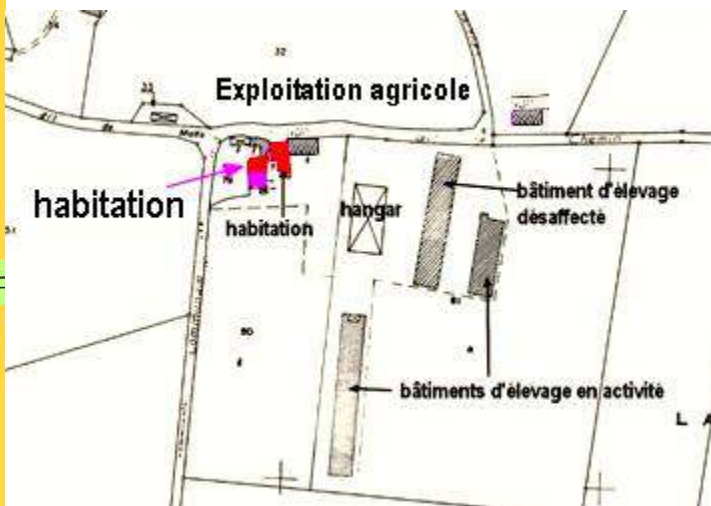
Nombre de bâtiments : 1

Bâtiment identifié en zone A du PLU : ancienne grange fermée en pierre dans le prolongement du hangar appartenant à l'habitation existante.

Les ouvertures pourront être aménagées côté sud. Aucune ouverture ne pourra se faire en façade ouest du bâtiment pour éviter des risques de conflits d'usage avec l'activité agricole de la grande parcelle cultivée jouxtant ce bâtiment côté ouest.

Plus d'usage agricole.

Potentialité en logement par changement de destination dans ancienne grange : un logement nouveau.



Partie habitation



Bâtiment ouest

Nombre de bâtiment : 1

Bâtiment jouxtant le siège d'une exploitation agricole (habitation existante) et classés en zone agricole « A » dans le PLU.

Potentialités pour changement de destination dans une ancienne grange qui n'est plus utilisée pour l'activité agricole : bâtiment semi-ouvert à l'ouest de l'habitation existante et à une distance de plus de 100 m des bâtiments d'élevage en activité (poulaillers)

Potentialité en logement par changement de destination dans ancienne grange : 1 logement nouveau

Conclusion : Evaluation du potentiel en nouveaux logements par changement de destination en zone A ou N dans le bâti identifié sur les documents graphiques du règlement

ZONE	LIEU-DIT	CHANGEMENT DE DESTINATION	
		Potentiel en nombre de logements nouveaux créés	Extension habitation
A	1-Les Cholières	1	1
A	2 –Les Garis	1	
A	3 –Les Clabeylauds	1	
N	4 –Les Clabeylauds	1	
A	5-Le Pas du Pont		1
Aco	6-Le Rif	1	
A	7- Les Pialoux	1	
Aco	8- La Bouchesse	1	
Aco	9- Les Moulins	1	
Aco	10- Les Chênons	1	
Ap	11 Les Granges	1	
N	12- Les Moulins Ouest	1	
A	13- Les Théolets	1	
A	14- La Lozière	1	
NOMBRE TOTAL		13	2

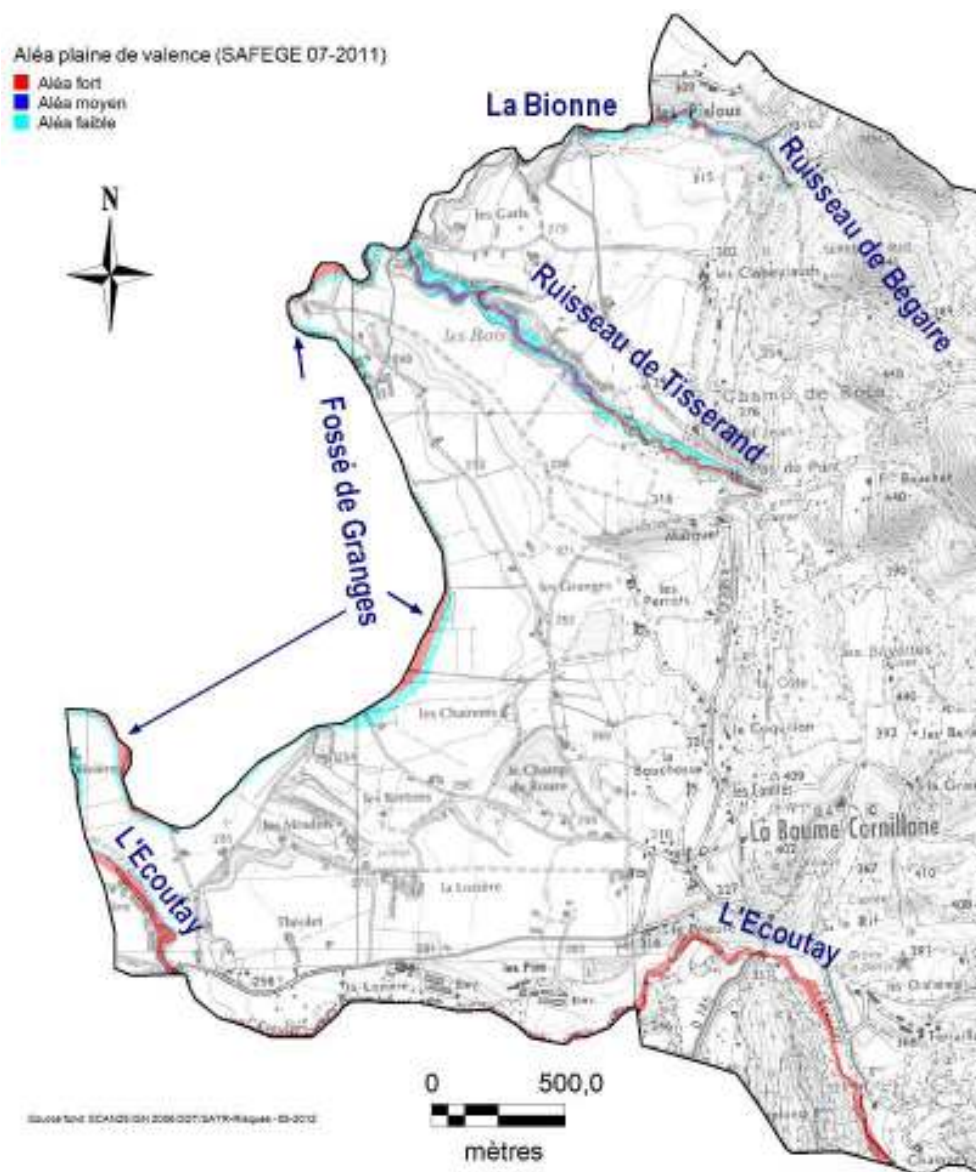
En conclusion :

Potentialités pour au maximum 13 logements nouveaux , dans les 15 bâtiments identifiées sur les documents graphiques du règlement (14 unités foncières différentes) : soit une estimation d'environ 6 à 7 logements potentiels nouveaux susceptibles d'être créés par changement de destination de bâtiments existant en zone agricole ou naturelle sur le territoire de La Baume Cornillane pendant la durée du PLU selon les principes retenus dans le cadre du SCOT.

Certains changements de destination en zones A ou N pourraient être affectés à de l'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes).

2. 2.6 Les éléments des dispositions générales du règlement

• Les secteurs à risques



○ Les secteurs à risques d'inondation

La commune de La Baume Cornillane n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques. Elle est soumise au risque d'inondation engendré par les ruisseaux de Bionne, Bégairé, Tisserand, le fossé de Granges et de l'Ecoutay. Ces inondations sont provoquées par des crues de type torrentiel avec montée des eaux rapide et durée de submersion assez courte.

La connaissance des périmètres à risques d'inondation est issue de l'étude d'aléa des principaux cours d'eau de la Plaine de Valence réalisée en juillet 2011 par SAFEGE.

Les secteurs à risques **d'inondation** correspondant aux périmètres inondables sont reportés sur les documents graphiques du règlement. Deux « niveaux » de risques ont été définis et sont délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique « **Secteur risques R** » prenant en compte les aléas fort et moyen et le « **Secteur à risque R3** » prenant en compte l'aléa dit faible.

Les secteurs «R» et «R3» s'étendent le long des ruisseaux de La Bionne et de Bégairé, de Tisserand, le long du Fossé des Granges, et le long de l'Ecoutay où ce ruisseau s'écoule dans un milieu très escarpé au sud du village, puis s'élargit dans la plaine au niveau de La Maladière.

Ces secteurs à risques d'inondation ne touchent aucune zone urbaine ou à urbaniser, mais uniquement les zones agricoles et naturelles, notamment le secteur NLa pour activités et hébergement touristique et de loisirs.

Dans le secteur R à risques fort et moyen, les constructions nouvelles, d'une manière générale, en dehors des ouvrages techniques, sont interdites.

Dans le secteur R3 à risque faible qui touche la zone agricole (trois groupes de constructions sont concernées au quartier des Moulins), et le secteur NLa, l'extension des habitations et l'extension des constructions agricoles, ainsi que le changement de destination de locaux sont autorisés sous certaines conditions. Notamment, les planchers dits « utiles » devront être situés au-dessus de la cote de référence.



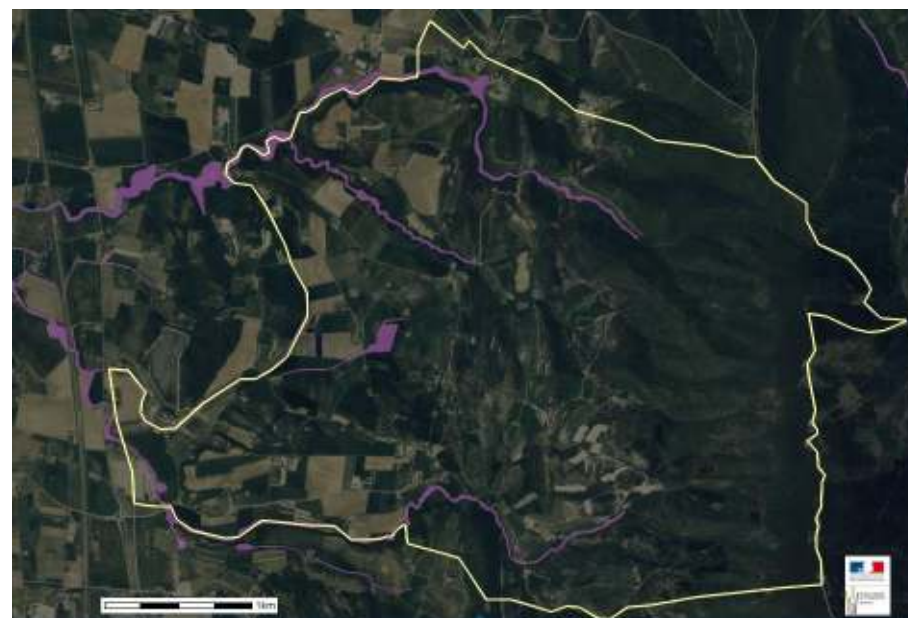
- **Des secteurs à risques d'inondation ou d'érosion concernant les talwegs, vallats, ruisseaux et ravines non zonés mais identifiés sur le fonds de plan IGN 1/25 00 font l'objet de prescriptions spécifiques :**

Les nouvelles constructions interdites dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) en dehors de garages et d'abris de jardin d'une surface maximum de 20m². L'extension des constructions existantes sera soumise à la condition que le niveau du plancher soit situé à 3m au dessus du niveau du fond du ravin. Ces espaces sont généralement classés en zone N dans le P.L.U.

• Les zones humides

Les zones humides présentes sur le territoire communal ont été inventoriées et communiquées par l'état dans le cadre du « porté à connaissance ». Les zones humides sont des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du maintien et de la préservation des milieux humides. Ainsi, ont été délimitées sur les documents graphiques du règlement, les zones humides réglementées par l'article 4 des dispositions générales. La trame « zone humide » recouvre des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre du maintien et de la préservation des milieux humides. Elle s'étend sur certaines parties des espaces agricoles et naturels de la plaine et reprend l'ensemble des zones humides répertoriées autour des cours d'eau : ruisseaux de Bionne, Bégaire, Tisserand, de l'Ecoutay, et les espaces de la plaine au quartier des Granges.

Dans les secteurs répertoriés en zone humide des zones A et N, la zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou d'un aménagement incompatibles avec la valorisation ou la préservation des milieux humide.



SECTEURS A RISQUES ET ZONE HUMIDE DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT



• Les éléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 »

ELEMENTS DE PAYSAGE : PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER

L'ensemble des éléments boisés à valeur écologique ou paysagère, et recensés comme d'importance et d'intérêt, est reporté sur les documents graphiques du règlement en **élément de paysage (L 151-23 du code de l'urbanisme)** sous diverses formes :

- « terrains cultivés à protéger » (TCP)
- espaces végétalisés existants à mettre en valeur (boisements, haies)
- élément naturel et/ou végétal ponctuel remarquable à protéger (arbre remarquable)
- alignement végétal d'intérêt à préserver
- ensemble végétal à créer (haie, alignement d'arbres...).

Ces éléments participent au maintien ou au renforcement de la trame verte support de « corridors écologiques » (coteaux boisés, végétation des zones humides, bosquets,...) entre les réservoirs de biodiversité, et entre montagne et plaine.

Les éléments de paysage : que ce soit des éléments végétaux à caractère ponctuel comme les arbres isolés remarquables aux abords du temple ou le long du chemin du Prieuré, mais aussi des éléments bâtis, immeubles ou ensembles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur sont repérés par un carré sur les documents graphiques : temple, ensemble bâti d'intérêt patrimonial du Prieuré, fontaine du village

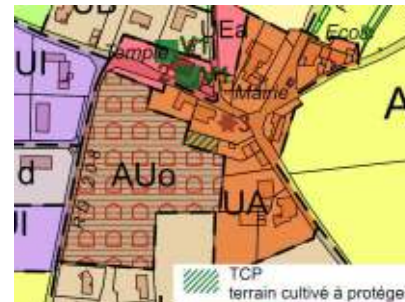
« Terrains cultivés à protéger »

Dans les zones urbaines, le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des « respirations » dans la trame urbaine :

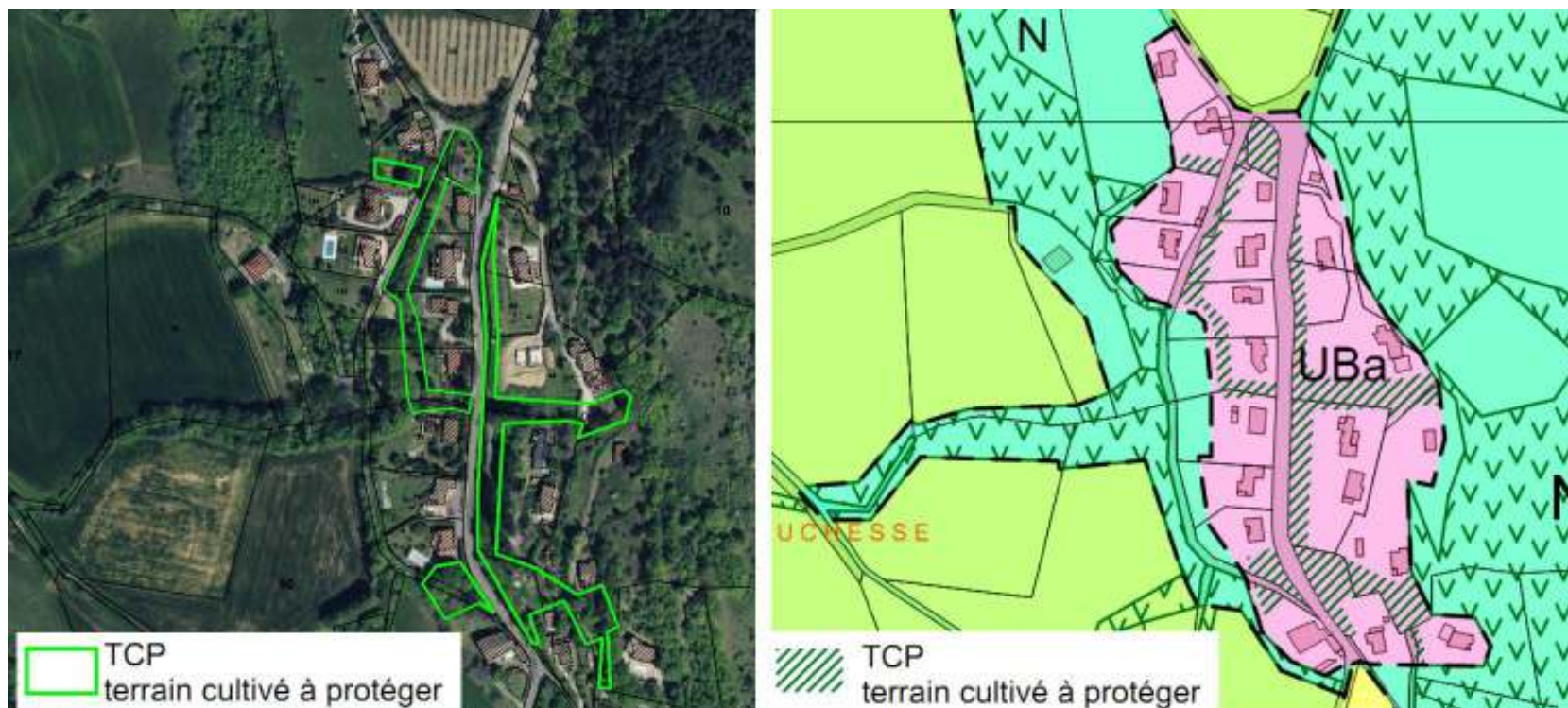
Ont été identifiés sur les documents graphiques des « terrains cultivés à protéger » (TCP) au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme en zone UA et dans le secteur UBa :

- Dans la zone UA il s'agit d'un espace vert public avec jeux pour les enfants, qui fait le « lien » entre la place du village et le quartier en développement du « Centre village - Prieuré » et dont le maintien en espace non bâti et ouvert au public participe à la qualité de vie. Cet espace renforce la trame « verte » et est en partie support des déplacements doux entre le nord et le sud de l'agglomération.

Dans ce secteur, sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui seraient de nature à compromettre la conservation de ces espaces en jardin, parc ou espace vert.



- Dans le secteur UBa, les « terrains cultivés à protéger » (TCP) jouent le rôle de corridors pour assurer la continuité de la trame verte entre les espaces naturels et boisés de la Cote et les espaces agricoles de la plaine au travers de l'espace urbanisé du quartier de Coquillon. Dans l'emprise de ces terrains cultivés à protéger (TCP), toute construction ou utilisation du sol de nature à compromettre la conservation des espaces arborés ou végétalisés, ou des espaces en jardins est interdite.



La trame « verte » des « Terrains Cultivés à Protéger » dans cette zone urbaine couvre les espaces végétalisés ou non qui assurent le lien avec la trame boisée en « amont » et en « aval » de la zone UB. Elle s'inscrit également sur des espaces pour la plupart en forte pente (talus , combe), et soumis à érosion .

Cette trame « TCP » participe :

- au maintien des sols (terrains en pente)
 - à l'intégration paysagère des constructions, en raison de la topographie et de l'impact des constructions implantées sur le coteau,
- Elle fait fonction de corridor écologique entre les reliefs et la plaine.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE « VEGETAL »



Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été mené un travail de délimitation précis des éléments constitutifs de la trame verte afin de les protéger, comme l'article L.151-23 en offre la possibilité. Il s'agit :

- Des espaces végétalisés existants (boisements, haies, bosquets à préserver et mettre en valeur pour des raisons de maintien de la biodiversité ou de mise en valeur des sites et des paysages, notamment haies et boisements sur les piémonts et l'ensemble des reliefs ;
- Des arbres remarquables (sous forme isolée, regroupée ou alignée) et alignements d'arbres à protéger ont été répertoriés. Cet inventaire a été guidé par leurs valeurs symboliques et/ou esthétiques qui a déterminé le choix d'un arbre ou d'alignement plutôt qu'un autre.

Les prescriptions relatives aux éléments du paysage naturel sont réglementées par l'article 5, paragraphe 5-2 des dispositions générales du règlement, et par l'article 13 de certaines zones pour définir des règles de protection spécifique adaptées.

- ⇒ **Concernant les ensembles végétaux à préserver** : Dans tous les cas les interventions de nettoyage ou de défrichage devront être effectuées en maintenant les arbres isolés, les alignements d'arbres, ou le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés représentés par la trame «espaces végétalisés existants à mettre en valeur », il est fait obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres, et sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- ⇒ **Concernant les éléments de paysages tels que haies , alignement d'arbres, arbres isolés à préserver... repérés sur les documents graphiques** : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires, ou pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des ouvrages d'intérêt général et collectif, ou jouant un rôle de protection contre les crues. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces espaces boisés, haies,... une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.
- ⇒ **Des éléments végétaux sont à créer** sur certains secteurs (haies, alignement d'arbres) en zone agricole vis-à-vis de certains grands bâtiments dans la plaine, ou le long de voie ou de certaines limites parcellaires à »structurer » par la végétation. A titre d'exemple dans la zone UI, est porté sur le document graphique un ensemble végétal à créer : haie vive composée de plusieurs essences locales de type forestier à planter sur l'une des limites séparatives, le long d'un grand bâtiment d'activités. Il s'agit de renforcer la trame végétale au sein de la zone d'activité et de privilégier l'insertion paysagère de ce bâtiment.

Les dispositions propres à ces ensembles et éléments de patrimoine répondent aux orientations du PADD en matière d'environnement, qui visent au maintien des réservoirs de biodiversité et à la continuité des corridors écologiques (trames verte et bleue).

La superficie des espaces boisés en éléments de paysage représente un total de 762 ha; ils offrent une protection adaptée aux fonctions écologiques, ornementales, paysagères ou récréatives de ces espaces.

Des recommandations concernant les plantations et haies à créer pour renforcer le maillage végétal, notamment dans le cas de rupture dans la continuité de la « trame verte » figurent en annexe du présent rapport.

LES ARBRES REMARQUABLES

L'arbre est un être vivant particulièrement longtemps, et un élément marquant de nos paysages.

Qu'ils soient jeunes plants ou arbres remarquables, les arbres constituent un patrimoine commun et doivent être entouré de soins à chaque moment de leur vie.

Il nous faut veiller à utiliser les meilleures techniques mais également les réglementations adéquates pour le respect et l'accroissement de ce patrimoine.

Ainsi sont inventoriés grands nombres d'arbres remarquables, déclinés sous diverses formes : en alignement, isolé au sein d'une cour de ferme, en bordure de chemin, en seuil d'entrée d'habitation, etc...) qui méritent et demandent d'être préservés pour :

- la beauté de leurs ramures (arbre isolé au sein de cour privée),
- l'intérêt de l'ensemble de leur composition (alignement d'arbres)
- l'animation ou l'évènement qu'ils génèrent au sein du paysage (arbre en bordure de route, isolé au milieu d'une parcelle cultivée).

Les arbres constituent un véritable patrimoine naturel et culturel, méritant respect et protection, afin de les transmettre aux générations futures.

Arbre isolé (référentiel ci-dessous de V1 à V14)

Le recensement se concentre sur certains arbres de par la qualité :

- de leur taille et ramure : âge et conduite de taille
- de leur situation : bordure de route, place publique, cour de propriété, milieu de prairie...
- de la valeur patrimoniale qu'ils expriment : accompagnement d'éléments bâtis de qualité

L'arbre isolé est indissociable de la vie en milieu rural. Plantés par l'homme, les raisons de leur présence sont à rechercher dans les utilisations qu'en faisaient nos ancêtres mais également dans les symboles qu'ils représentaient pour eux.

L'arbre isolé sert de repère et/ou de signal au sein du grand paysage. De par sa silhouette, il se démarque du paysage champêtre souvent dense et massif (haie, boisement, massif forestier, ripisylve...).

Aux abords d'un bâtiment ou d'une résidence bien aménagée, l'arbre s'harmonise aux éléments architecturaux et les met en valeur :

- il protège les bâtiments, installations, voiries et rendent confortable leurs abords;
- il inscrit les bâtiments, constructions, installations dans leur cadre et les rendent plus discret;
- il modèle le paysage et contribue à sa beauté

L'arbre (en l'occurrence, sous forme de haie) joue aussi, un rôle environnemental majeur, en permettant, :

- de protéger les propriétés contre l'intrusion,
- de favoriser la pénétration de l'eau dans le sol,
- d'estomper les effets mécaniques du vent et de diminuer les effets de l'érosion,
- de constituer un biotope privilégié pour la faune, en permettant la continuité des couloirs écologiques, en laissant passer les petits animaux tels que hérissons, renards et batraciens, dont il assure le refuge.

L'intérêt porté aux arbres isolés a beaucoup évolué dans le temps et restent, cependant, les témoins de l'histoire de nos territoires...

Leur classement en tant qu'« arbres remarquables » a pour finalité de les préserver et de veiller à ne pas compromettre leur devenir.

Pour se faire, des recommandations ainsi qu'une réglementation ont été établies pour accompagner leur suivi et entretien et définir les incontournables à mettre en œuvre pour assurer leur pérennité.



Classement par thématique

Numérotation et nom du lieu

V1 - Place du Temple

Tilleuls (*tilia platyphyllos*)

Eléments de décor et d'agrément qui accompagnent et mettent en valeur les volumes du temple. Ils rendent l'espace public agréable, invitent à la détente et au repos. Ils marquent l'entrée vers le centre village.

Recommandations particulières :

- Maintenir sur toute la base du tronc un revêtement perméable. Cette surface peut être plantée de vivaces diverses et variées.
- Veiller à préserver les troncs du risque de choc induit par le stationnement des voitures

Extrait carte de Zonage



Extrait Photo aérienne

IGN Géoportail



Photo in situ



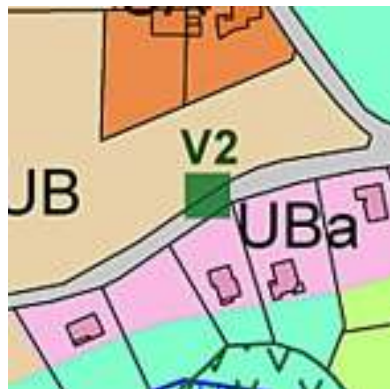
V2 - Quartier Prieuré

Chênes (*Quercus pubescent*) en bordure de route sur talus.

Élément de repère qui marque le virage.

Recommandation particulière :

- Mise en place d'une taille douce pour le suivi et l'entretien en prenant soin de supprimer les branches mortes et les gourmands (d'un diamètre inférieur à 3cm) tout en préservant l'écorce.

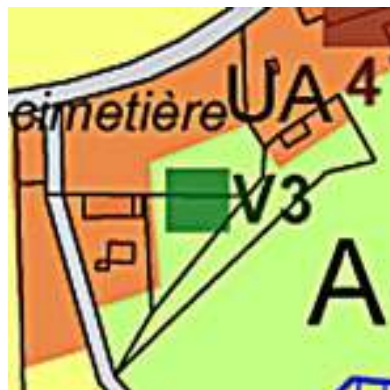











V3 - Cimetière

Bosquet de Pin noir d'Autriche (*Pinus nigra*), planté sur l'arrière du cimetière. Ombrage qui offre un contraste très fort entre le puits de lumière de la plaine et l'effet dense que forme l'ensemble des frondaisons.

Recommandations particulières :

- Conserver la densité plantée existante (troncs implantés de façon aléatoire et serrés) avec des espaces de plantations de 1 à 3 m à maintenir.
- Nettoyer les troncs de la présence du lierre. Cependant, il représente un intérêt écologique non négligeable. Une partie du boisement peut conserver ses lianes envahissantes. Repère de l'ordre d'1/3



Repérage par numérotation et nom de lieu	Extrait carte de Zonage	Extrait Photo aérienne IGN Géoportail	Photo in situ
<p>V4 - Lieu-dit Les Chaînon Chêne (Quercus pubescens) Arbre très ancien plusieurs fois centenaire (300 à 400 ans).</p> <p><u>Recommandation particulière :</u> Mise en place d'une taille douce pour le suivi et l'entretien en prenant soin de supprimer les branches mortes et les gourmands (d'un diamètre inférieur à 3cm) tout en préservant l'écorce</p>			
<p>V5 - Lieu-dit Les Perrots Boisement composé de diverses variétés d'arbres (Marronniers, Acacia, Peupliers etc...) offrant une niche écologique d'intérêt pour la faune locale (poche refuge).</p> <p><u>Recommandations particulières :</u> - Maintenir et entretenir par une intervention minimaliste et sporadique. Proscrire toute idée de coupe à blanc ou d'abattage (ou coupe de bois) de grande importance. Permettre une régénération du boisement par des espèces de milieu humide</p>			
<p>V6 - Lieu-dit Les Marais - Murier dit Tétard, du fait de la forme qu'il prend au regard de la taille d'entretien conduite. Arbre situé en bord de route qui marque l'accès sur l'exploitation agricole.</p> <p><u>Recommandation particulière :</u> - Suivi par un entretien régulier et taille douce, tel qu'effectué à ce jour (cf V2 et recommandations en fin de chapitre)</p>			

Repérage par numérotation et nom de lieu

Extrait carte de Zonage

Extrait Photo aérienne IGN Géoportail

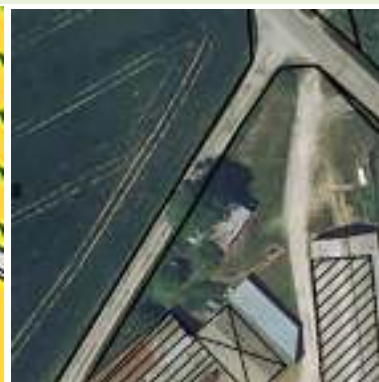
Photo in situ

V7 - Lieu-dit Les Marais

Tilleul plantée au droit d'un abri et en bordure de route. Le lieu est peu planté et compte un nombre important de bâtiments d'élevage dont le linéaire et la volumétrie s'imposent à la vue.

Recommandation particulière :

- Il est essentiel de maintenir en place l'existant et de conforter par de nouvelles plantations (haies champêtres) les abords des bâtiments existants



V8 - Lieu-dit Le Champ de Roure

Bosquet de Chênes (groupement de 7 à 9 sujets) de fort belle qualité. Ce bosquet a pour intention et effet :

- d'agrémenter et de rendre confortable les abords de l'ancienne cour de ferme
- de créer un effet de repère au sein du grand paysage,
- de protéger la maison et de l'inscrire dans son cadre,

Recommandation particulière :

- Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V2 et recommandations en fin de chapitre)






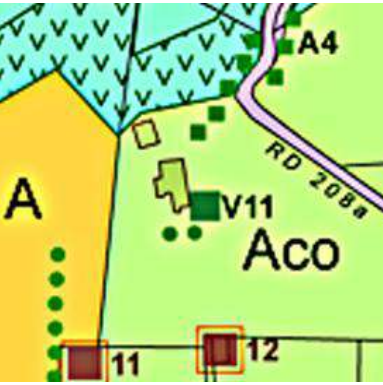





V9 - Lieu-dit Les Garis Sud

Murier dit « têtard » (type de taille qui provoque chez l'arbre un gonflement du tronc formé par les cicatrisations successives au même niveau. La hauteur de coupe, en général, varie entre 2 à 3 m.

Recommandation particulière :

- Maintenir la taille pratiquée dite "en têtard"



Repérage par numérotation et nom de lieu	Extrait Carte de zonage	Extrait Photo aérienne <i>IGN Géoportail</i>	Photo In Situ
<p>V10 - Lieu-dit Les Garis Sud Platane dit «candélabre» : trogne à plusieurs têtes: lors de la taille de formation, l'arbre n'a pas été totalement étêté. On a coupé ses branches charpentières.</p> <p>Recommandation particulière : - Maintenir la taille pratiquée à savoir en candélabre pour le platane.</p>			
<p>V11 - Lieu-dit Les Garis Chêne (Quercus pubescens) majestueux qui accompagne et rivalise avec le volume de la bâtisse. Apport d'ombrage et de fraîcheur qui rendent confortable ses abords pour les résidents tout en participant à la qualité du cadre de vie du lieu.</p> <p>Recommandation particulière : - Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V2 et recommandations en fin de chapitre).</p>			
<p>V12 - Lieu-dit Les Garis Arbre isolé au milieu des cultures. Il donne l'échelle du lieu et sert d'élément de repère par rapport au grand paysage. Il crée l'événement de verticalité sur une ligne parfaitement horizontale. Effet graphique et sculptural.</p> <p>Recommandation particulière : - Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V2 et recommandations en fin de chapitre).</p>			

Repérage par numérotation et nom de lieu

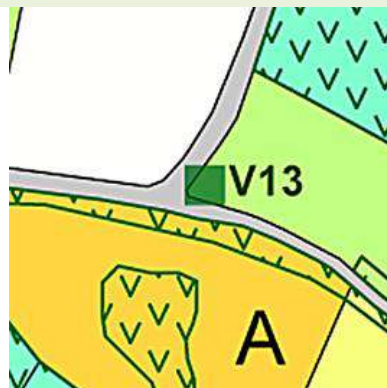
Extrait Carte de zonage

Extrait Photo aérienne IGN Géoportail

Photo In Situ

V13 - Lieu-dit Le Champ de Roure

Chêne (Quercus pubescens) isolé à la large ramure, marque l'intersection de deux voies. Effet de repère



Recommandation particulière :

Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V2 et recommandations en fin de chapitre).

V14 - Lieu-dit Les Perrots

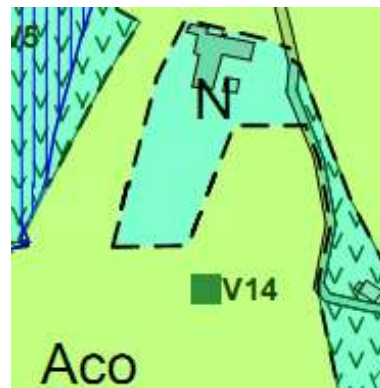
Bosquet forestier dont jaillit un Chêne majestueux. S'implante en rupture de pente et en limite parcellaire. Lieu refuge pour la faune. Aspect libre, spontané et anarchique de la végétation garante d'une grande richesse en biodiversité.

Le lierre n'est pas une plante parasite comme le gui. Il possède ses propres racines et ses crampons ne lui servent qu'à grimper sur son support afin de capter assez de lumière pour fleurir et fructifier.

Ainsi, si le lierre se trouve sur une plante vigoureuse et en bonne santé, la cohabitation sera bénéfique pour les deux. Le lierre protège les arbres des intempéries et leur assure une croissance plus régulière. De plus, il abrite de nombreuses espèces d'insectes et d'oiseaux. Par contre, si le lierre se trouve sur un arbre malade, en fin de vie ou affaibli, il recevra de plus en plus de lumière et deviendra de plus en plus vigoureux. Il risque alors d'aggraver l'état de santé de l'arbre et de précipiter sa fin.

Recommandation particulière :

- Maintenir l'effet fouillis par un entretien au minima et une intervention sous forme de taille douce (cf. V2 et recommandations en fin de chapitre).



L'alignement d'arbres

L'alignement d'arbres est défini comme un ensemble de sujets arborés, la plupart du temps d'une même essence et organisé selon un schéma simple et volontaire, **la ligne**, le long des routes et des rues pour les orner et les ombrager.

Il peut être multiplié pour varier l'effet ou créer un espace particulier.

Ils font partie du cadre de vie et contribuent au bien-être de tout à chacun. Leur destruction ou un élagage trop "dur" sont souvent très mal ressenties par la population locale ou les usagers

L'alignement d'arbres en tant que **patrimoine historique et culturel**,...

Pendant des siècles, alignements d'arbres, ville et infrastructures furent indissociables. Que ce soit pour le confort du fait des ombrages, pour le rapport du bois, pour la consolidation des terrains... Les rangées d'arbres soulignaient places, routes et canaux à travers les paysages français.

Les alignements d'arbres inscrivaient chaque aménagement dans son territoire selon un rapport voulu d'organisation et de références.

Il s'agit bien d'une forme d'expression culturelle qui fait des alignements d'arbres un bien patrimonial dont nous avons hérité.

L'alignement d'arbres en tant qu'**élément du cadre de vie** et de liaison entre infrastructure et urbanisme. Il est un des éléments fondamentaux du rapport de la route au village.

Cependant, fort de constater qu'aujourd'hui la notion d'alignement d'arbres disparaît derrière celle de l'arbre comme sujet végétal. Chaque arbre est pris isolément de ses voisins et non vu comme un tout indissociable. Ainsi, l'illustration de ce phénomène est révélée par la disparition des arbres qui se fait au gré des blessures, des accidents, des interventions sécuritaires ou pour des raisons phytosanitaires. Les routes deviennent bordées d'arbres plus ou moins isolés ou la continuité et la cohérence d'ensemble tant à disparaître par manque de replantation et de suivi des plantations.

Les alignements d'arbres présents sur La Baume-Cornillane, contribuaient et contribuent encore à :

- **une part importante de son paysage,**
- **son identité territoriale,**
- **sa trame verte.**

Il apparaît, ainsi, indispensable de conserver et de protéger les alignements existants de par la beauté des routes qu'ils génèrent et de par la grande valeur patrimoniale qu'ils inspirent.



A1 - Lieu-dit Les Pialoux

Alignement de Chênes (*Quercus pubescens*) qui annonce l'arrivée sur le hameau "Les Pialoux" comptant un espace de plantations de l'ordre de 3m.

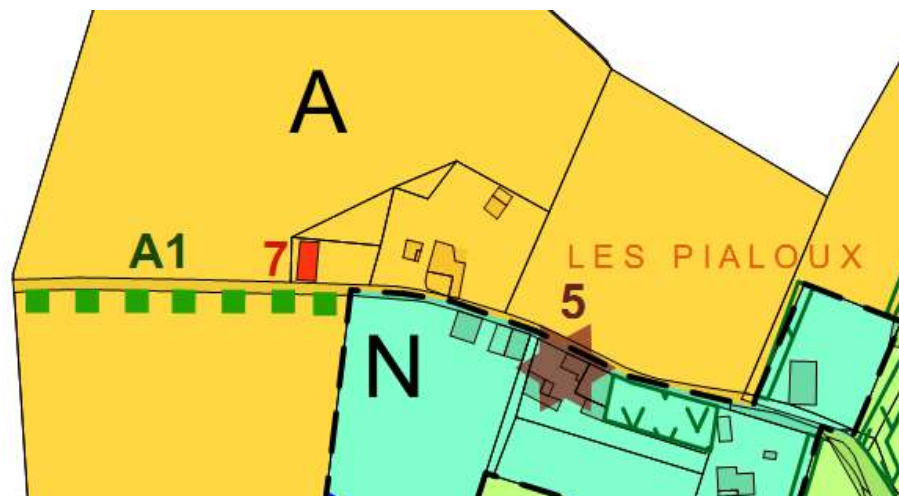
Espace de transition, de trait d'union entre domaine bâti et milieu champêtre.

Il est mis en évidence un grand nombre d'arbres manquants qui témoigne de la fragilité de son devenir de par sa dégénérescence insidieuse et/ou du désintérêt qui est porté sur l'ensemble de son linéaire.

Du maintien des arbres existants et de la replantation des arbres manquants dépend la sauvegarde de cette structure végétale d'intérêt.

Recommandation particulière :

- Conserver la densité plantée existante, malgré quelques arbres absents et veiller à les remplacer si l'obligation d'abattage s'impose.
- Mettre en valeur l'alignement par la suppression des arbustes en taillis intermédiaire pour ne conserver que les arbres constituant l'alignement.
- Dégager de la base des troncs d'arbres, les rejets et gourmands.
- Respecter un écart de 6,00m à 9,00m entre plants si nouvelles plantations ou plantations de renouvellement suivant leurs emplacements (se référer aux distances effectives sur le terrain).



A2 - Lieu-dit Les Pialoux

Alignement de Chênes (*Quercus pubescens*) formant une voûte boisée offrant ombrage et fraîcheur.

Trait d'union marqué entre espace boisé et campagne

Effet majestueux et bucolique

**Recommandations particulières :**

- Conserver la densité plantée existante
- Nettoyer les troncs des lianes de lierres

Repérage par numérotation et nom de lieu

Extrait Carte de zonage / Extrait Photo aérienne IGN Géoportail

A3 - Lieu-dit Le Champ Roure

Bel alignement de 8 Chênes (*Quercus pubescens*). situé en bordure de route et sur talus.

Recommandation particulière :

- Suivi par un entretien régulier et taille douce (cf V2 et recommandations en fin de chapitre).



Repérage par numérotation et nom de lieu

Extrait Carte de zonage / Extrait Photo aérienne IGN Géoportail

A4 - Lieu-dit Les Garis

Bel ensemble de lisières boisées (Chênes - *Quercus pubescens*)

Adjoint d'une autre lisière boisée de Chênes, l'ensemble.

Ces lisières boisées viennent ici exercer différents effets :

- effet de "transparence", de par leur situation en crête de relief.
- effet de "porte", car implantées de part et d'autre de la route. Marquent une transition forte entre espace boisé fermé et l'espace grandement ouverte de la plaine agricole et ce dès l'amorce du virage
- effet "corridor", elles forment un couloir. Du fait de leur linéarité, les lisières boisées permettent la circulation et le brassage de certaines espèces



Recommandation particulière :

- Boisements à conserver et maintenir suivant la densité plantée existante

Les lisières boisées ont pendant de longs siècles contribué à la biodiversité. Au-delà des patrimoines champêtres dont nous avons hérité, elles s'affirment comme une réponse d'avenir plus que jamais d'actualité, à l'heure où il s'agit de protéger notre environnement et nos ressources vitales, de produire des denrées agricoles, de la biomasse et du bois, tout en garantissant la qualité de nos paysages.

Repérage par numérotation et nom de lieu

Extrait Carte de zonage / Extrait Photo aérienne IGN Géoportail

A5 – A6 – A7 -Alignements de peuplier (*Populus nigra* var. *italica*)

Ces alignements offrent des rideaux très élancés qui marquent et s'imposent à la vue. Ils ont, cependant, l'avantage de maintenir une belle transparence en toute saison malgré leur plantation serrée.

Ils font office d'éléments de repère majeur au sein du grand paysage et témoignent de sols humides.

Recommandation particulière :

- Maintenir ces alignements et procéder à leur entretien et suivi suivant une méthode de taille douce. Leur gestion d'entretien comprend aussi leur renouvellement et régénérescence au vu des critères suivant :

- *mauvais état sanitaire,*
- *danger immédiat d'un arbre ou plusieurs concernés génèrent pour la sécurité des personnes ou des biens*
- *circonstances naturelles exceptionnelles : tempête, sécheresse, foudre*



La haie champêtre - Haie à créer

Née avec l'agriculture et la nécessité de clore les espaces cultivés (autrefois, les prés et les champs étaient souvent délimités par des cordons boisés qu'on appelait des bocages ou des rideaux.), la haie est une ligne continue d'arbres, d'arbustes et d'herbacées divers, taillée régulièrement ou laissée plus ou moins libre ; basse, haute, moyenne ou ondulée, on rencontre une grande diversité de formes et de compositions.

Elle est une formation végétale "contenue" artificiellement, qui est pourtant un de nos patrimoines naturels les plus riches. La haie est un espace de contact entre milieux ouverts et fermés, entre ombre et lumière. D'autre part du simple fait de sa configuration et de sa situation, la haie vient exercer différents effets :

- **effet de "lisière"**, lorsqu'elle est au contact d'autres milieux (ex : au sein de cultures ou bord de route), ce qui augmente la biodiversité
- **effet "corridor"**, lorsqu'elle forme un couloir, ou un relais de circulation (ex : ripisylve). Du fait de sa linéarité, la haie permet la circulation et le brassage de certaines espèces
- **effet de "barrière"**, lorsqu'elle forme un obstacle à la progression (ex : ruissellement des eaux de pluies). Bien que perméable, la haie complexifie et fractionne l'espace. Pour profiter pleinement de ses rôles et garantir sa pérennité, il faut ménager à la haie une épaisseur suffisante à l'épanouissement des arbustes, et laisser à son pied une bande voire un ourlet herbeux.

C'est une **association végétale de plusieurs espèces** adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel. Plus une haie est riche en espèces, moins elle sera vulnérable aux attaques des maladies, plus elle sera homogène et plus elle offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes ainsi qu'une variété de couleurs en fleurs et/ou en feuillages.

Par contre, il est vrai que ces haies demandent un peu plus de place. Afin d'éviter qu'elles n'en prennent trop, des tailles adaptées viennent contenir et limiter leurs prétentions de développement .

A cet égard, les essences forestières, sont des atouts précieux et incontournables pour la mise en place d'une trame diverse et adaptée, équilibrée et fonctionnelle...

Les haies ont pendant de longs siècles contribuées à la biodiversité. Au-delà des patrimoines champêtres et urbains dont nous avons hérité, elles s'affirment comme une réponse d'avenir plus que jamais d'actualité, à l'heure où il s'agit de protéger notre environnement et nos ressources vitales, de produire des denrées agricoles, de la biomasse et du bois, tout en garantissant la qualité de nos paysages.

Malheureusement, ces dernières ont été considérablement réduites. De nos jours le bienfait de la présence d'une haie sauvage est indéniable.

Elle est riche et diversifiée, sort du conventionnel, personnalise la campagne.



HAIE A CREER

Secteurs concernés :

La Lozière - Les Pias - la Zone Industrielle du village - Les Garis

La mise en place de **haies et/ou bandes-boisées champêtrées**, d'essences d'arbres et d'arbustes forestiers auront ici des fonctions d'accompagnement des abords des sièges d'exploitation ou de lisières bâties.

Elles permettront d'estomper l'impact des bâtiments agricoles de part leurs implantations et volumes.

Ces haies permettront, par la même, de fondre les espaces bâtis dans leur environnement proche et contribueront aussi à conforter le réseau de trame boisée de la plaine en multipliant l'effet bordure (espace marquant une interface, entre milieu ouvert et milieu fermé, qui se caractérise par une diversité et une richesse plus dense que les milieux eux-mêmes).

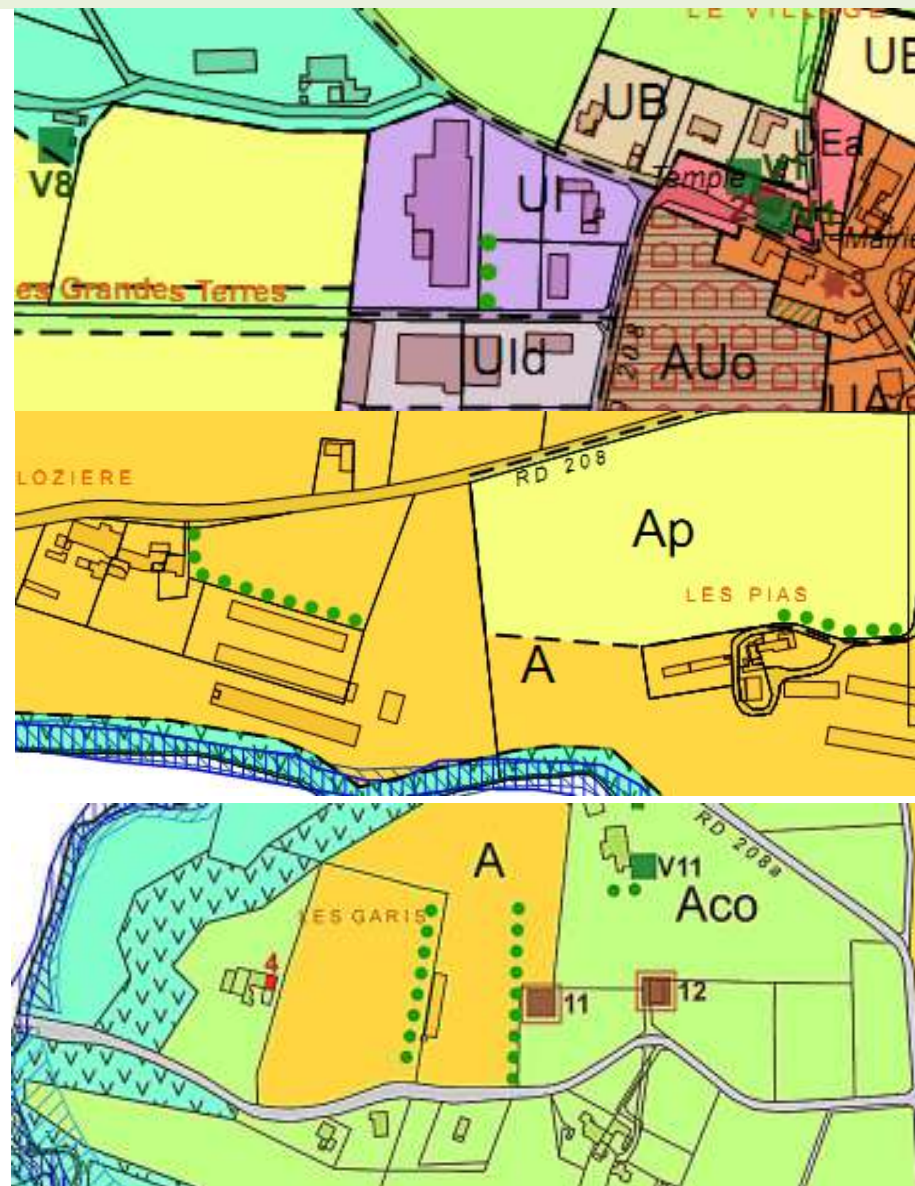
Il répond aussi à la problématique de la fragmentation des paysages qui génère la disparition de l'habitat par la réduction de leurs superficies « continues ».

Recommandations particulières :

- Plantation de haies sur 2 rangs avec un écart entre rangs de 0,50m.

Se référer au schéma et au listing des végétaux présents au sein de la Fiche n°2 des recommandations Plantations située ci-après.

Haies existantes sur une exploitation "Les Lozières"



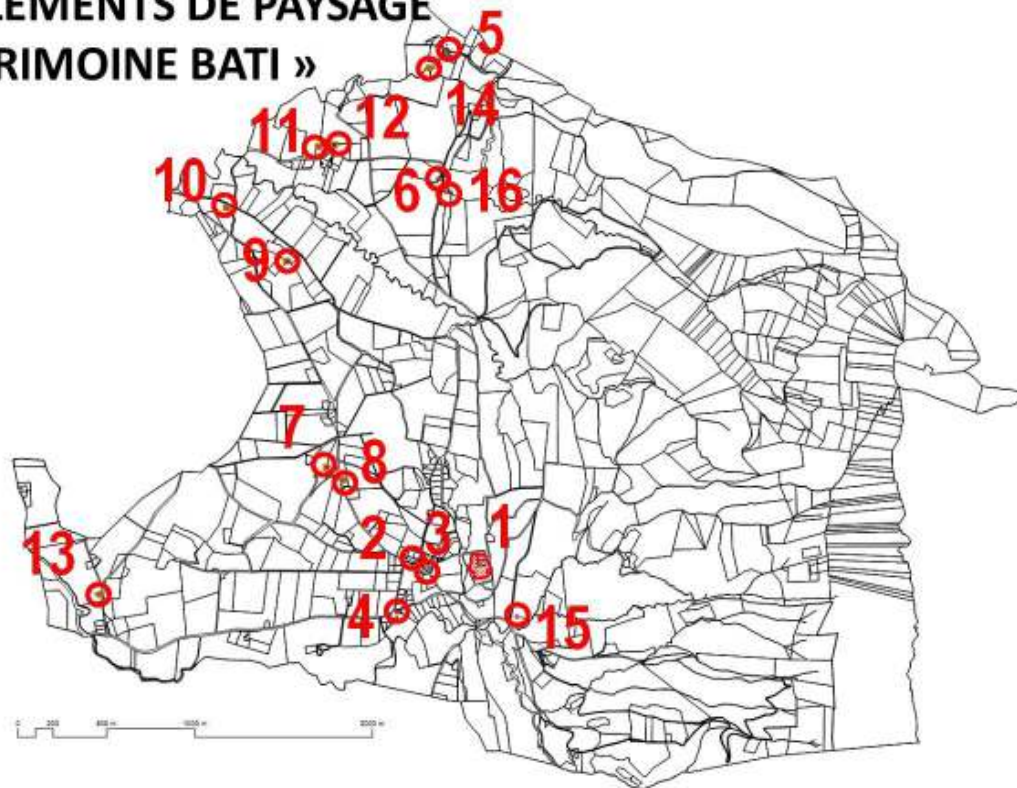
Des recommandations concernant les plantations haies à créer pour renforcer le maillage végétal, notamment dans le cas de rupture dans la continuité de la « trame verte » figurent en annexe du présent rapport.

ELEMENTS DE PAYSAGE : PATRIMOINE BATI A PROTEGER

L'ensemble des éléments construits et recensés comme d'intérêt, est reporté sur les documents graphiques du règlement en **élément de paysage** (L. 151-19 du code de l'urbanisme) sous diverses formes.

Concernant les éléments bâtis identifiés : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE « PATRIMOINE BATI »



Le PLU fait donc apparaître les ensembles ou édifices concernés sur le plan de zonage et les prescriptions écrites fondamentales (prescriptions d'ordre général et prescriptions particulières qui s'y rattachent figurent dans le titre 1 du règlement, article 5-1 et pour l'aspect extérieur, à l'article 11 de chacune des zones concernées qui précise de manière générale que les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

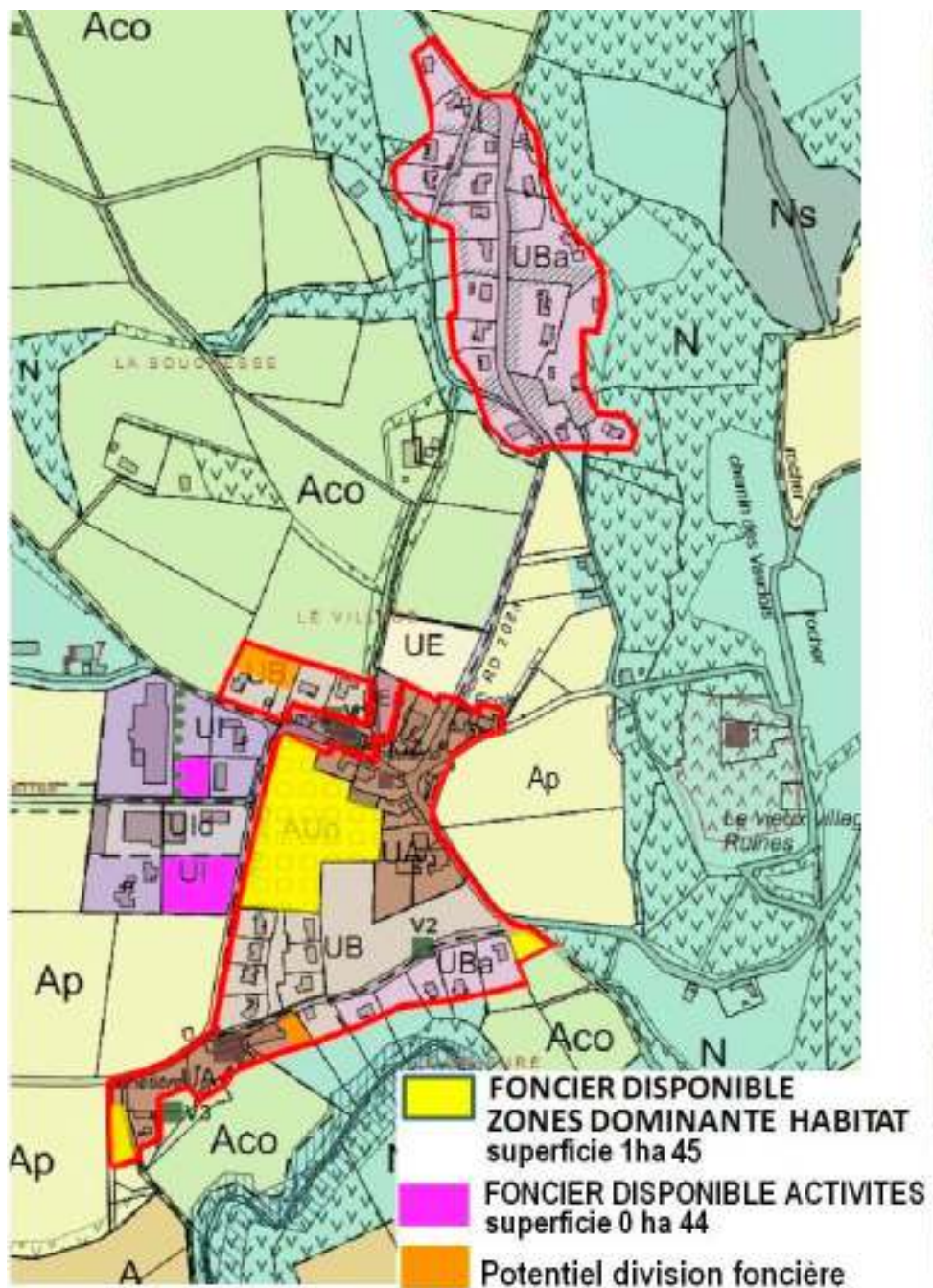
- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

Seize éléments construits : ensembles bâtis, édifices singuliers, et éléments du petit patrimoine comme les nombreux cimetières familiaux, sont identifiés et repérés par une « étoile » ou un « carré » (cimetière), et par un n°, sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments du patrimoine, sont présentés dans le diagnostic et l'analyse architecturale pages 85 à 87 du présent rapport.

Au-delà de la valeur architecturale, ou patrimoniale d'un élément, c'est tantôt la valeur historique, de mémoire ou anecdotique d'un bien, tantôt sa valeur de référence ou de repère dans l'affectif collectif local qui ont guidé le choix pour sélectionner un élément de patrimoine plutôt qu'un autre.

TABLEAU SUPERFICIE DES ZONES DU PLU EN REVISION DE LA BAUME-CORNILLANE

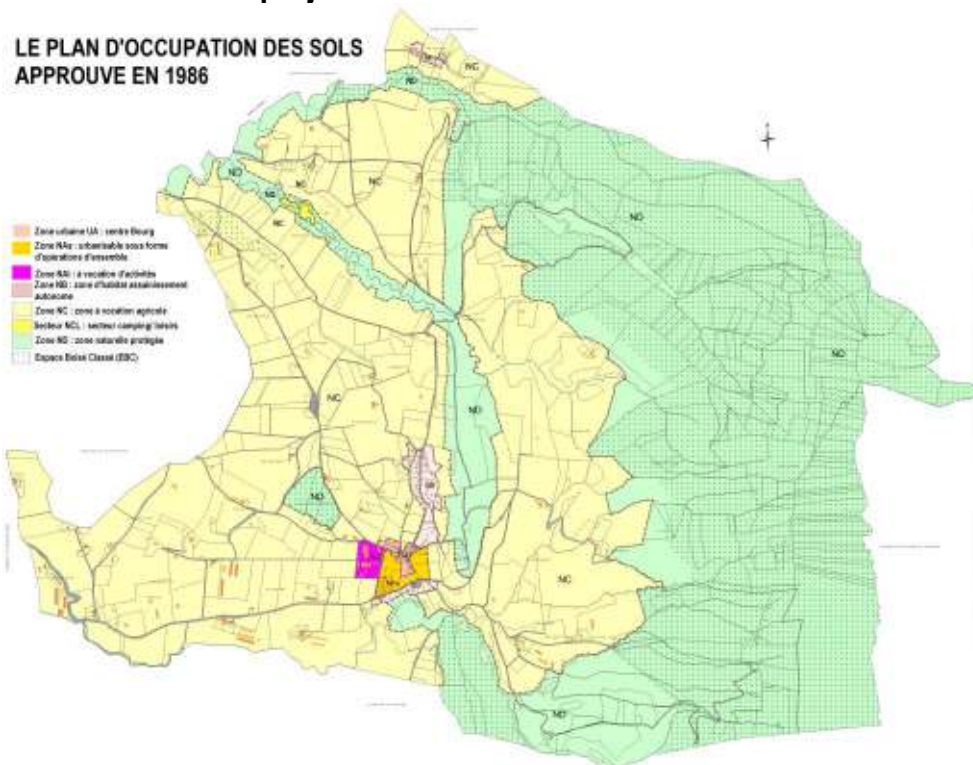
Zone	Typologie	Surface totale estimée en ha	Superficie potentielle disponible	Capacité d'accueil théorique en logements neufs	Densité Nombre de logement par ha
UA	Zone urbaine centre bourg	2,33	0,12	1 «en résiduel»	
UB	UB Zone d'extension urbaine	2,79	0	0	
	secteur avec assainissement collectif				
	UBa Secteur de la zone UB avec assainissement non collectif	4,78	0,06	1 «en résiduel»	
	Total	7,57	0,06	1	
UI	UI Zone urbaine à vocations d'activités économiques	2,24	0,44		
	Uld Secteur de la zone UI avec constructibilité subordonnée à la démolition d'un bâti existant	0,72			
	Total	2,96	0,44		
UE	UE Zone urbaine réservée à l'accueil d'équipements collectifs	0,55	0,33		
	UEa Secteur de la zone UE avec emprise équipements collectifs limitée	0,41			
	Total	0,96	0,33		
AUo	Zone à urbaniser « ouverte à l'urbanisation » à dominante habitat	1,27	1,27	20 à 21 logts (intermédiaires ou groupés + individuels)	16 logts/ha
TOTAL zones dominante HABITAT (Zones UA +UB+AUo)		11,17	1,45	22 à 23 logements	
TOTAL ZONES URBAINES ET ZONES A URBANISER		15,09	2,22		
Capacité d'accueil existant changement de destination en A et N				6 à 7 nouveaux logements	
TOTAL GENERAL LOGEMENTS (avec capacité d'accueil bâti existant)				28 à 30 logements	
A	Aa	38,62	Capacité d'accueil supplémentaire en logement par division foncière de parcelles bâties existantes : Potentialités : Une parcelle en UA et une parcelle en UB, soit 2 logements maximum.		
	A (hors secteurs)	266,67			
	Ap	113,31			
	Aco	115,42			
	Ae	0,06			
	Total Zone agricole	534,08			
N	N (hors secteurs)	864,03			
	NL	0,75			
	Ns	32,05			
	Total Zone Naturelle	896,83			
TOTAL SUPERFICIE : 1446.00 ha					



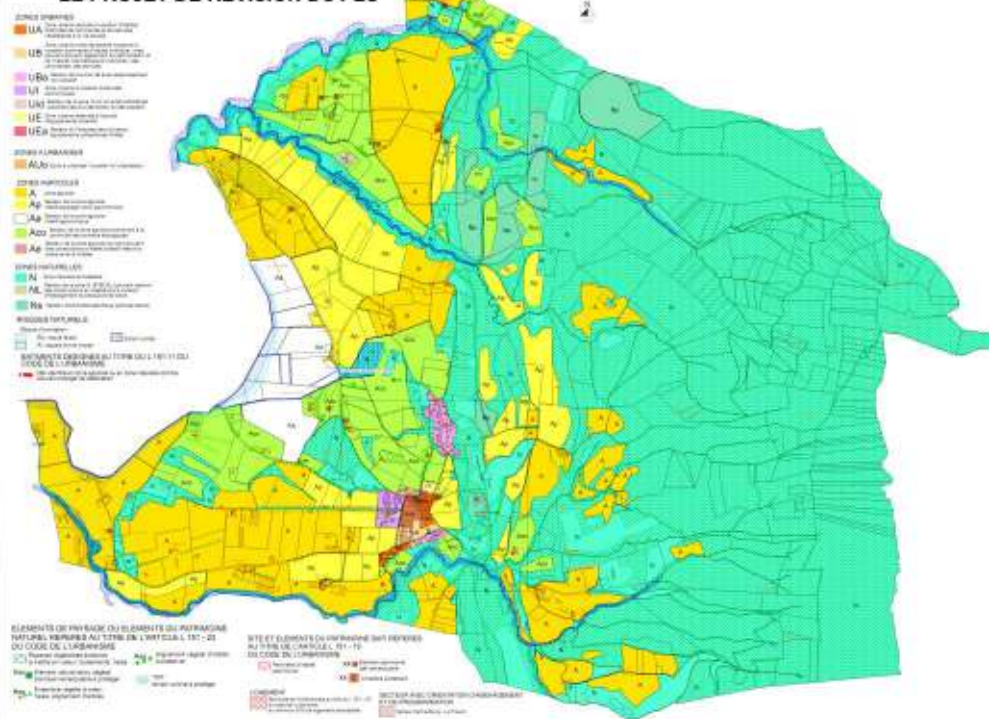
2. 2.7 Du P.O.S au projet de révision PLU ...: une nette réduction des espaces constructibles réservés au développement de l'habitat

**LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
APPROUVE EN 1986**

- Zone urbaine UA : centre Bourg
- Zone NAa : urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble
- Zone NAI : à vocation d'activités
- Zone NC : zone d'habitat assainissement autonome
- Zone NC : zone à vocation agricole
- Secteur NCL : secteur camping itinérant
- Zone ND : zone naturelle protégée
- Espace Bois Classé (EBC)



LE PROJET DE REVISION DU PLU



Le Plan d'Occupation des Sols ayant valeur de PLU avait été approuvé en 1986 et avait fait l'objet d'une modification en 2005 pour la création d'un secteur NCL à Tisserand autorisant les aires naturelle de camping et pour ouvrir à l'urbanisation la zone NA dans le village (zone NAa).

- Deux pôles de développement à dominante habitat existaient au sein du POS :
 - 1 - Le hameau des Piaux avec une zone d'habitat diffus NB avec assainissement non collectif
 - 2 - L'agglomération du village avec la zone urbaine UA, une zone NAa au sud du centre bourg et de vastes zones NB s'étendant du village jusqu'à Coquillon, ainsi que sur le quartier du Prieuré.
- Existait également un pôle de développement des activités économiques avec la zone NAI côté ouest du village,
- Et un petit pôle de développement d'hébergement touristique avec le secteur NCL de Tisserand qui autorisait l'aménagement d'une aire naturelle de camping.

Soit un total de 21,86 ha réservé au développement de l'habitat ou d'activités, avec des capacités d'accueil importantes pour l'habitat en zone NAa et en zone NB.

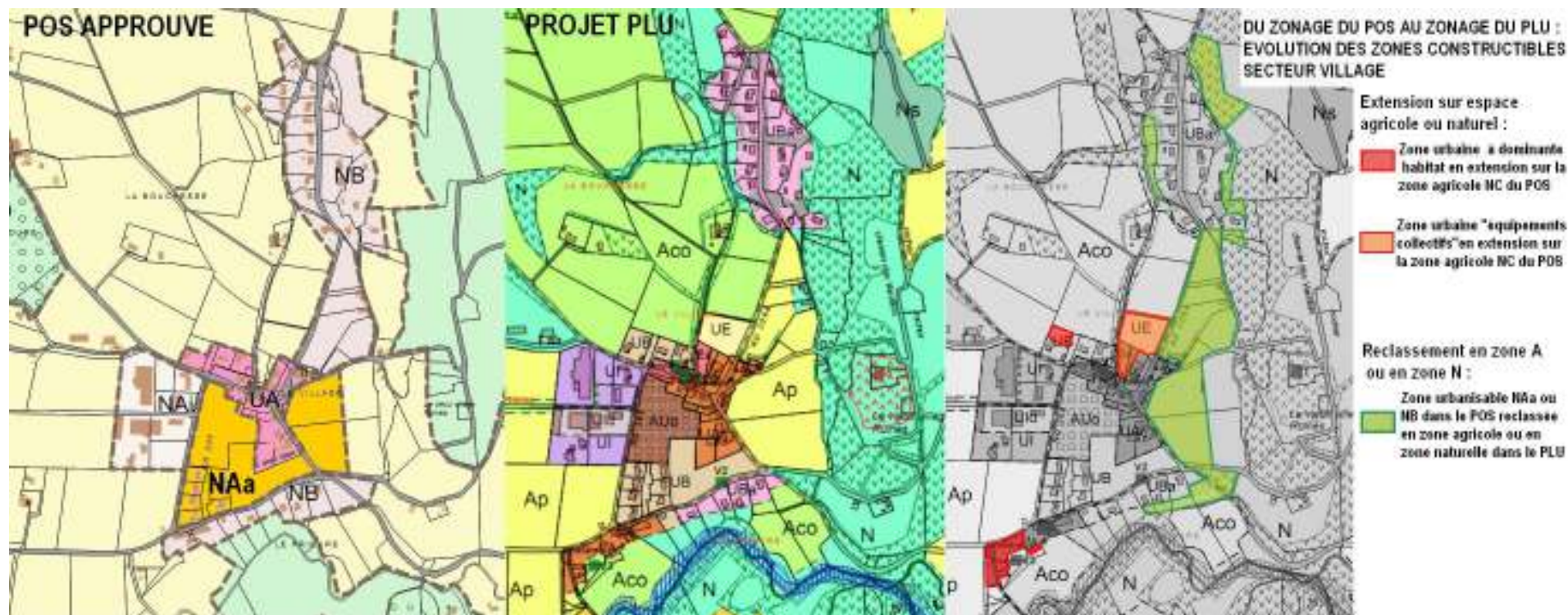
- Pour le reste du territoire, la moitié ouest soit l'ensemble de la plaine était classé en zone agricole NC, ainsi que la partie piémont entre les reliefs de la Cotes et la Raye.
- Les vallons des ruisseaux de Tisserand et de Bégaire étaient classés en zone naturelle protégée ND, ainsi que les reliefs de la Côte et de la Raye.
- Près de 580 hectares de boisements étaient protégés au titre de la législation « EBC » : Espace Boisé Classé.

Le Village

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a fait le choix de maîtriser et de programmer le développement de l'urbanisation autour du centre bourg, notamment pour les zones à dominante d'habitat et d'optimiser les potentialités du bâti existant, avant de chercher à s'étendre sur les espaces agricoles et naturels.

La commune a également fait le choix de maintenir sa zone d'activité et de reconduire l'emprise « NAI » du POS, pour inciter à la « densification » de ces espaces d'activités économiques.

Les dispositions du nouveau PLU traduisent cette priorité en canalisant l'essentiel du développement de l'habitat au niveau du village.



Le Plan d'occupation des sols élaboré en 1986 prévoyait une superficie constructible d'environ 17 hectares pour l'habitat, et d'environ 3 hectares pour les activités économiques, soit 20,95 ha réservés au développement de l'urbanisation. Cela représentait encore en 2017, un potentiel « important » pour l'habitat (6 hectares disponibles) surdimensionné par rapport aux objectifs actuels de développement de la commune, et aux exigences de compatibilité avec le SCOT du GRAND ROVALTAIN.

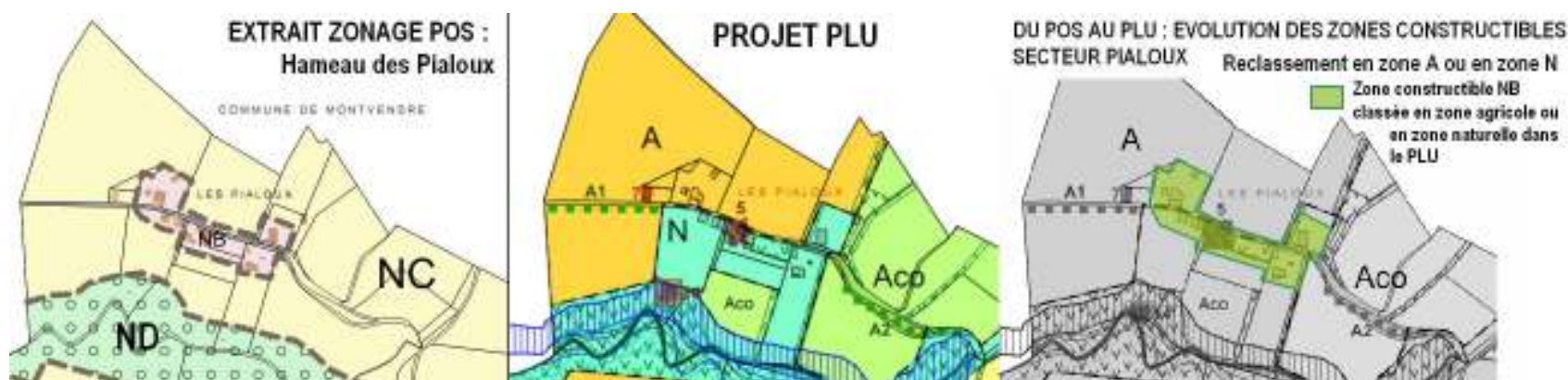
Aujourd'hui, le PLU prévoit un total de 15,09 ha d'espaces réservés à l'urbanisation soit une diminution globale par rapport au POS, de 5,86 hectares, des espaces réservés à l'urbanisation, et avec des objectifs de modération de consommation de l'espace, affirmés : 22 à 23 logements pour les dix prochaines années avec un potentiel foncier de 1,45 ha pour l'habitat et une densité de l'ordre de 16 logements /ha (potentiel foncier moyen d'environ 650 m² par logement).

Les cartes ci-dessus montrent l'évolution du zonage « constructible » sur le secteur de l'agglomération du village entre le POS et le PLU en révision :

- Superficie des espaces reclassés en zone A ou en zone N : 5,42 hectares : notamment les secteurs qui étaient classés en zone NB en piémont du vieux village et le long de la RD 208a entre le village et Coquillon, et un ajustement des parcelles constructibles par rapport à la topographie et au terrain
- Superficie des espaces précédemment classés en zone agricole NC, et affectés en zone constructible (UA, UE) dans le PLU : 1,11 ha, dont 0,39 ha réellement constitué par de l'espace agricole, une partie de ces espaces est déjà «artificialisée» par l'urbanisation (parcelles bâties, ou affectées à des aires de jeux ou de stationnement).

Les Pialoux

Dans le cadre de la révision, le hameau des Pialoux, éloigné du village, qui présente un caractère identitaire affirmé au niveau rural et patrimonial, qui, par sa situation, appartient à un secteur naturel à valeur environnementale (en appui du corridor écologique entre plaine et montagne du ruisseau de Bégaire) et qui, par ailleurs, n'est pas desservi par l'assainissement collectif, a été reclassé en zone naturelle.



Aux Pialoux, la zone NB du POS d'une superficie de 1 ha 10 est reclassée en zone A et en zone N dans le PLU

Tisserand

Dans le cadre de la révision les secteurs STECAL « NL » affectés à des activités d'accueil et d'hébergement touristique, s'appuient sur l'affectation des sols existante.



A Tisserand, la création du secteur NL s'étend sur 0,75 ha, correspondant au parc, aux installations (piscine) et constructions existantes qui étaient précédemment classés en zone agricole NC dans le POS.

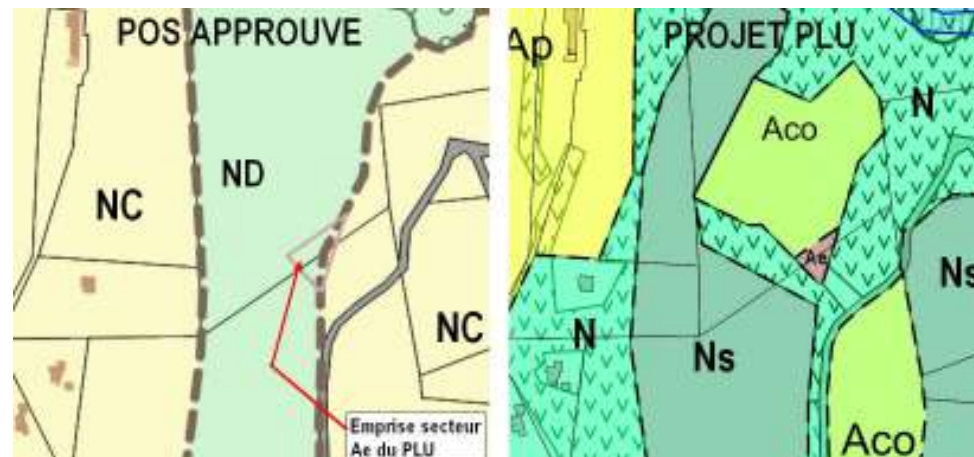
L'ancien secteur NCL qui avait été définie dans le POS en reprenant le périmètre qui avait fait l'objet d'une autorisation pour une aire naturelle de camping est reclassé en zone Naturelle N, du fait de :

- la réactualisation des aléas suite à l'étude d'aléa des risques d'inondation des principaux cours d'eau de la plaine de Valence,
- préserver la zone humide du ruisseau de Tisserand,
- ne pas autoriser le développement d'activités non compatibles avec la présence de risques d'inondation.

Secteur Ae Champ de Rôle

Dans le cadre de la révision, le secteur STECAL « Ae » de la zone A et affecté à la création d'un petit local pour les besoins de l'association de chasse locale est créé sur des espaces précédemment classés en zone ND dans le POS.

La création du secteur Ae s'étend sur une faible superficie : 0,06 ha, au sein d'un espace agricole en prairie naturelle, entouré d'espaces boisés, en piémont des reliefs de la Raye



Espaces agricoles, espaces naturels et boisements

Concernant les espaces agricoles, et naturels, l'emprise des espaces naturels protégés par un zonage N a été élargie dans le PLU (896 ha de zone N et Ns dans le PLU, contre 732 ha de zone ND dans le POS, à contrario la zone agricole a été sensiblement réduite par rapport au POS (534 ha de zone A dans le PLU, contre 688 ha de zone NC dans le POS). En effet la prise en compte de la dimension environnementale fait que la zone agricole a été réduite sur les secteurs d'intérêt écologique; particulièrement tous les grands réservoirs de biodiversité comme les secteurs des pelouses sèches en piémont ou les corridors biologiques que constituent les cours d'eau et leurs abords ont été préservés au titre de la zone naturelle. Dans ces secteurs, les enjeux de maintien des équilibres écologiques dominent les enjeux agricoles.

Sur la prise en compte des boisements et autres éléments végétaux d'intérêt : Evolution par rapport aux « Espaces Boisés Classés » du P.O.S. :

Près de 580 hectares de boisements étaient protégés au titre de la législation « EBC » : Espace Boisé Classé dans le POS.

Dans le PLU, c'est par le biais des « éléments de paysage » identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment par la trame «espaces végétalisés existants à mettre en valeur » que s'est traduite la protection des boisements qui avait déjà été reconnue dans le P.O.S. Lorsque des boisements sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les dispositions générales du règlement (Titre 1 – article 5-2) précisent que pour les espaces boisés représentés par la trame «espaces végétalisés existants à mettre en valeur » sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les haies, bois, bosquets, ripisylves,... figurant en élément de paysage au titre de l'article L151-23 ne doivent pas être détruits, sauf si cette destruction n'est que partielle, et est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des ouvrages d'intérêt général et collectif, ou nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des espaces forestiers, ou pour des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Cette mesure est beaucoup plus souple et donc moins contraignante que le classement en espaces boisés classés (EBC) et permet d'autoriser sous certaines conditions des possibilités par exemple des travaux d'aménagement qui pourraient entraîner des suppressions ponctuelles dans les boisements identifiés : élargissement de voirie, création d'accès ou élargissement de chemins dans le cadre de l'exploitation forestière que la commune veut encourager.

Dans ce cadre, ces différents éléments localisés sur les documents graphiques du règlement font l'objet de protections adaptées :

- secteurs espaces boisés existants à mettre en valeur pour des raisons de maintien de la biodiversité ou de mise en valeur des sites et des paysages,
- ensemble végétal à préserver : haie, alignements d'arbres à préserver, arbres remarquables

En superficie, cela représente un total de 762 ha, qui offre une protection adaptée aux fonctions écologiques, ornementales, paysagères ou récréatives de ces espaces. C'est donc une progression sensible de la surface des boisements protégés dans le PLU (+ 30 ha) par rapport à la surface des espaces boisés classés au P.O.S.

2. 3 Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal sont reportées sur les plans des servitudes en annexe 6 -1. Il s'agit :

- De la **servitude de type «A4 » : servitude de passage des engins mécaniques d'entretien le long des cours d'eau non domaniaux en application d'un** arrêté préfectoral du 2 décembre 1968, sont concernées les berges de l'Ecoutay, du ruisseau des Granges. Cette servitude permet aux agents de la Communauté d'Agglomération Valence –Romans Agglo qui a récupéré la compétence de gestion et d'entretien des cours d'eau d'accéder aux berges pour l'entretien de ces cours d'eau.
- Des servitudes **de protection des captages d'eau potable «AS1» de Moutet, de Mounaire, de Bontemps (A.P. du 2 septembre 1998)** qui instaurent des périmètres de protection immédiate et rapprochée où les occupations du sol sont strictement limitées et réglementées, voir interdites. Le classement en zone N protégée de ces périmètres situés au cœur des reliefs de la Raye confirme la protection de ces captages.

EXTRAIT ZONAGE PLU



- Des **servitudes « PT2 » de protection des** centres de réception des transmissions radioélectriques **contre les** obstacles : zone secondaire de dégagement de la station Combovin/ Pas de la Boussière. Ces servitudes consistent en une limitation de la hauteur des obstacles dans ces zones définies autour des centres d'émission ou de réception et sur le parcours des faisceaux hertziens. Dispositions du PLU compatibles avec ces servitudes qui touchent des espaces classés en zone N des reliefs de la Raye (secteur de Chalamet).

2. 4 Cohérence avec les documents supra-communaux

⇒ LE SCOT

Conformément à l'article L 142-1 du code de l'urbanisme (art L142-1), le PLU doit être compatible avec le SCoT.

Le document d'urbanisme de révision du PLU de la Baume Cornillane, peut être considéré comme compatible avec le SCoT du grand Rovaltain, il n'apparaît pas contraire aux orientations et aux objectifs du SCoT et ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

Les intentions de développement de l'urbanisation pour l'habitat, les activités, ainsi que les projets d'équipements et de services répondent aux principes de structuration affichés dans l'armature territoriale du SCoT du Grand Rovaltain : dispositions du PLU compatibles avec la place de La Baume-Cornillane dans l'armature territoriale, en tant que village de l'espace rural, espace de services et d'emplois de proximité.

Le PLU met en œuvre les orientations du SCOT en particulier sur les points suivants :

- **La localisation du développement urbain :**

Dans le SCoT (voir extrait carte DOO ci-contre) :

Les enveloppes urbaines principales sont le support du développement futur depuis les principales zones urbanisées ; les extensions urbaines et villageoises doivent être localisées en continuité immédiate de ces enveloppes. Les extensions urbaines et villageoises doivent être localisées en continuité immédiate de ces enveloppes.

Les enveloppes urbaines secondaires regroupent les principaux hameaux, écarts et regroupements de constructions ; ils peuvent de par leur structuration et leur desserte en réseaux se renforcer ou se densifier sans nouvelle extension de l'enveloppe.

Les hameaux, écarts et regroupements de constructions qui n'ont pas été matérialisés sur la carte n'ont pas vocation, à accueillir de nouvelles constructions (sauf de manière exceptionnelle pour les zones de montagne et sous réserve de justification circonstanciée).

Le D.O.O. définit deux enveloppes urbaines sur le secteur de La Baume- Cornillane :

- une enveloppe urbaine: l'agglomération du village, et
- une enveloppe secondaire : le quartier de Coquillon

Les dispositions du PLU qui visent à :

- développer l'urbanisation au sein et en continuité du village –centre,
- conforter le quartier de Coquillon sans extension et par densification des espaces résiduels,

sont en cohérence avec les prescriptions du D.O.O.



Les deux secteurs STECAL définis dans le PLU :

- le secteur NL aux Garis pour aménagements légers de loisirs et hébergement touristique,
 - le secteur Ae pour construction liée à la pratique de la chasse à Champ de Rôle,
- ne correspondent pas à des enveloppes urbaines définies au SCoT.

Ce sont des secteurs de taille et de capacité limitée qui sont justifiés :

- o pour le secteur NL, par les besoins d'évolution d'une structure touristique déjà implantée aux Garis depuis plusieurs années dans des conditions respectueuses des sites et de l'environnement,
Par ailleurs ces secteurs répondent aux orientations 5.5.1 et 5.5.2 du D.O.O. « Faire du territoire un pôle d'accueil et de rayonnement touristique » d'une part et « Développer et améliorer l'hébergement touristique » d'autre part.
- o pour le secteur Ae, par les besoins d'une association locale, pour l'implantation d'un local dont la localisation est justifiée par le fait que la proximité de cette construction avec les habitations du village pourraient occasionner des incompatibilités avec le voisinage de l'habitat, du fait de l'activité de chasse.

- La Trame Verte et Bleue

Le SCoT définit pour l'ensemble du Grand Rovaltain la trame verte et bleue à maintenir ou restaurer. Elle est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques dont la fonctionnalité est à préserver ou restaurer.

A travers le SCOT, sont transcrites les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône Alpes que le PLU doit prendre en compte.

Sur le secteur de La Baume -Cornillane (carte précédente) le D.O.O. fait apparaître les secteurs de pelouses sèches, zones humides, les corridors verts et bleus d'intérêt prioritaire pour le maintien de la biodiversité.

Les espaces naturels « réservoirs de biodiversité » ou « corridors écologiques » : ont été identifiés de façon précise dans le PLU. Ils reprennent entre autre l'ensemble des espaces figurant dans le D.O.O. Ils sont préservés par la mise en place de dispositions multiples : secteurs Aco et Ns des zones agricoles et naturelles, trame zone humide et trame boisée (L 151-23 du C.U.) pour protection des corridors et des secteurs à fort enjeu écologique (zones humides, masses boisées, pelouses sèches,...) ;

- Politique de développement de l'habitat :

- o sur les dispositions du PLU concernant la politique de développement de l'habitat (voir pages 144 et 145 du présent rapport)

- Objectifs de modération de consommation du foncier :

- o sur les dispositions du PLU concernant les objectifs de modération de consommation du foncier (voir page 159 du présent rapport).

- Protection des espaces agricoles :

Les dispositions du PLU,

- o par le biais des règles de la zone A qui protègent les espaces à usage agricole, à valeur agronomique, ou irrigués, ainsi que les espaces accueillant les structures d'exploitation,
- o mais aussi par le biais d'une urbanisation contenue et limitée au Village et à Coquillon qui restreint tout nouveau mitage de l'espace agricole, assurent les conditions d'une préservation efficace des espaces agricoles, naturels et forestiers comme le préconise le SCoT. Les espaces à enjeux agricoles répertoriés par le SCOT sont protégés.

- Activités économiques :

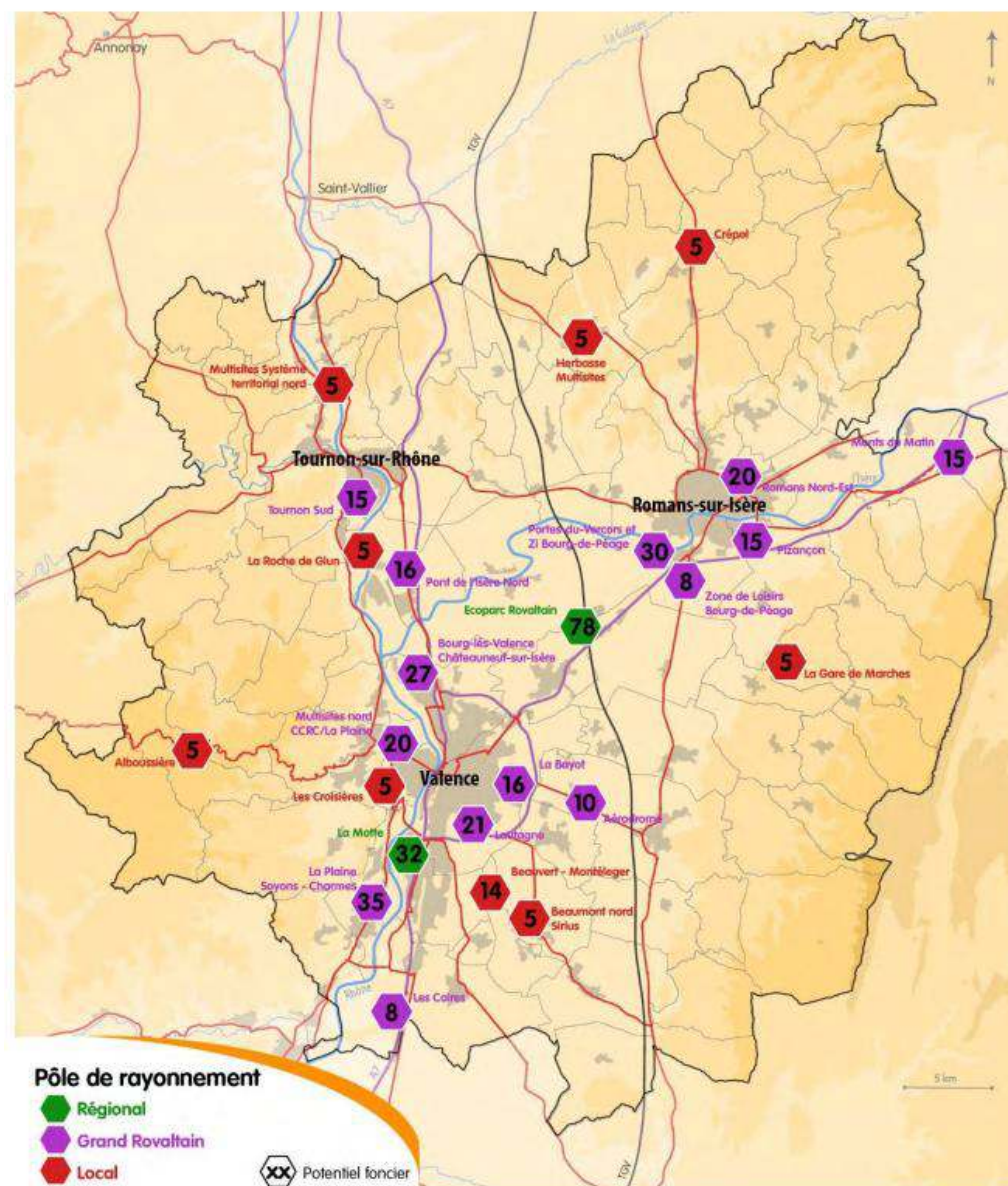
Le SCoT préconise dans le D.O.O. « un développement économique, équilibré et ambitieux pour l'ensemble du Grand Rovaltain.

Les orientations du DOO visent à mieux répartir l'emploi et le foncier des sites d'accueil sur le territoire des communes, à organiser le foncier à vocation économique selon une structure hiérarchisée (voir carte ci-contre extraite du D.O.O. : L'armature des zones d'activités dans le SCoT : organisation du foncier à vocation économique).

La zone d'activités de La Baume-Cornillane n'a pas été retenue comme pôle de rayonnement y compris local dans le document d'orientation du SCOT. Toutefois le SCoT encourage la création d'emplois dans toutes les communes, ainsi :

- La création de zones artisanales ou l'accueil d'activités industrielles, en dehors de ces pôles, est autorisée par le SCoT, mais limitée en surface, de l'ordre d'un hectare par commune classée « Village rural » avec des modalités de mise en œuvre spécifiques. La délimitation et les caractéristiques de la zone d'activité UI retenue dans le PLU de La Baume-Cornillane (zone existante avec superficie résiduelle de 0,44 ha), répondent à ces modalités.
- Par ailleurs, les dispositions des zones urbaines UA et UB, AUo du PLU encouragent la mixité fonctionnelle et en autorisant les activités de commerces, de services, les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat e. Ces dispositions répondent aux orientations du SCoT qui préconisent que le développement, la diversification et le maintien des activités artisanales et économiques sont à rechercher de façon privilégiée dans l'enveloppe urbaine (pour La Baume –Cornillane : il s'agit de l'agglomération du village).

SITES D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES A DEVELOPPER OU CONFORTER (SM SCoT DU GRAND ROVALTAÏN 2016)



⇒ **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Les orientations du PADD et les dispositions réglementaires du PLU : zones UA, UB et AUo, sont compatibles avec le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) qui fixe la programmation en logements, les investissements et les actions en matière d'habitat pour la période 2018-2023, notamment par rapport aux dispositions relatives à l'accueil en nouveaux logements , ou par rapport aux objectifs de modération de consommation du foncier (voir pages 144, 145 et 159 du présent rapport) .

⇒ **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**

Le secteur de La Baume-Cornillane, en tant que village de l'espace rural ne dispose pas d'un niveau de desserte en transport collectif aussi important que les communes urbaines de l'agglomération de Valence. La nécessité de disposer de véhicules motorisés individuels pour les déplacements domicile –travail, ou autres à l'échelle de la plaine de Valence, et au-delà demeure une contrainte incontournable pour les ménages résidant à la Baume Cornillane.

Aussi, dans le cadre de la révision, les orientations du PLU visent à définir des dispositions pour raccourcir les « distances » entre habitat , services et équipements présents sur la commune, en regroupant les espaces de développement de l'habitat au cœur du village, à proximité des équipements , services et du principal commerce, et à favoriser des déplacements piétons et cycles sécurisés au sein du village (création de liaison piétonne dans le cadre de l'aménagement de la zone AUo Centre bourg) par un maillage de liaisons douces entre les différents quartiers et connecté aux équipements (écoles, salles des fêtes) et aux centralités (commerce, espaces publics).

Cela répond à l'un des objectifs du PDU qui préconise le développement des modes doux pour satisfaire certains besoins de mobilité sur la commune, tout en diminuant la dépendance à la voiture.

En matière de stationnement privé , il est imposé à l'article 12 un nombre de place de stationnement minimum pour les logements, les bureaux , services , hôtels, bâtiments artisanaux et entrepôts dans la zone UB, secteur moins dense, en extension du cœur de village où la commune souhaite maîtriser le stationnement en dehors des voies publiques.

Dans la zone AUo, il n'est pas fixé de normes, le stationnement doit être adaptés aux besoins des constructions et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Dans l' OAP , il est précisé que soit favorisé le regroupement des stationnements en « poche » au sein du secteur.

En matière de stationnement privé, le **Schéma Directeur du Stationnement** a pour objectif notamment d'harmoniser les règles de production d'usage de l'offre de stationnement au niveau des communes de Valence-Romans Déplacements, en lien avec l'action 37 du PDU.

⇒ **Le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée**

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Concernant la préservation des milieux aquatiques : Le développement de l'urbanisation dans le PLU (zones urbaines, zone à urbaniser) se situe en dehors des milieux aquatiques et zones humides qui sont par ailleurs protégés par le biais de dispositions spécifiques (zone naturelle et secteurs zones humides).

Concernant la disponibilité et la préservation des ressources en eau potable : les ressources en eau potable (captages) sont protégées par le biais des dispositions de la zone N et l'instauration des servitudes de protection « AS1 » pour les captages de Moutet, de Mounaire, et de Bontemps. Les dispositions du PLU, la capacité d'accueil des espaces ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec la capacité des ressources en eau potable fournies par ces captages. Les secteurs de développements de l'urbanisation ont été définis dans la majorité des cas de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, ou à pouvoir être traités par des dispositifs conformes dans le cas de non raccordement aux réseaux d'assainissement, de manière à ne pas susciter de rejets ponctuels et diffus sans épuration préalable dans les milieux naturels.

Les secteurs « constructibles » (zones U ou AUo), définis dans le PLU sont situés en dehors des zones d'expansion de crue et à risques d'inondation.

⇒ **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) :**

Le PCAET, engagé dès 2015, se veut l'outil de coordination de la transition énergétique sur le territoire de Valence Romans Agglo.

Un important diagnostic technique portant entre autres sur les émissions de gaz à effet de serre ou de polluants, l'énergie (consommation et production), ou encore les vulnérabilités au changement climatique, a permis d'identifier les secteurs prioritaires d'intervention pour tendre vers les objectifs nationaux.

Le projet de PCAET a été arrêté par le Conseil Communautaire de Valence Romans Agglo le 7 décembre 2017 et sera ensuite soumis à l'avis de l'Etat, de la Région Auvergne-Rhône-Alpes et à consultation publique avant d'être définitivement adopté.

La stratégie retenue pour limiter la vulnérabilité et s'adapter au changement climatique repose sur cinq enjeux transversaux :

- la préservation de la ressource en eau,
- la préservation des espaces naturels et semi-naturels,
- l'intégration des enjeux d'adaptation dans les documents d'urbanisme,
- la limitation de l'exposition des personnes aux impacts du changement et aux pollutions,
- l'élaboration d'un diagnostic et d'une stratégie agro-forestière concertée et résiliente.

Les 6 axes stratégiques du PCEAT :

- Aménager le territoire de Valence Romans Agglo dans la logique d'un TEPos (Territoire à Energie Positive) résilient aux changements climatiques,
- Améliorer la performance énergétique et climatique du patrimoine public ;
- Développer les énergies renouvelables, réduire les déchets en développant l'économie circulaire et l'écoconception, optimiser les systèmes d'assainissement à la hauteur du potentiel du territoire, développer les productions et l'usage des produits biosourcés, des procédés propres et sobres ;
- Développer une offre de mobilité adaptée à la diversité de l'espace communautaire, respectueuse de l'environnement et de la santé ;
- Adapter l'organisation de l'Agglo et accompagner le changement ;
- Mobiliser les forces du territoire et les partenaires socio-économiques.

Ces axes sont ensuite déclinés en 15 axes opérationnels dont la mise en œuvre repose sur 82 fiches actions.

La PCAET prévoit notamment des actions à mettre en œuvre pour :

- réduire les émissions de gaz à effets de serres et les polluants aériens, en agissant sur l'organisation du territoire et des transports, le résidentiel (qualité thermique des logements), et le tertiaire. Ces actions qui portent sur ces domaines auront également un effet sur divers polluants atmosphériques, en particulier les particules fines PM 2,5 et les oxydes d'azote (NOx) liés aux transports.
- la prise en compte des corridors écologiques, la mise en place d'une gestion du bois-énergie plus favorable à la biodiversité et l'importance d'intégrer ces enjeux dans les documents d'urbanisme.

Les dispositions du PLU de la Baume Cornillane ne sont pas incompatibles avec la prise en compte de ces enjeux à l'échelle de la commune.

3- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement sous-entend la prise en compte des incidences prévisibles sur l'environnement au sens large, c'est-à-dire la prise en compte des milieux naturels, des paysages, mais aussi de l'environnement humain dont les déplacements et l'agriculture.

3-1 Consommation d'espaces agricoles et naturels

⇒ **Un développement de l'urbanisation « encadré et maîtrisé » qui limite l'impact sur les espaces agricoles et naturels environnants**

Plusieurs secteurs de développement de l'urbanisation ont été définis sur le territoire communal, qui auront une incidence directe, permanente et localisée sur les espaces agricoles, ou les milieux naturels environnants :

Le village et Coquillon :

- L'entité de développement de l'urbanisation la plus importante définie sur le territoire communal correspond à l'agglomération du village.

Elle prévoit des secteurs d'extension urbaine sur des espaces à caractère agricole en dents creuses ou en périphérie (Zones UA, Secteur UBa de la zone UB, zone UE, zone UI) et sur des espaces à caractère naturel parc, jardins, friches arborées (Zone UB et Secteur UBa) :

- superficie concernée : 1 ha 79 pour les espaces à caractère agricole et 0,26 ha pour les espaces à caractère naturel,
- L'entité de développement de Coquillon à dominante habitat (secteur UBa de la zone UB)
 - superficie concernée : 0 ha 71 concernant des espaces à caractère naturel.

Au total :
1,79 ha d'espaces à caractère agricole et 0,97 ha à caractère d'espaces naturels seront affectés par un le développement de l'urbanisation des zones U et AUo au niveau des quartiers du village et de Coquillon, soit une superficie totale de 2,76 ha (soit 0,2 % de la superficie du territoire communal).

ZONAGE SIMPLIFIE : LE VILLAGE ET COQUILLON



ESPACES AGRICOLES ET NATURELS INCLUS DANS LE PERIMETRE DES ZONES U OU AU



Mesures mises en place pour limiter les incidences sur l'environnement :

Le développement de l'urbanisation s'intègre dans un développement harmonieux en cohérence avec les objectifs retenus, sans remettre en cause les zones agricoles ou les secteurs sensibles au titre de la protection des sites et des paysages.

L'organisation de l'urbanisation, en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate permet le maintien des vastes espaces ouverts à vocation agricole notamment côté plaine. La mise en œuvre du projet de PLU aura des incidences positives en termes de gestion économe et qualitative de l'espace communal, notamment par rapport à la consommation d'espaces agricoles qui reste limitée.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a fait le choix de maîtriser et de programmer le développement de l'urbanisation autour du centre bourg, notamment pour les zones à dominante d'habitat et d'optimiser les potentialités du bâti existant, avant de chercher à s'étendre sur les espaces agricoles et naturels.

La commune a également fait le choix de maintenir sa zone d'activité et de reconduire l'emprise « NAI » du POS, pour inciter à la « densification » de ces espaces d'activités économiques.

Les espaces agricoles touchés par les zones urbanisables sont essentiellement localisés au niveau du village, l'impact sur le milieu agricole est réduit, le tènement le plus important est constitué par la zone AUo (prairie et parc à chevaux utilisé par un non agriculteur), pour le reste il s'agit de parcelles qui dans l'ensemble n'ont plus d'usage agricole ou qu'un usage agricole résiduel, de par leur localisation: espace résiduel entre du bâti existant, ou en raison de la configuration du parcellaire peu favorable à la mise en valeur agricole.

Quelques espaces résiduels de friches ou de jardins attenants à des habitations sont touchés de façon limitée par les zones constructibles dans le village.

Pour Coquillon l'ensemble des espaces à caractère naturel sont constitués de parc, jardins, landes ou talus boisés attenants ou à proximité de constructions existantes. Le secteur de Coquillon localisé au sein d'espaces naturels, n'a pas vocation à se développer, mais le PLU autorise une densification « sensible » de ce tissu bâti, mais limitée par un dispositif complémentaire visant la protection de la trame boisée et non bâtie au sein de ce quartier d'habitat par le biais des règles des éléments de paysage : espaces végétalisés ou boisés protégés au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions mettent en œuvre les orientations du PADD visant à maîtriser la consommation foncière et à retenir une utilisation économe de l'espace, et les nouvelles dispositions du PLU auront des incidences « négatives » moindres que le POS sur les espaces agricoles et naturels. En effet ces nouvelles dispositions visent à réduire considérablement la consommation foncière et l'étalement de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels, par rapport au précédent document d'urbanisme. Le PLU mobilise en priorité les espaces non construits situés dans ou en continuité de l'enveloppe urbaine du village et entraîne par ailleurs une densification raisonnable des secteurs de développement.

Champ de Rôle :

- L'entité de développement STECAL secteur Ae de la zone Agricole à Champ de Rôle
 - o superficie concernée : 0 ha 06 concernant un espace agricole : partie de prairie naturelle localisée dans un environnement « sensible » : proximité d'espaces boisés, en limite de secteurs répertoriés en pelouses sèches, et d'espaces de milieux naturels faisant fonction de corridors écologiques.

Mesures mises en place pour limiter les incidences sur l'environnement :

La localisation prend en compte les nuisances de bruit suscitées par cette activité qui ne peut être localisée à proximité d'habitations existantes (l'habitation la plus proche est située à 180 m du secteur Ae). Les dispositions retenues sur ce secteur visent à limiter au maximum l'emprise destinée à l'accueil d'une nouvelle construction (35 m² maximum d'emprise au sol et 50 m² maximum de surface de plancher), pour réduire l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, et imposent des mesures visant à réglementer l'aspect de la construction pour mieux s'insérer dans le paysage environnant, et à favoriser « la perméabilité » des clôtures pour favoriser la libre circulation de la faune.

Les Garis :

La commune affirme sa volonté de maintenir les activités sur la commune, et permettre l'évolution des structures d'hébergement existantes sous condition de viabilité satisfaisante et dans l'esprit d'un tourisme vert et culturel.

L'entité de développement « STECAL secteur NL » de la zone Naturelle aux Garis (Domaine de Tisserand) répond à cet objectif.

Le secteur NL délimité sur l'emprise des entités déjà bâties ne s'étend pas sur des espaces affectés à l'activité agricole, mais il est localisé dans un environnement proche à caractère agricole

Mesures mises en place pour limiter les incidences sur l'environnement :

Le secteur STECAL « NL » affecté aux activités d'accueil et d'hébergement touristique a été circonscrit strictement à l'affectation des sols, et aux structures existant déjà sur ce site, cela correspond à un périmètre regroupé autour des bâtiments existants.

Pour éviter des formes de développement touristique qui seraient incompatibles avec le maintien du caractère naturel des lieux, la capacité d'extension des structures d'accueil et d'hébergement sur l'ensemble du secteur NL est limitée à une surface de plancher maximum de 500 m²:

3-2 Milieux naturels et biodiversité

La commune possède des milieux constituant des « réservoirs » de biodiversité de qualité. Les enjeux concernent à la fois les milieux et les espèces.

L'urbanisation peut avoir des effets directs et indirects négatifs liés à la perturbation/destruction d'habitats, écosystèmes, milieux remarquables, écrasement de la faune dû à une circulation accrue de véhicules, possibilité de dérangement des espèces par fréquentation des espaces naturels et semi-naturels... mais à La Baume-Cornillane, les espaces prévus pour l'extension de l'urbanisation sont restreints. Dans le cadre de la révision du PLU, l'urbanisation nouvelle aura un effet limité sur les espaces repérés comme revêtant une importance particulière pour l'environnement en matière de biodiversité et qui ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement. En effet, ces espaces: zones humides et espaces de divagation des ruisseaux dans la plaine, « coulées vertes » des combes et des ruisseaux, boisements, pelouses et landes des contreforts et des reliefs de la Raye..., sont situés en dehors des espaces de développement de l'urbanisation du village et de Coquillon.

Les enjeux identifiés sont surtout liés à la présence de boisements sur les reliefs, ou en bosquet dans la plaine, de prairies humides le long des cours d'eau, de ripisylves, de haies et d'espèces faunistiques patrimoniales. Les reliefs de la Cote sont particulièrement concernés avec la présence de pelouses sèches, mais aussi les cours d'eau puisque ce sont des réservoirs de biodiversité (zones humides), qui permettent aussi la circulation des espèces entre les reliefs de la Raye et la plaine de Valence. L'ensemble des espaces à enjeux écologiques ou de biodiversité, a été identifié précisément dans le cadre du diagnostic communal, la commune a retenu dans son PADD le principe de préservation de ces espaces qui constituent une richesse à une échelle communale et supra communale.

Mesures mises en place pour limiter les incidences sur l'environnement :

Les orientations du PADD affichent la volonté de préserver ce patrimoine naturel et ces espaces sources de biodiversité, qui bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle (N) ou en secteur particulier de la zone N (secteur Ns : espace identifié en pelouse sèche) ou de la zone A (secteur Aco : corridor écologique identifié dans la zone A).

Les règles de la zone N et plus particulièrement du secteur Ns (espace naturel particulièrement sensible sur le plan de la biodiversité) protègent strictement les espaces naturels (espaces boisés, arborés, forestiers, habitats naturels, milieux humides et leurs abords), les occupations du sol sont maîtrisées de manière à garantir la vocation naturelle et forestière et à limiter la pression urbaine sur les espaces naturels.

Dans la plaine ou en piémont, et concernant les espaces agricoles faisant fonction de corridors écologiques, le secteur Aco comporte des dispositions particulières visant à faciliter la circulation de la faune dans ces espaces.

Des « éléments de paysage » au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, de la végétation humide. Ils visent également à maintenir ou à renforcer les continuums végétaux, et les continuités écologiques aquatiques.

Concernant la « trame bleue », le PLU de La Baume-Cornillane prévoit la préservation de la qualité des eaux, et des milieux naturels associés par :

- la protection en zone naturelle de l'ensemble des cours d'eau de la commune ;
- la protection des ripisylves en éléments d'intérêts paysager et/ou écologique (art. L. 151-23 du code de l'urbanisme),
- la protection des zones humides : la totalité de l'emprise des zones humides a été traduite par une trame spécifique de Zone Humide, couvrant des zones agricoles et naturelles (où la constructibilité est limitée). La protection est affirmée dans les secteurs identifiés en zone humide par le fait que sont interdits : toute construction, toute installation, ou tous travaux d'aménagement, d'affouillement ou d'exhaussement du sol ayant pour effet de combler ou de drainer la zone humide, ou bien de détruire les milieux présents.

3-3 L'eau : les pollutions et la qualité des eaux superficielles et souterraines

Le développement de l'urbanisation et la croissance de la population attendue (même si elle reste très modérée) vont créer une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. Il s'agit d'une incidence directe et permanente. De la même façon, ces orientations vont entraîner de nouvelles imperméabilisations des sols, ayant une incidence sur le ruissellement pluvial, l'alimentation des nappes phréatiques et les éventuelles pollutions des sols.

⇒ **Ressources en eau potable**

A l'heure actuelle la ressource en eau est locale et suffisante avec les sources de La Baume Cornillane et d'Ourches, et un maillage possible avec les autres ressources du Syndicat dans le cas de fortes périodes d'étiage. Ces ressources sont en mesure d'absorber l'apport de population nouvelle. L'impact devrait donc rester modéré.

Mesures mises en place pour limiter les incidences sur l'environnement :

Pour rappel, les réseaux d'eau potable existent au droit des zones à urbanisables. Les captages d'eau potable situés sur la commune de La Baume-Cornillane (Moutet, Mounaire et Bontemps) sont localisés en zone Naturelle, ce qui permet de garantir l'absence de pression urbanistique sur ces secteurs ; de plus, ils ont fait l'objet de déclarations d'utilité publique, et font l'objet de mesures de protection stricte par

le biais de la servitude d'utilité publique AS1 qui s'applique aux abords de ces captages. Ces captages seront uniquement impactés par la hausse de nombre d'habitants prévue dans le cadre de la révision du PLU du fait de l'augmentation des prélèvements.

⇒ **Assainissement**

La qualité des rejets engendrés par l'habitat et les activités humaines dans le milieu naturel est une contrainte importante par rapport à l'occupation des sols (Loi sur l'eau). Le traitement des rejets d'eaux usées doit donc être nécessairement garanti pour tout secteur de développement de l'urbanisation, soit par l'assainissement collectif, soit par des dispositifs d'assainissement non collectif pour lesquels la commune est tenue d'assurer le contrôle. Cette compétence est déléguée à la Communauté d'agglomération Valence-Romans-Agglo, avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), service qui a pour mission notamment de réaliser le contrôle de conformité de tous les systèmes d'Assainissement individuel.

Mesures mises en place pour limiter les incidences sur l'environnement :

A l'échelle de la commune de La Baume –Cornillane, la mise en œuvre des préconisations issues du zonage d'assainissement, le contrôle des assainissements individuels par le SPANC devrait permettre de limiter les rejets organiques et autres pollutions dans les milieux naturels, fossés, ruisseaux,...

Afin de réduire les effets négatifs du développement de l'urbanisation sur l'environnement, notamment sur la qualité des eaux souterraines ou de surface, la commune a fait procéder par le biais de Valence-Agglo à la mise en œuvre du Schéma Général d'Assainissement réalisé par le bureau d'étude Réalités Environnement en 2013.

Des travaux de mise en séparatif du réseau de collecte et la station d'épuration ont été réalisés en 2015. Le Zonage Assainissement a été adapté au projet communal de PLU. Les réseaux et le dispositif de traitement sont suffisamment dimensionnés pour recueillir les eaux usées des secteurs du village raccordés ou raccordables, et prévus au PLU. Le rejet des eaux traitées se fait par infiltration via des tranchées drainantes au niveau du bassin versant de L'Ecoutay. Le ruisseau de l'Ecoutay présente une bonne qualité physico-chimique et des conditions hydrologiques et morphologiques propices à un bon état écologique. Cet objectif de bon état du cours d'eau est maintenu et vraisemblablement amélioré avec la réalisation de l'assainissement collectif depuis ces trois dernières années, les secteurs de développement de l'urbanisation prévus au PLU (sauf UBa Coquillon, et les secteurs STECAL : Ae et NL non raccordables, et où le recours à l'assainissement non collectif est préconisé, de par une capacité d'accueil très limitée) seront raccordés à l'assainissement collectif.

Le Zonage assainissement fixe les orientations à retenir en matière d'assainissement collectif et non collectif dans le cadre de l'application de la loi sur l'Eau. La mise en œuvre de ces dispositions permettra de programmer les extensions de réseaux pour l'assainissement collectif et de mettre en place des filières assainissement autonome adaptées aux types de sols pour l'assainissement non collectif, avec pour objectif d'améliorer la qualité des rejets après traitement et par-là même, de réduire les risques de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.

Le zonage assainissement fourni par Valence- Agglo est porté en annexe du PLU ; il définit les zones qui sont ou seront raccordées à l'assainissement collectif.

Les dispositions du P.L.U. (zones U, AU et AUo) ont été mises en cohérence avec les données et la programmation de l'assainissement.

En matière d'eaux usées, l'article 4 du règlement du PLU prévoit le raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif dans les zones urbaines et dans la zone AUo. Il prévoit la gestion par un système non collectif dans le secteur UBa, et dans les zones agricoles et naturelles quand il n'existe pas de système d'assainissement collectif. Le règlement prévoit aussi que toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux

La réalisation de nouvelles constructions dans le cadre de ces zones n'aura donc pas pour effet de pénaliser les milieux naturels récepteurs, et de dégrader la qualité des eaux souterraines et superficielles.

⇒ **Eaux pluviales**

De la même façon, l'urbanisation nouvelle va entraîner de nouvelles imperméabilisations des sols, ayant une incidence sur le ruissellement pluvial, l'alimentation des nappes phréatiques et les éventuelles pollutions des sols. Il s'agit d'une incidence directe et permanente. La gestion des eaux pluviales privilégie l'infiltration à la parcelle, plutôt que le rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Mesures mises en place pour limiter les incidences sur l'environnement :

Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose, à l'article 4, une gestion des eaux pluviales autant que possible à la parcelle, lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'eaux pluviales. Il prévoit que des dispositifs de récupération des eaux de pluie soient installés pour minimiser la consommation d'eau potable pour des usages ne nécessitant pas particulièrement la mobilisation d'eau potable (arrosage des jardins par exemple).

3-4 Risques et nuisances

Aucune zone de développement de l'habitat n'est créée à proximité d'activités ou d'installations source de nuisances.

Pour rappel, les différents risques identifiés sur la commune (risques d'inondation essentiellement) ont été pris en compte et traduits sous forme de prescriptions particulières intégrées dans les dispositions du PLU (notamment : zones constructibles en dehors des secteurs à risques d'inondation, article 3 des dispositions générales du règlement écrit et trame spécifique sur les documents graphiques) pour prévenir les risques et limiter la densité urbaine.

3-5 Paysages

La préservation du patrimoine culturel et du paysage de La Baume Cornillane constitue un objectif transversal du projet de PLU qui transparaît dans différentes orientations du PADD. Vecteur de l'identité de la commune, le patrimoine culturel et paysager constitue le cadre de vie des habitants et un support attractif pour le développement touristique.

Le PADD porte une attention particulière à la préservation du patrimoine architectural et historique de La Baume Cornillane et s'attache à préserver et mettre en valeur les sites d'intérêt, le grand paysage et les éléments naturels du paysage (reliefs particuliers, boisement, grottes, cascade et cours d'eau, coulée verte...),...

Différentes dispositions du PLU sont mises en œuvre en faveur de la protection du patrimoine à valeur patrimonial ou historique et du paysage, notamment pour :

- perspectives à valoriser : secteurs Ap notamment, le long des principaux axes et en entrée de bourg, zone N qui couvrent les reliefs et le piémont, ainsi que le site du vieux village, et qui protège ces espaces de tout risque d'implantation de bâti tant "urbain" qu'agricole" et garantit la préservation de la qualité paysagère de ces espaces à fortes réciprocity de vue depuis la plaine).
- continuité paysagère à préserver : zones N, éléments de paysage...
- éléments du patrimoine bâti et site du vieux village à protéger : zone N, règles de l'article 5 des dispositions générales concernant les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du CU, ...

Les articles 11 et 13 des différentes zones, encadrent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Ils sont rédigés dans le souci de maintenir les qualités paysagères identifiées dans le diagnostic des différents quartiers de la commune.

3-6 Qualité de l'air

L'évolution démographique prévue entraînera nécessairement une augmentation des déplacements de type migration domicile/travail, ce qui peut avoir un impact sur les rejets de CO2 et donc sur la qualité de l'air.

Le PADD du PLU prévoit donc de limiter ces impacts en incitant à limiter l'utilisation de l'automobile pour les déplacements à l'intérieur du village.

Le PLU prévoit des articulations en mode doux entre les zones de développement et le centre bourg.

Le PADD affiche des orientations en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air telles que :

- Valoriser le patrimoine naturel et protéger la trame verte et les couverts forestiers (axe 3-1),
- Promouvoir un développement de l'urbanisation regroupé au cœur du village et contenir l'étalement urbain e en préservant les espaces naturels et agricoles

Elles ont pour effet, notamment à travers le zonage en zone naturelle et forestière, la protection en Eléments de paysage boisés à protéger (art. L. 151-23 du code de l'urbanisme), de maintenir des poches vertes relativement préservées des pollutions d'origine anthropique, où ces éléments jouent un rôle, à leur niveau, d'épuration de l'air.

3-7 Déchets

L'évolution démographique prévue entraînera une augmentation des tonnages d'ordures ménagères qui pourront être pris en charge dans le cadre des structures actuellement existantes.

Le regroupement de l'urbanisation au niveau du village prévu dans le PLU va dans le sens d'une gestion rationnelle des déchets.

Par leurs outils de communication, la commune et la communauté d'agglomération qui a en charge cette compétence, participent à l'effort de sensibilisation des citoyens visant à réduire le volume de déchets.

EN CONCLUSION :

Le PLU prend en compte les enjeux qui ont été révélés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement; la mise en œuvre de la révision du PLU aura donc un impact globalement positif sur l'environnement.

Les développements urbains visant l'accueil de nouveaux habitants et un développement maîtrisé des activités économiques sont limités dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles, les espaces boisés et humides, les pelouses sèches,... sont préservés. Tout en augmentant le parc de logements, le niveau d'équipements et de services offerts aux habitants et en permettant l'évolution des activités économiques, touristiques et de loisirs, la commune a souhaité limiter l'impact sur les différents champs de l'environnement

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettront de réorganiser le village avec un maillage viaire adapté, une polarisation équilibrée et un centre bourg renforcé tout en limitant la consommation du foncier.

Le PLU s'inscrit donc dans une démarche de développement durable en permettant le maintien de l'activité et de la vie locale tout en protégeant la biodiversité, le patrimoine et les paysages.

4- INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Une fois le PLU approuvé et mis en œuvre par la commune de La Baume-Cornillane , en application de l'article l'article L. 153-27, celui-ci fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de l'approbation du PLU au regard des objectifs suivants :

- L'équilibre entre : populations, développement urbain maîtrisé, utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, des milieux et paysages naturels, sauvegarde du patrimoine culturel, besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Il est de la responsabilité de la commune d'établir ce bilan, et donc de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure de le faire. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Par ailleurs, La Baume Cornillane étant dans le périmètre du SCOT du Grand Rovaltain, le suivi des effets de la mise en œuvre du PLU se fera notamment en partie sur la même base des indicateurs de suivi du SCOT mais reporté à l'échelle du territoire de la commune, et pour la fréquence dans délais de temporalité qui soient en cohérence avec ceux affichés dans le SCOT.

Sont donc proposés ci-après des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, au regard des enjeux et des objectifs de développement durable, de la commune (état zéro : valeur de référence de l'état initial):

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX				
THEMATIQUE	INDICATEUR DE SUIVI	ETAT « zéro » METHODOLOGIE	FREQUENCE	SOURCE
Patrimoine naturel : préservation des espaces et des milieux naturels	Evolution de la consommation de la superficie des espaces naturels	Etat zéro : 517 ha 41 (01 /01/ 2018) Analyse quantitative en ha	3 ans	IGN Geoportail, Commune, PLU, cadastre
	Evolution de la superficie d'emprise des éléments boisés protégés (L.151-23 du CU)	Etat zéro : 762 ha (01 /01/ 2018) espaces boisés reportés en éléments de paysage sur le document graphique du règlement Analyse quantitative en ha	6 ans	IGN Geoportail, Commune, PLU, cadastre
	Evolution des emprises artificialisées en zone humide	Etat zéro : espaces bâti ou artificialisé dans la trame de la zone humide, reportée sur le document graphique du règlement En m2 d'emprise au sol : analyse quantitative	6 ans	Commune, déclaration, autorisation de travaux, permis de construire ou d'aménager
Espaces et milieux agricoles	Evolution du nombre d'exploitation sur la commune Evolution de la surface exploitée Evolution des constructions agricoles	Etat zéro : 10 exploitations agricoles (01 /01/ 2018) Analyse quantitative en m2 de plancher et en ha	6 ans	Déclaration PAC, RGA Commune, déclaration, autorisation de travaux, permis de construire
Qualité des paysages	Maintien des coupures vertes et respect des « ouvertures visuelles » Qualité architecturale des nouvelles constructions et des réhabilitations, respect des règles de protection du bâti au titre du L 151-19	Analyse qualitative sur le respect des règles du PLU dans les travaux réalisés sur la base d'un reportage photographique.	6 ans	Commune, déclaration, autorisation de travaux, permis de construire
Ressources en eau	Evolution de la qualité de l'eau et de la consommation d'eau Gestion de l'assainissement	Evolution du nombre d'abonnés et de la consommation AEP en m3 par an Etat zéro : 210 abonnés consommant 29 681 m ³ /an (septembre 2016) Suivi de la qualité des eaux rejetées après traitement en STEP et du rendement épuratoire (délégataire), Evolution de la qualité des eaux superficielles (Suivi du contrôle et évolution du % de mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome.	3 ans	Valence Romans Agglo, réseau de suivi de l'Agence de l'eau

Déplacements doux	Evolution du linéaire de liaisons douces	Analyse de l'évolution du nombre de mètres linéaires de liaisons douces aménagées ou créées depuis l'approbation de la révision du PLU.	6 ans	Commune
Développement des énergies renouvelables et qualité de l'air	Evolution du nombre d'installations productrices d'énergies renouvelables.	Analyse quantitative du nombre d'installations créées depuis l'approbation de la révision du PLU.	3 ans	Commune, autorisations d'urbanisme
Réduction de l'exposition aux risques	Evaluation du risque suite à travaux éventuels d'aménagement des cours d'eau Nombre d'installations, de constructions, d'extensions ou de travaux réalisés en zone inondable. Evolution de la démolition du nombre d'anciens bâtiments d'élevage désaffectés (risques amiante)	Analyse quantitative et qualitative	6 ans	Valence Romans Agglo, Services Risques DDT, Commune, autorisations d'urbanisme
Nuisances	Evolution du nombre d'installations classées (création, extension, ou abandon)	Analyse quantitative en nombre d'unités créées, et qualitative (si périmètre de risques ou de nuisances vis-à-vis de l'habitat)	6 ans	Valence Romans Agglo, Commune, autorisations d'urbanisme

INDICATEURS RELATIFS A L'HABITAT			
THEMATIQUE	INDICATEUR DE SUIVI	FREQUENCE	SOURCE
Evolution démographique	Evolution démographique moyenne annuelle	6 ans	Recensement INSEE, Commune
Evolution des logements	Nombre total de logements créés (logements livrés, ayant fait l'objet de déclaration d'achèvement de travaux). Répartition des logements créés par typologie d'habitat (collectif, intermédiaire, groupé, individuel,...)et part dans la production totale, pour évaluer la dynamique de développement du nombre de logements sur la commune par rapport aux objectifs visés et en rapport avec les orientations du PLH et du SCOT.	3 ans	Données DREAL et Commune : autorisations d'urbanisme
Production de logements aidés	Production de logements locatifs sociaux créés pour évaluer la part de « mixité » sociale en rapport avec les orientations du PLH et du SCOT.	3 ans	Données DREAL et Commune : autorisations d'urbanisme

INDICATEURS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AUX ACTIVITES			
THEMATIQUE	INDICATEUR DE SUIVI	FREQUENCE	SOURCE
Activités économiques	Evolution du nombre d'emplois créés par les activités économiques.	3 ans	Commune, INSEE, répertoire SIRENE
Développement touristique	Evolution du nombre d'unités de capacité d'accueil et d'hébergement touristique créées depuis l'approbation de la révision du PLU.	3 ans	Commune, INSEE, déclaration, autorisation de travaux, permis de construire ou d'aménager

INDICATEURS RELATIFS A LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE			
THEMATIQUE	INDICATEUR DE SUIVI	FREQUENCE	SOURCE
Suivi de la consommation d'espaces consommé par l'extension de l'urbanisation	<p>Evolution de l'espace consommé par l'habitat : surfaces en extension identifiées en zone urbanisées et à urbaniser : Surface « consommée », nombre et types de logements construits => Indicateur d'évolution de la densité urbaine en logements à partir du foncier consommé par l'urbanisation nouvelle en habitat en nombre de logement/ha Comparaison avec les objectifs attendus du PLU.</p> <p>Evolution de l'espace consommé par les activités économiques dans la zone d'activités. Etat zéro : Surface de ZA disponible au 01 /01/ 2018 : 0,44 ha</p> <p>Evolution de l'espace consommé par les activités de développement d'hébergement touristique ou de loisirs (STECAL : Ae, NL, NLa)</p>	3 ans	Commune, déclaration, autorisation de travaux, permis de construire
Renouvellement urbain : Evaluation de la capacité de renouvellement urbain	<p>1- Terrains déjà bâtis en zones urbanisées : Nombre de logements construits, par division foncière, réhabilitation, changement de destination</p> <p>2- Bâti existant identifié pour changement de destination en zones A ou N Nombre de logements créés par changement de destination en rapport avec le potentiel répertorié dans le PLU.</p>	3 ans	Commune, déclaration, autorisation de travaux, permis de construire

ANNEXE RAPPORT DE PRESENTATION

RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ARBRES REMARQUABLES ET FICHES PLANTATIONS

Recommandations applicables à l'ensemble des éléments arborés référencés en éléments de paysage :

Les modifications de l'aspect d'un ou de plusieurs arbres se doivent d'être motivées et justifiées.

Afin de préserver et garantir la pérennité des arbres remarquables, il est établi :

- que l'abattage d'un ou de plusieurs d'arbres remarquables ne peuvent être autorisés hormis les cas suivant ou l'abattage se doit d'être justifié :
 - par le mauvais état sanitaire de l'arbre,
 - par le danger immédiat que l'arbre ou les arbres concernés génèrent pour la sécurité des personnes ou des biens
 - par des circonstances naturelles exceptionnelles (tempête, sécheresse, foudre ,...).

sont à proscrire :

- les tailles mutilantes et l'usage d'outils qui procèdent par broyage ou déchiquetage

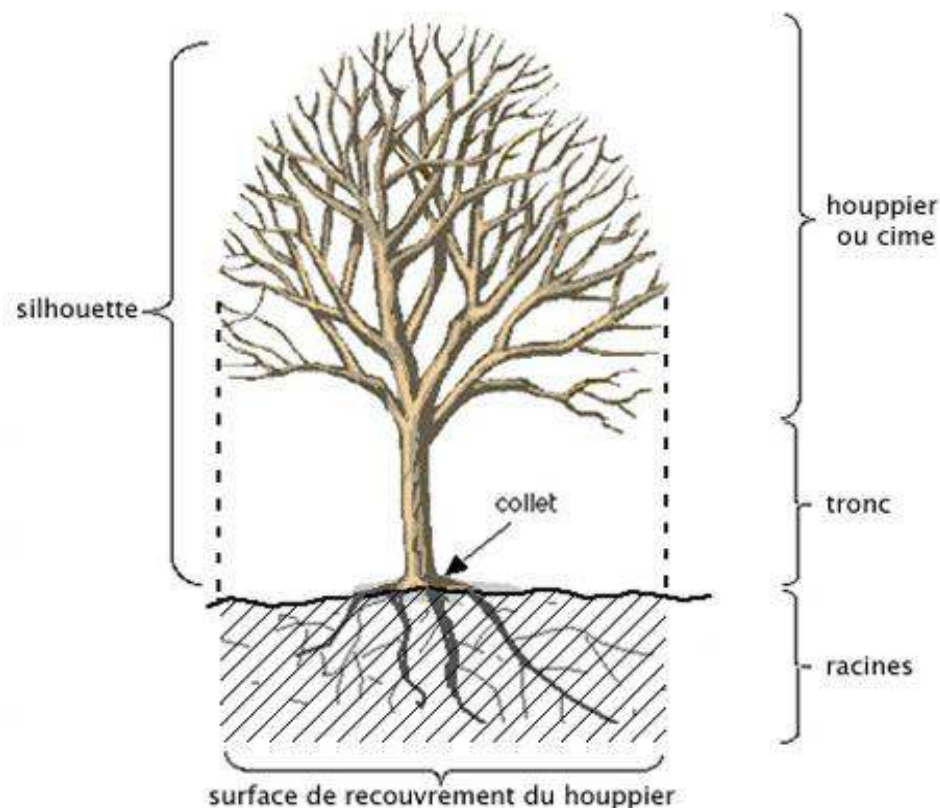
L'arbre a besoin pour grandir et se développer, de conserver un sol "respirant" indispensable à sa croissance. Il est important de maintenir un périmètre sensible autour de l'arbre, l'idéal étant la totalité de la surface de recouvrement du houppier (cf schéma). Les racines ainsi que le tronc ont besoin d'un sol aéré pour se développer et absorber l'oxygène

Pour préserver la base des arbres, il est recommandé :

- qu'aucune nouvelle construction et installation ne soit implantée à moins de 3,00 m du tronc des arbres isolés, et à moins de 2 mètres du pied des haies ou alignement d'arbres
- qu'aucune modification du niveau du sol ne soit réalisée à moins de 3.00 m du tronc et qu'aucun travail du sol profond se soit effectué à moins de 3,00m du tronc des arbres isolés
- de maintenir au moins d'2.00m d'espace perméable à la base du tronc et sur tout son pourtour s'il est projeté un revêtement imperméabilisant du sol au droit de ces derniers
- de ne pas modifier brusquement les conditions hydriques du sol se trouvant à proximité d'un arbre référencé

sont à proscrire :

- Le stockage à leur base de tous types de substances polluante ou toxiques, de dépôts de matériaux et de matériels divers
- le compactage du sol ainsi que le réhaussement du niveau du sol au niveau du collet ou du tronc .



Recommandations applicables à l'ensemble des arbres référencés

Si intention de taille ou d'élagage : il est recommandé que ne soit réalisée aucune taille ou élagage même si limité à quelques branches, sans recueillir préalablement l'avis de la commune. Il est aussi fortement recommandé de recourir à un spécialiste qui œuvre dans la pratique de la taille raisonnée.

Si intention de réalisation d'un chantier : lors de travaux réalisés à proximité d'un arbre protégé au titre du PLU, il est conseillé de mettre en place, dès le démarrage du chantier et pour toute sa durée, une palissade jointive autour du sujet, d'au minimum deux mètres de hauteur, à l'aplomb des branches extérieures, pour délimiter la zone de protection.

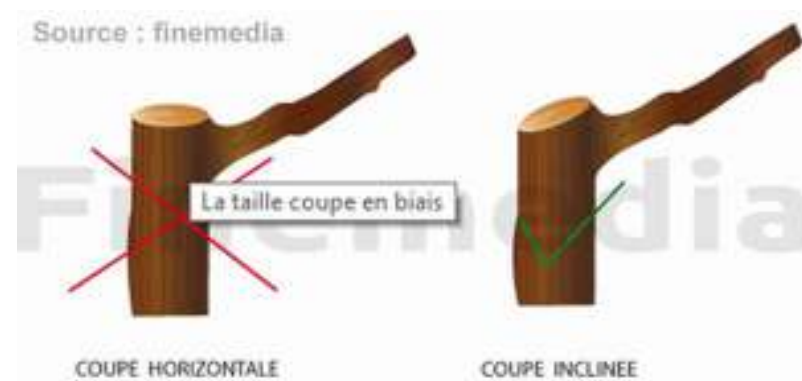
Période d'élagage : du 15 juillet au 15 février pour la protection des nichées avec broyage sur place

Règles de base à éviter en cas de taille :

L'élagage et même la taille sévère ne doivent pas condamner un arbre que ce soit à court, à moyen ou à long terme.

Pour que l'arbre vive, il faut appliquer quelques principes de bases :

- **effectuer une visite tous les deux ans pendant la période végétative permet de vérifier leur état sanitaire ainsi que la présence d'une faune ou d'une flore particulière.**
 - **pratiquer des coupes de taille franches. Pas de pratique ni d'outils qui procèdent par arrachage, broyage, déchiquetage.**
 - **ne jamais réduire de plus de 30 % sa couronne afin de**
 - ne pas l'asphyxier par absence de feuillage
 - de conserver un rapport harmonieux entre ses racines nutritives et son feuillage respirant et assurant la photosynthèse.
 - **éviter de couper les grosses branches car**
 - une plaie de grand diamètre (supérieur à 3 cm) est longue et difficile à cicatriser pour l'arbre et le rend plus sensibles aux maladies, moisissures, champignons
 - **toujours couper en biais même sur branches verticales afin**
 - de permettre le ruissellement de l'eau de pluie
 - de limiter le risque de pourrissement
 - **respecter le bourrelet de départ créé par l'arbre autour de la branche à son point d'attache :**
 - coupé trop loin, un chicot non irrigué par la sève va créer un cal moisissant.
 - coupé trop court, la plaie ne pourra être cicatrisée et restera un point d'entrée pour les moisissures, maladies et champignons.
- Important : Atteintes de maladies, les branches doivent être élaguées jusqu'au bois sain, dès l'apparition de la maladie**
- **toujours conserver un tire-sève pour**
 - continuer à stimuler la circulation de sève
 - éviter le pourrissement de la coupe et l'apparition de gourmands



FICHE 1 - LES FONDAMENTAUX A TOUTES PLANTATIONS

Les plantations en limites parcellaires et notamment celles situées en vis-à-vis direct avec l'espace public seront contraintes de suivre quelques règles de mises en oeuvre pour assurer une meilleure unité et qualité d'aménagement à savoir :

REGLES D'OR de la bonne conduite d'une plantation (haie et/ou massif) déclinées en **cinq principes** fondamentaux :

Deux principes ECOLOGIQUES

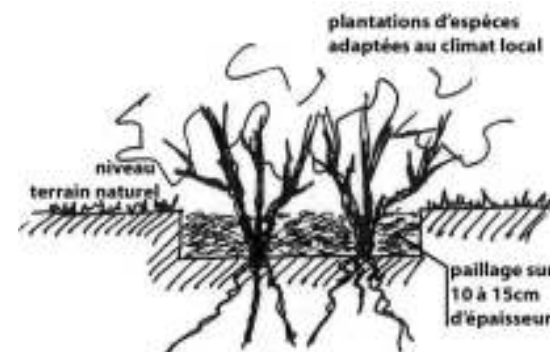
- **1 - Priorité aux espèces du pays** d'essences forestières :
Charme, noisetier, cornouiller, érable, fusain, viorne, aubépine, troène, nerprun etc...
- **2 - Association de plusieurs espèces** d'arbustes :
Mélanger grands et petits arbustes caducs (végétation qui perd ses feuilles en hiver ex: Noisetier) et persistants (végétation qui conserve ses feuilles en hiver ex: Buis) pour assurer un meilleur garnissage sur l'ensemble de la haie.

Toutefois, la haie peut être agrémentée d'autres espèces en respectant l'équilibre de 2/3 d'arbustes spontanés (forestiers) et 1/3 d'arbustes cultivés à caractère plus ornemental (cytise, groseillier, seringat, abelia, symphorine etc.).

Trois principes TECHNIQUES

- **Préparation du sol :**
 - au printemps-été pour une plantation à l'automne (qui reste préférable plutôt qu'au printemps)
 - en été-automne pour une plantation en hiver- printemps:
 - désherbage en période sèche
 - décompactage sur une profondeur minimum de 0,60m
 - apport de compost en surface puis enfouissage superficiel par griffage
 -
- **Utilisation de «jeunes plants» ce qui permet une :**
 - plantation facile - une reprise assurée - une pousse vigoureuse - un prix réduit

Leur adaptation est meilleure car moins fragilisée par les multiples transplantations que nécessite leur croissance en pépinière ; de même, il est recommandé de ne se fournir qu'en jeunes plants à racines nues pour les arbustes caducs et en godets pour les persistants.
- **Paillage du sol (paille, copeaux de bois déchiquetés, feuilles)** à réaliser le jour de la plantation
Laisser le paillage travailler le sol pendant 4 à 6 mois (développement de l'activité microbienne et présence de vers de terre) jusqu' à la date de vos plantations. Continuez à pailler le sol sur **10 à 15 cm d'épaisseur** tous les ans pour les **arbres et arbustes** et de **5 à 7 cm** pour les **plantes à massifs ou potager**, s'il ne s'avère plus assez épais pour conserver son effet de protection et d'activateur de l'activité microbienne.



Astuce : Planter en dessous du terrain fini (soit 20 cm) et combler de paillage (soit 15cm). Cela empêche toute poussée de mauvaises herbes, garde l'humidité du sol (économie d'arrosage), favorise l'activité microbienne (plantes mieux nourries donc pas d'apport nécessaire en engrais), permet le recyclage sur place des éléments de tailles et des feuilles automnales et supprime les contraintes de bêchage ou de binage en préservant l'aspect meuble du sol. **Conserver** une vue de 5 cm pour éviter de ramasser le paillage sur le sol. **Planter** en recul de 0,25 cm par rapport à la bordure pour éviter le dessèchement et le débordement des végétaux sur la surface limitrophe (gazon, terrasse minérale ou bois etc...).

FICHE 2 - PLANTATIONS

Il apparaît important de promouvoir nos essences indigènes pour le rôle fondamental qu'elles jouent dans la préservation de nos écosystèmes. La haie constitue assurément le mode de clôture traditionnellement le plus répandu et dont il n'est pas inutile de rappeler divers avantages :

- la haie est un élément paysager de base; elle assure la beauté des abords des constructions, des installations, des voiries, de leurs accès et de leurs abords; outre qu'elle offre la commodité du séjour des personnes, elle assure aussi la protection des propriétés contre l'intrusion, notamment du bétail errant, tout en étant la moins dangereuse pour les usagers de la route;
- la haie favorise la pénétration de l'eau dans le sol;
- la haie protège des effets mécaniques du vent et diminue les effets de l'érosion, mais, surtout, elle offre ombrage et protection et constitue un biotope privilégié pour la faune indigène;
- la haie permet la continuité des couloirs écologiques en laissant passer les petits animaux tels que hérissons, renards et batraciens, dont elle assure le refuge.

La **haie vive** est un ensemble d'arbustes et d'arbres plantés à faible distance les uns des autres de façon à constituer un cordon arbustif dense. La haie vive peut se présenter sous plusieurs formes :

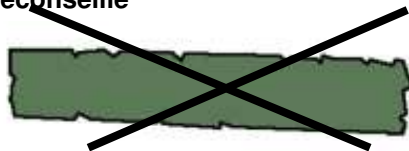
- haie taillée, maintenue à une largeur et une hauteur déterminées par une taille fréquente.
- haie libre, hauteur et de largeur variables dont la croissance n'est limitée que par une taille occasionnelle.
- haie brise-vent, outre des arbustes, comporte des arbres et qui peut devenir épaisse par la plantation de plusieurs rangs.
- bande boisée, plantation de trois à dix rangs comprenant des arbres et des arbustes, large de 10,00 m au maximum.

La **haie libre** est à privilégier à la haie taillée. Elle offre un aspect plus naturel, moins contraignant en taille et lie plus discrètement les volumes bâtis à leurs horizons champêtres.

Accompagnement végétal recommandé



Accompagnement végétal déconseillé

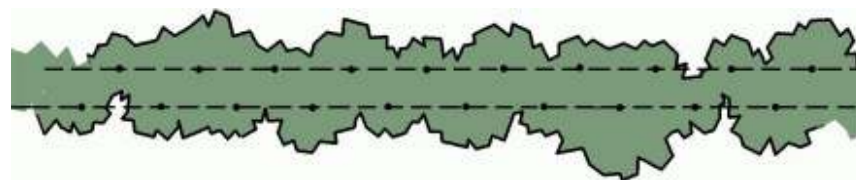
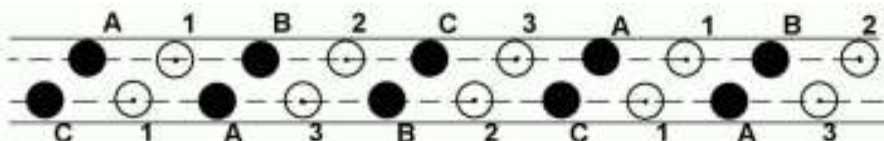


La haie **libre** se doit d'être variée (dite mixte) et peut être plantée sur **un ou deux rangs**, sachant que la deuxième ligne est facultative mais offre cependant :

- un meilleur garnissage à la base de la haie. Si la plantation se fait sur un seul rang, planter les caducs et les persistants en alternances
- la possibilité de recevoir des plantations plus ornementales sur la ligne intérieure.

Plantation sur un rang : écart de plantation entre plants de 0,50m

Plantation sur deux rangs : écart de plantation entre plants de 1,00m et entre les deux rangs de 0,50m



Exemple d'illustration

Caducs:

Arbres moyens :

2 espèces différentes

1 - Charme

2 - Erable champêtre

Grand arbuste :

1 espèce différente

3 - Noisetier

Persistants:

Arbustes

persistants :

3 espèces différentes

A - Troène Champêtre

B - Laurier tin

C - Nerprun alaterne

Prendre comme principe de base :

- minimum de **6 espèces différentes** (3 espèces caduques + 3 espèces persistantes) pour une haie de **plus de 10m** (avec un maximum de 8 espèces différentes)
- maximum de **3 espèces différentes** (2 espèces caduques + 1 espèce persistante) pour une haie de **moins ou égale à 10m**
- **2/3** de grands et petits arbustes **caduques** qui perdent leurs feuilles en hiver
- **1/3** de grands et petits arbustes **persistants** qui conservent leurs feuilles en hiver

Entretien :

Les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants.

Il leur revient de :

- traiter les arbres malades ou dépérissants;
- prendre, notamment lors de travaux, toutes les précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département.

Concernant une haie taillée, sa taille s'effectue deux fois/an pour une haie basse (1^{ère} coupe en juin, 2^{ème} coupe début septembre), 1 fois/an pour une haie vive.

Par ailleurs sont à proscrire tous types de plantation de la gamme des conifères (thuyas, cupressus, chamaecyparis) et laurier-palme. La présence des thuyas, est soupçonnée, depuis de nombreuses années, de provoquer des allergies à grande échelle.

Ces haies forment des alignements uniformes, fermés et monotones :

- Elles sont **insensibles aux variations de saisons** et privent bon nombre d'animaux (oiseaux et insectes) de potentielles niches écologiques.
- Les **possibilités de taille** sont au mieux **très réduites**, au pire limitées à un seul type. Les conifères ne rejettent pas du pied d'où le grand risque d'un dégarnissage en pied de haie.
- a **résistance aux maladies** ou aux parasites est **très fragile**. Lorsqu'une haie est atteinte, la maladie se propage sur les sujets saints et décime la totalité de la haie.
- Les haies de conifères s'avèrent être de **mauvais brise-vent** car elles offrent une surface trop compacte et trop imperméable au vent. Ce dernier retombe après avoir franchi la haie en formant des tourbillons. La surface protégée est l'équivalent d'environ deux fois la hauteur de la haie au lieu de 15 à 20 fois pour une haie mixte et bien conduite.
- Elles génèrent des **contraintes importantes** en terme d'entretien (taille, transport et élimination des déchets...),
- Et enfin, elles s'inscrivent sans **aucune cohérence et harmonie** avec le paysage environnant.

Par ailleurs, **sont aussi à proscrire :**

- les **espèces dites sensibles au feu bactérien** (aubépine, églantier, pommiers toutes variétés confondues...) ainsi que **la sharka** (abricotier et amandier)
- tous types de plantations de la **gamme des conifères** (Thuyas, Cupressus, Chamaecyparis) et **Laurier-palme** (dit communément Laurène)
- l'ensemble référencé des **plantes dites invasives**.

En résumé : l'intérêt de miser sur une **plantation mixte et variée** (caducs, persistants et association de différentes espèces) procure :

- 1 - un meilleur garnissage sur l'ensemble de la haie**
- 2 - un meilleur équilibre écologique**
- 3 - une meilleure résistance aux maladies et parasites**
- 4 - une meilleure souplesse de taille**
- 5 - une meilleure harmonie paysagère (changement de teinte)**

Liste indicative d'essences végétales à fortes valeurs écologiques pour la plantation de haies

Espèces forestières - Arbres et arbustes hôtes :

sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), **chêne** (*Quercus pubescens*), **frênes** (*Fraxinus excelsior* et *oxyphylla*), **tilleuls** (*Tilia cordata* - *Tilia platyphyllos*), **tremble** (*Populus tremula*), **châtaignier** (*Castanea sativa*), **cormier** (*Sorbus domestica*), **alisier torminal** (*Sorbus torminalis*), **alisier blanc** (*Sorbus aria*), **aulne blanc** (*Alnus incana*), **aulne à feuille en cœur** (*Alnus cordata*), **érable à feuille d'Obier** (*Acer opalus*)

Espèces forestières - Grands et petits arbustes :

cerisier St Lucie (*Prunus mahaleb*), **cornouiller sanguin** (*Cornus sanguinea*), **cornouiller mâle** (*Cornus mas*), **érable champêtre** (*Acer campestre*), **fusain d'Europe** (*Euonymus europaeus*), **nerprun alaterne** (*Rhamnus alaternus*), **noisetier commun** (*Corylus avellana*), **viorne lantane** (*Viburnum lantana*), **viorne obier** (*Viburnum opulus*), **sureau noir** (*Sambucus nigra*), **sureau rouge** (*Sambucus racemosa*), **néflier** (*Mespilus germanica*), **ronce** (*Rubus fruticosus*), **Saule à feuille de romarin** (*salix rosmarinifolia*)

Espèces forestières - Persistant : conservent leurs feuilles en totalité ou partie en hiver :

houx (*Ilex aquifolium*), **buis** (*Buxus sempervirens*), **laurier tin** (*Viburnum tinus*), **eleagnus** (*Eleagnus ebbingei*), **lierre** (*Hedera helix*), **charme** (*Carpinus betulus*), **troène commun** (*Ligustrum atrovirens*), **coronille glauque** (*Coronilla glauca*), **nerprun alaterne** (*Rhamnus alaternus*), **cotoneaster** (*Cotoneaster lacteus*),

Espèces horticoles - Arbustes ornementaux :

lilas (*Syringa vulgaris*), **baguenaudier** (*Colutea arborescens*), **cytise** (*Laburnum anagyroides*), **sumac fustet** (*Cotinus coggygria*), **pommier sauvage** (*malus sylvestris*), **deutzia** (*Deutzia scabra*), **spirée** (*Spirea x Vanhouttei*), **symphorine** (*Symphoricarpos albus*), **rosier arbuste** (*Rosa rugosa*), **abelia** (*Abelia x grandiflora*), **seringat** (*Philadelphus coronarius*)

FICHE 3 - L'ARBRE ET LE DROIT

Réglementation du Code Civil

Art 670 énonce les règles de mitoyenneté des arbres par rapport aux propriétés voisines

"Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis".
"Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés".

Art 671 énonce les règles de distances de plantation des arbres par rapport aux propriétés voisines

"Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de 2m de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'0,50m pour les autres plantations".

"Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur".

"Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers."

Le code civil est muet sur le mode de calcul de la distance. La jurisprudence considère que le calcul de la distance se mesure à partir de l'axe central du tronc.

Il y a prescription dans les deux cas suivants :

Destination du père de famille - Code civil art 672

"Lorsqu'un propriétaire divise sa propriété en plusieurs lots qu'il donne ou vend séparément, les donataires ou acquéreurs doivent, s'ils n'ont pas fait d'objection lors du transfert de propriété, supporter la présence des arbres se trouvant à une distance de la limite séparative inférieure à la limite d'usage légal.

Prescription trentenaire - Code civil art. 672 et 690. Cassation 3ème chambre civile 8/12/1981.

"Lorsqu'un arbre implanté en deçà de la distance légale ou d'usage a atteint la hauteur de 2m depuis plus de trente ans, le propriétaire riverain ne peut plus demander l'ététage ou l'arrachage de l'arbre."

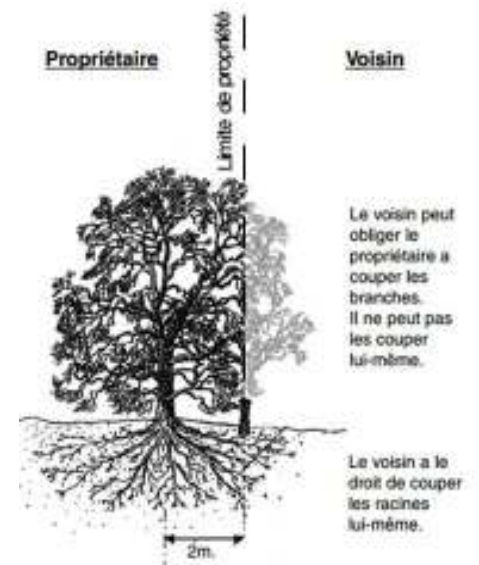
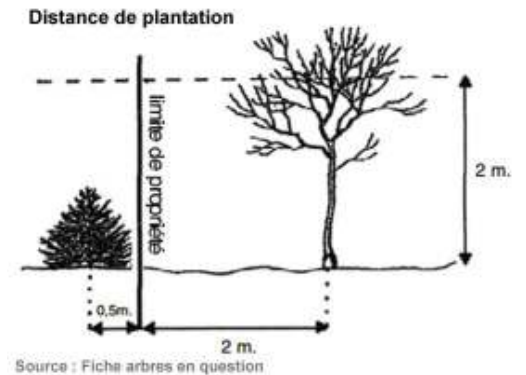
Art 672

"Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire."

"Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales."

Art 673

"Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent. "Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative. "Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible". **Attention :** si la coupe des racines provoque le dépérissement des arbres, arbustes, arbrisseaux de votre voisin, ce dernier est en droit légitime de vous poursuivre pour abus de droit (lui-même ayant subi un préjudice).



FICHE 4 - L'ÉCOLOGIE AU JARDIN

Il est estimé à plus d'un million d'hectares la superficie de l'ensemble des jardins privés ou publics, **soit une surface 4 fois plus grande que toutes les réserves naturelles réunies !**

La biodiversité (insectes, mammifères, oiseaux, batraciens...), peut être partie prenante de la vie nos jardins et en façonner sa composition (prairie, bosquet, vergers, points d'eau...).

Des retombées positives peuvent devenir substantielles, non seulement pour la faune et la flore mais aussi pour toute la nature qui nous entoure, ainsi qu'à nous même !

Plus le jardin sera agrémenté de milieux différents, plus riche sera sa biodiversité. Il est bien entendu que chaque jardin ne pourra répondre à l'ensemble des composantes décrites ci-dessous, cependant, tout à chacun suivant la superficie du terrain qu'il possède pourra contribuer et s'inscrire dans une démarche de jardin écologique si déjà quelques principes de bases sont retenus :

- **Agir le moins possible** au jardin pour permettre l'installation d'une biodiversité riche et variée. Limiter les tailles par le maintien de haies libres et les nettoyages intempestifs. Laisser les fleurs sur tiges, ne rabattre qu'au printemps à la reprise de la végétation pour assurer abris et refuges aux insectes. Pailler plutôt que de biner ou bêcher le sol etc.
- **Pailler** systématiquement les sols par le recyclage des débris végétaux bien secs de tailles, de feuilles mortes, de tontes ou de fauches.
- **Récupérer** les eaux de pluies pour le suivi du jardin en arrosage (cuve enterrée ou réservoir en extérieur).
- **Composter** les restes alimentaires, les coupes de fruits et légumes et tous éléments biodégradables (papiers journal, carton, marc de café, coquille d'œuf et autres) ainsi que les débris végétaux divers pour constituer son propre compost. Ces déchets représentent au minimum 30% des déchets ménagés ce qui correspond à environ 100kg/habitant/an pour pourrait être directement valorisé sur place. Les matières organiques régulièrement retournées produisent en quelques mois un excellent engrais = **le compost**. Le compostage peut s'envisager de façon individuelle (chacun gère son composteur) ou collective (composteur mis en commun et partagé). **Se renseigner auprès de l'ADEME.**
- **Proscrire** tout traitement chimique de lutte au jardin et apport d'engrais.
- **Installer** refuges et nichoirs pour les auxiliaires du jardin (oiseaux, insectes et autres = prédateurs des nuisibles du jardin). Créer un refuge L.P.O (**se renseigner auprès de la Ligue de Protection des Oiseaux**)
- **Désherber en utilisant** : l'eau bouillante, la binette ou un désherbeur thermique à gaz ou à eau répondra déjà très bien au besoin du jardin, combiné avec un paillage des surfaces plantées.
- **Travailler la terre** : avec des outils qui travaillent la terre en aérant la couche superficielle du sol et en cassant les mottes ainsi formées. **Eviter** l'usage du motoculteur qui broie insectes et invertébrés et destruit le sol en profondeur.
- **Economiser** l'eau par la récupération des eaux de pluies pour assurer l'arrosage des parties extérieures. Arroser avant 9h ou tard le soir. A l'échelle du globe, 75000 espèces végétales vivent en zone sèche donc il y a de quoi répondre à ses inspirations tout en réduisant ses besoins en eau. Privilégier un arrosage aux pieds des plantes ou en gouttes à gouttes

A savoir : une bonne pluie équivaut à **50 mm** d'eau au m².

Sol **léger**, sableux : **20L/m²** tous les **5 jours**

Sol **argileux**, collant : **40L/m²** tous les **20 jours**

JARDIN NOURRICIER et utilitaire: niche écologique d'importance

- **Vergers et potager** : composés de variétés anciennes. Ces variétés anciennes sont plus résistantes aux maladies donc moins sujettes aux traitements phytosanitaires et mieux adaptées aux exigences climatiques de la région. **Planter** les pieds des arbres de massifs de fleurs pour attirer une grande diversité d'insectes et éviter le désherbage tout en protégeant le tronc. Ceci est valable pour tous les gros sujets et les jeunes plantations de plus de 3 ans.. **Inclure** au potager un **temps de jachère** (régénération du sol et floraison spontanée d'espèces végétales des champs et friches).

- **Carré d'aromatiques** : montée une structure carrée en bois de 0,60 à 1,00m de hauteur, comblée de terre pauvre. Le fond restant ouvert et en contact direct avec le sol du terrain naturel. Il sera garni avec des gravats ou de gros cailloux pour assurer un bon drainage. Ce système surélevé permet de maintenir un sol sec à l'abri d'un trop d'humidité pour accueillir dans de bonne condition lavande, thym, romarin, origan etc.
- **Carré d'ortie** : végétal incontournable du jardin. Il offre une niche écologique très riche (+ de 100 espèces d'insectes vivent sur l'ortie dont **30 espèces** lui sont exclusivement dévolues. Elle est utilisée au jardin sous de multiples formes : confection du célèbre «purin d'ortie», activateur de compost, engrais vert pour les plantes. Sur le plan culinaire, ces jeunes pousses se consomment sous forme de soupe.

JARDIN D'AGREMENT réparti sur l'ensemble des espaces extérieurs en fonction de l'espace disponible

- **Haie champêtre** : accompagné d'un **ourlet de 50cm (minimum) à 2m** de plantes herbacées qui sera **fauché 1 fois par an** à l'automne = transition idéale avec le jardin ou la prairie fleurie.
- **Prairie naturelle fleurie = sol pauvre** (non enrichit en engrais ou compost).
Astuce : tondre haut au moins 6 cm en toute saison. Un gazon tondu haut reste bien dense. Il couvre bien le sol et offre très peu d'espace dénudés pour l'installation des plantes envahissantes.
En été, son système racinaire étant profond, il résiste mieux à la sécheresse et reste dense.
En hiver, les mousses peinent à s'installer; elles peuvent être présentes mais ne parviennent pas à dominer l'herbe et à envahir la pelouse. **Conserver** des zones qui ne seront fauchées qu'1 fois/an
- **L'eau** : mare, étang, bassin, réservoir de récupération des eaux de pluies (cuve enterrée ou containers aériens etc).
- **Massif de fleurs** : recherche d'un bon équilibre et d'associations de plantes.
Règles d'or déclinées en **quatre principes** : **diversité** (mélanger aux maximum des différentes familles végétales entre elles), **densité** (compter un minimum de 7 plantes au m²), **variété** (varier les spécificités de chacune : vivace, annuelle, bisannuelle, racines, bulbes etc.) et **étagé** (composer votre massif en associant différentes hauteurs de plantes).

JARDIN REFUGE pour auxiliaires : situé aux endroits les mieux ensoleillés et protégés du vent

- **pour petits animaux** mise en place ou maintien :
 - **d'un mur en pierre** : monté en pierres sèches ou mortier de chaux naturelle. exclure l'usage du ciment. Conserver quelques interstices vides entre les pierres. Un simple tas de pierres laissé en vrac offrira les mêmes avantages qu'un mur travaillé.
 - **de tas de bois** : placé dans un coin (ombre ou soleil). Abri pour de nombreux petits animaux (hérisson)
 - **d'ouverture dans les clôtures** pour laisser la possibilité à la petite faune de circuler (hérissons, crapauds...) de circuler.
- **pour oiseaux** mise en place :
 - **de nichoirs, d'une mangeoire et d'un abreuvoir** à installer dès l'automne et jusqu'à la fin de l'hiver, à placer à 2.00m minimum de hauteur dans un lieu protégé des vents dominants, du soleil direct (exposition est ou sud-est) et des prédateurs. Pensez à toujours nettoyer les nichoirs à partir de fin septembre (fin de la période de reproduction).
de bois mort = souche coupée entre 1m à 5m de hauteur du sol et laisser en place.
- **pour insectes** mise en place :
 - **de pots de fleurs** renversés et remplis de paille et d'herbe sèche :
 - enterrés dans le sol pour les bourdons,
 - suspendus dans les arbres pour les pinces oreilles,
 - **d'une surface en terre battue ou tas de sable** = lieu de nidification de bons nombres d'abeilles et de guêpes.
 - **de bûches percées** : Proscrire le bois de résineux. Faire des trous de 10 à 20cm de profondeur, de 3 à 12mm de diamètre et espacés de 1 à 2 cm. Le fond impérativement clos.
 - **de bottes de tiges à moelles** composées de ronce, rosier, framboisier, , bambous, groseillier, sureau et autres. Tronçons de 20 à 30cm de longueur pour 3 à 10mm.
 Rassemblés en bottes d'une vingtaine de tiges bien sèches et solidement attachées. Exposition ensoleillée ou abritée. Fixer les bottes en croix entre 30 et 50 cm de hauteur.

- **d'un point miel pour papillons** : installer à un endroit ensoleillé, un poteau surmonté d'une tablette. Placer une assiette contenant du miel dilué dans de l'eau légèrement salée.
- **conserver** les tiges défléuries (lieu d'hivernage) pour ne les rabattre qu'au printemps.

En résumé, lorsque le jardin le permet, l'idéal serait de mettre en place :

- 10,00m de **haie + ourlet herbacé** de 0,50m à 2,00m de largeur + petits **amas de bois** tous les 5m
- une prairie fleurie en remplacement d'une partie du gazon
- un point **d'eau** (mare, étang, bassin)
- un **potager et verger** de variétés anciennes, bordés de parterres de fleurs
- des **refuges** pour oiseaux et insectes

ABRIS REFUGE ET SECURITAIRE pour d'animaux volants : endroits ensoleillés et protégés des vents

- **pour oiseaux** mise en place :
 - **de nichoirs en béton de bois**. Ils sont façonnés aux dimensions standards des parpaings de construction et s'intègrent en cela directement au sein des façades. Toute une gamme d'oiseaux peut trouver ainsi refuge en plus du jardin sur l'habitation : rouge queue noir, mésanges charbonnière et bleue et autres. Des nichoirs plus spécifiques situés sous les passes de toiture peuvent aussi héberger hirondelles et martinets ainsi que certaines espèces de chauve-souris. Contact auprès de la L.P.O (Ligue de Protection des Oiseaux)
 - **d'éléments dessinés sur les baies vitrées** : les oiseaux ne perçoivent pas la matière verre donc afin d'éviter tout risque de collision, appliquez éléments sur les vitres pour les matérialiser : silhouettes d'oiseaux, autocollants décoratifs, peinture à vitres etc.

Liste indicative d'essences végétales à fortes valeurs écologiques et d'attrait pour la lutte biologique au jardin

<u>Plantes sauvages et herbes folles :</u>	<u>Plantes grimpantes</u>	<u>Plantes à proscrire car envahissent les écosystèmes</u>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les 5 meilleures plantes sauvages pour auxiliaires : carotte sauvage, lotier corniculé, achillée millefeuille, l'ortie, fenouil. ▪ L'ensemble de la famille des : - ombellifères (Apiacées) = Plantes hôtes d'insectes utiles, ex: fenouil, carotte sauvage, angélique vrai etc.. Permettent d'aérer les massifs et diminuent la prolifération des champignons. - composées (Astéracées) = riche en pollen et nectar ex : achillée millefeuille, aster, marguerite, centaurée etc. - légumineuses (Fabacées) = producteur d'azote et décompacteur de terrain ex: galéga officinal, mélilot officinale, lotier, pois de senteur, lupin, coronille - labiées (Lamiacées) = recouvre la grande majorité des plantes aromatiques ex: lavande, thym, hysope, sauge, origan, menthe etc.. Pouvoir répulsif des plantes aromatiques ainsi que l'ail sur les insectes nuisibles. Les odeurs fortes égarent ces derniers! • floraison précoce : __noisetier, saule, laurier-tin, cornouiller mâle = pollen et nectar 	<p>La température des murs sera moins élevée lors des canicules et froide en hiver</p> <p>rosiers grimpants, bignone, chèvrefeuille, vigne vierge, clématite, lierre (Hedera helix - offre deux floraison par an l'une en début de printemps et l'autre à l'automne assurant ainsi abondance en deux périodes cruciales</p>	<p>Ailante (Ailanthus altissima), Ambrosie (Ambrosia artemisiifolia L.), Aster américains (Aster lanceolatus Willd), Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum), Bident à fruits noirs (Bidens frondosa), Buddleia (Buddleia davidii), Erable negundo (Acer negundo), Impatiente de Balfour (Impatiens balfourii Hook.f), Impatiente de l'Himalaya (Impatiens glandulifera Royle), Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora), Raisin d'Amérique (Phytolacca americana), Renouée du Japon, de Sakhaline, de Bohême (Reynoutria japonica, sachalinensis etc...), Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia), Séneçon du Cap (Senecio inaequidens DC), Solidage géant (Solidago gigantea Aiton)</p>
