

COMMUNE DE  
LA BAUME CORNILLANE

PLAN LOCAL D'URBANISME  
(P.L.U.)

Approuvé le 31 janvier 2019

MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N° 1

Approuvée par délibération du Conseil municipal le  
2 novembre 2021

*Fr Vu pour rester annexé à la délibération  
du 02 novembre 2021.*

novembre 2021

NOTE DE PRESENTATION

Envoyé en préfecture le 15/11/2021  
Reçu en préfecture le 15/11/2021  
Affiché le 15/11/2021  
ID : 026-212600324-20211102-202132-DE

BLANCHET Pascale - BEUA - 26500 SOUERS LE VAL

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
▪ Objet de la modification simplifiée du PLU de La Baume Cornillane et justification du choix de la procédure	
▪ Déroulement de la procédure	
2- PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
3- LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BAUME CORNILLANE ET LE SECTEUR Ae	5
4- L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	8
5- PIECES DU PLU A MODIFIER	11

## 1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### Objet de la modification simplifiée du PLU de La Baume Cornillane et justification du choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de La Baume- Cornillane actuellement applicable a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2019.

La commune a identifié une erreur matérielle dans le report du zonage du Secteur de Taille et de Capacité Limitées « Ae » sur la parcelle communale, qui est survenue lors de la précédente révision générale du PLU. En effet, le report du zonage Ae ne correspond pas aux limites de la propriété foncière communale sur laquelle s'appuie la délimitation de ce secteur. En application du 3° de l'article L.153-45, du code de l'urbanisme, la rectification d'une erreur matérielle entre dans le champ d'une modification simplifiée du PLU.

En conséquence, la commune de La Baume-Cornillane, a décidé d'engager la modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour rectifier cette erreur matérielle.

#### Rappel champ d'application de la modification simplifiée d'un PLU :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Diminuer ces possibilités de construire ;
  - Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### Déroulement de la procédure :

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.153-45 à L.153- 48.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :

⇒ Etape 1 : Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et au Préfet avant la mise à disposition ;

*Aucune réserve ou avis défavorable n'a été émis par les personnes publiques.*

⇒ Etape 2 : Les modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

⇒ Etape 3 : Mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes associées.

*La mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU s'est déroulée du 28/09/2021 au 29/10/2021, aucune observation n'a été formulée par le public.*

⇒ Etape 4 : Présentation du bilan de la mise à disposition par le maire devant le conseil municipal

⇒ Etape 5 : Modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis émis et des observations du public, et approbation par délibération du conseil municipal de la modification simplifiée.

*Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la Baume – Cornillane est approuvé le 2 novembre 2021.*

## 2- PRESENTATION DE LA COMMUNE

### Eléments de cadrage

Commune rurale et agricole située à l'articulation de la Plaine de Valence et des contreforts du Vercors, appartenant à la Communauté d'agglomération « Valence Romans Agglo » et localisée à environ 20 kilomètres de Valence. La commune se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain devenu exécutoire depuis le 17 janvier 2017.

447 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018 : cette population est sensiblement en baisse à un léger déficit migratoire (variation annuelle de population de -0,2 % entre 2013 et 2018).

C'est un territoire où les activités économiques sont essentiellement représentées par l'agriculture, mais aussi des activités artisanales et liées au tourisme (gîtes etc...).

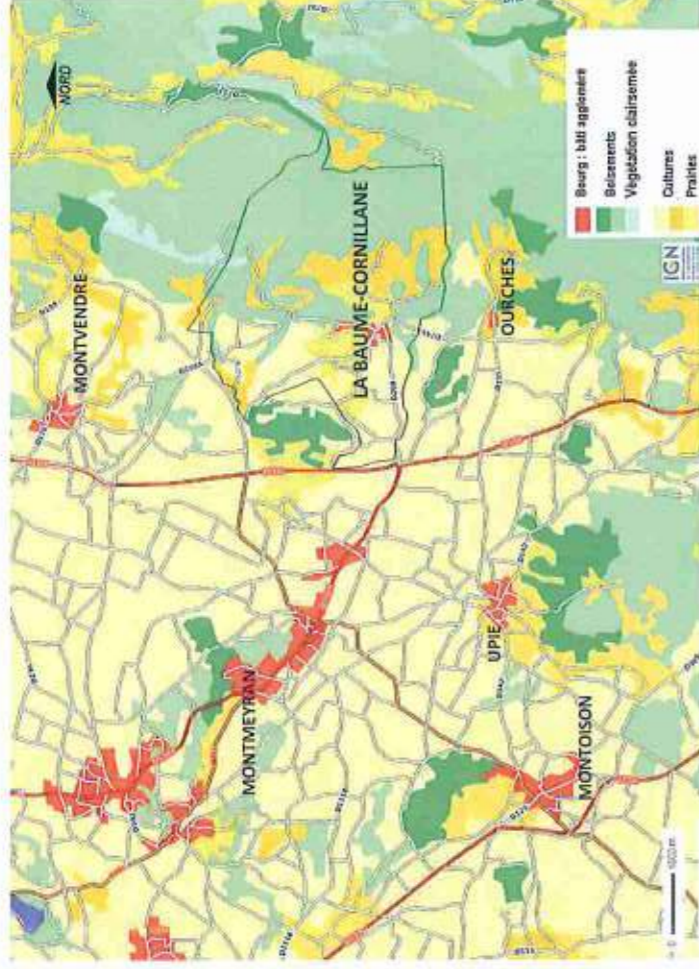
Son territoire de 1442 hectares s'ouvre largement sur la plaine de Valence dans sa partie occidentale et est cloisonné par les reliefs, qui culminent à plus de mille mètres dans sa partie orientale.

A ce titre, la commune est classée en zone de Montagne et est concernée par les dispositions de la Loi Montagne.

La commune de La Baume-Cornillane s'inscrit dans un territoire rural à dominante agricole et forestière entre ruisseau de La Bionne au nord et vallée de l'Ecoutay au sud.

Ses caractéristiques naturelles spécifiques (curiosités géologiques avec la barrière rocheuse de la Côte et la désignation symbolique de la commune comme centre de la Pangée), alliées à un patrimoine naturel et bâti remarquables (notamment vestiges de l'ancien château et du vieux village) en font un lieu à forte identité et reconnu (fréquentation touristique, randonneurs,...).

Des espaces naturels boisés et humides d'importance avec la présence de plusieurs ZNIEFF dont deux de type 1, ainsi que des milieux naturels particuliers comme les pelouses sèches qui témoignent de la richesse de ces milieux forestiers d'altitude et de piémont.



### 3- LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BAUME CORNILLANE ET LE SECTEUR Ae

La commune de La Baume Cornillane a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2019. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir de quatre grands axes:

1. **Maintenir un rythme de croissance démographique modéré dans la poursuite de l'évolution actuelle, et maîtriser le développement de l'habitat**
  - S'inscrire dans un rythme de croissance modéré 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 de +0,9% / an d'ici à 2030 : soit une population estimée à 538 habitants en 2030 (+ 55 habitants entre 2018 et 2030) ;
  - 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
    - ⇒ objectif de modération de consommation du foncier : densité minimum : 15 à 16 logements/ha
  - 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.
2. **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
  - Maintenir et développer les entreprises en place : industrie, artisanat commerces, services, tourisme
  - **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.
3. **Valoriser le patrimoine naturel, et le patrimoine historique, l'intérêt des sites et paysages fortement identitaires**
  - Préserver la richesse écologique du territoire : Protéger et conforter la trame verte et bleue au sein du territoire communal
  - Préserver les composantes paysagères qui font l'identité du lieu
  - Garantir l'identité patrimoniale de la commune : protéger et valoriser le patrimoine bâti
4. **Poursuivre les politiques d'équipement et d'aménagement en faveur de la qualité du cadre de vie des habitants, optimiser la desserte par les transports collectifs et valoriser les déplacements doux sur le village.**
  - Répondre aux besoins en équipements et espaces publics
  - Assurer les conditions d'un développement touristique axé sur la culture et les sciences de la nature, sur la découverte du patrimoine local
  - mieux se déplacer et à sécuriser les déplacements au niveau du village.

**Le secteur Ae « Champ de Rôle »** concerné par la présente modification simplifiée répond à certaines orientations annoncées à l'Axe 4 du PADD du PLU : « 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 ».

La création du Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL Ae) dans la zone Agricole traduit cette orientation. Il est réservé à l'accueil d'un local pour l'association de chasse (local technique, lieu d'accueil et de réunion pour l'association).

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 dans, ou à proximité du village.

Le périmètre et l'emprise de ce STECAL ont été définis de manière à ne permettre que l'implantation d'une seule construction et l'aménagement d'une aire de stationnement.

#### DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU :

Le secteur Ae, en tant que Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) a été soumis à l'avis de la **Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**. Dans son avis du 28 juin 2018, la CDPENAF a considéré que :

- le STECAL Ae ne remet pas en cause les objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,

- son intégration dans le site permet de préserver les principes de préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard,

En conséquence, elle a émis un avis favorable à la création du STECAL Ae, sous réserve de diminuer la superficie du STECAL et de limiter la surface de plancher autorisée à 50 m<sup>2</sup> (au lieu de 100 m<sup>2</sup> comme prévu dans le projet soumis à l'avis de la CDPENAF) de manière à mieux adapter le STECAL à la réalisation du projet.

Le secteur Ae de Champ de Rôle a également été soumis à l'avis de la **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

Certaines dispositions du PLU et notamment le secteur Ae ont fait l'objet d'une étude de discontinuité au titre de l'article L 122-7 du Code de l'Urbanisme qui a conclu que ce secteur est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. Le secteur Ae a obtenu l'accord de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS) en date du 19 juin qui a émis un avis favorable à la création du secteur Ae sous réserve de limiter son périmètre à l'emprise des bâtiments projetés et du parking et de réduire la surface de plancher autorisée à 50 m<sup>2</sup>.

Ces avis ont été pris en compte dans les dispositions relatives au secteur Ae du PLU approuvé.

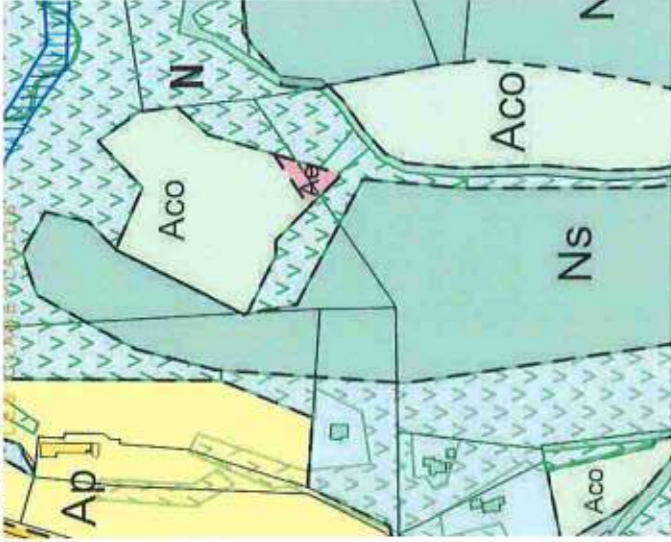
Suite au courrier du préfet en date du **21 août 2018**, sur le projet de PLU et synthétisant les avis services de l'Etat, le Préfet émet un avis favorable sur le projet sous réserve notamment de réduire le périmètre du STECAL Ae en se rapprochant au maximum du bâti et du parking, de diminuer l'emprise au sol maximale autorisée à 35 m<sup>2</sup> sur le secteur, et de limiter la surface de plancher maximum à 35 m<sup>2</sup>.

Dans le PLU approuvé le 31 / 01/ 2019, le périmètre du secteur Ae a été réduit aux stricts besoins d'emprises du parking et du bâtiment, et le règlement du STECAL Ae a été modifié limitant la surface de plancher maximum autorisée, et l'emprise au sol à 35 m<sup>2</sup>.

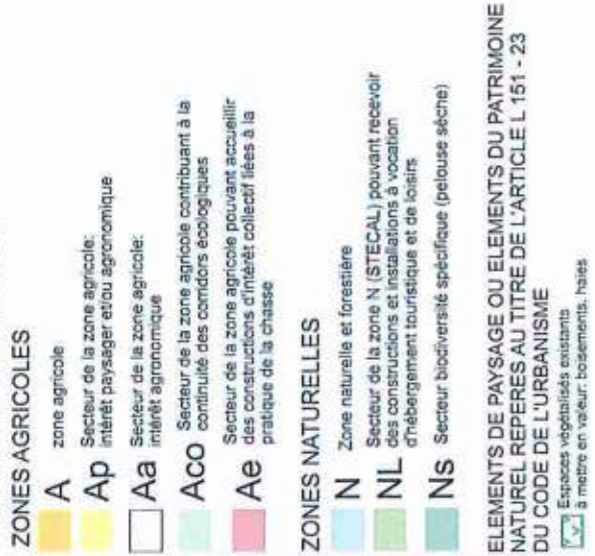
#### LE SECTEUR Ae DANS LE PLU APPROUVE LE 31 JANVIER 2019

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). Ce secteur Ae s'étend sur une faible superficie : 0,06 ha, au sein d'un espace agricole 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 ».



Extrait du règlement graphique du PLU  
approuvé le 31 janvier 2019



Ce secteur Ae, délimité strictement pour les besoins de l'activité de l'association de chasse, permet d'inscrire dans ce périmètre le projet d'implantation d'une construction regroupant deux « algécos » reliés ensemble, et l'aménagement d'un parking qui restera sommaire (terre battue), et qui sera 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 35 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,

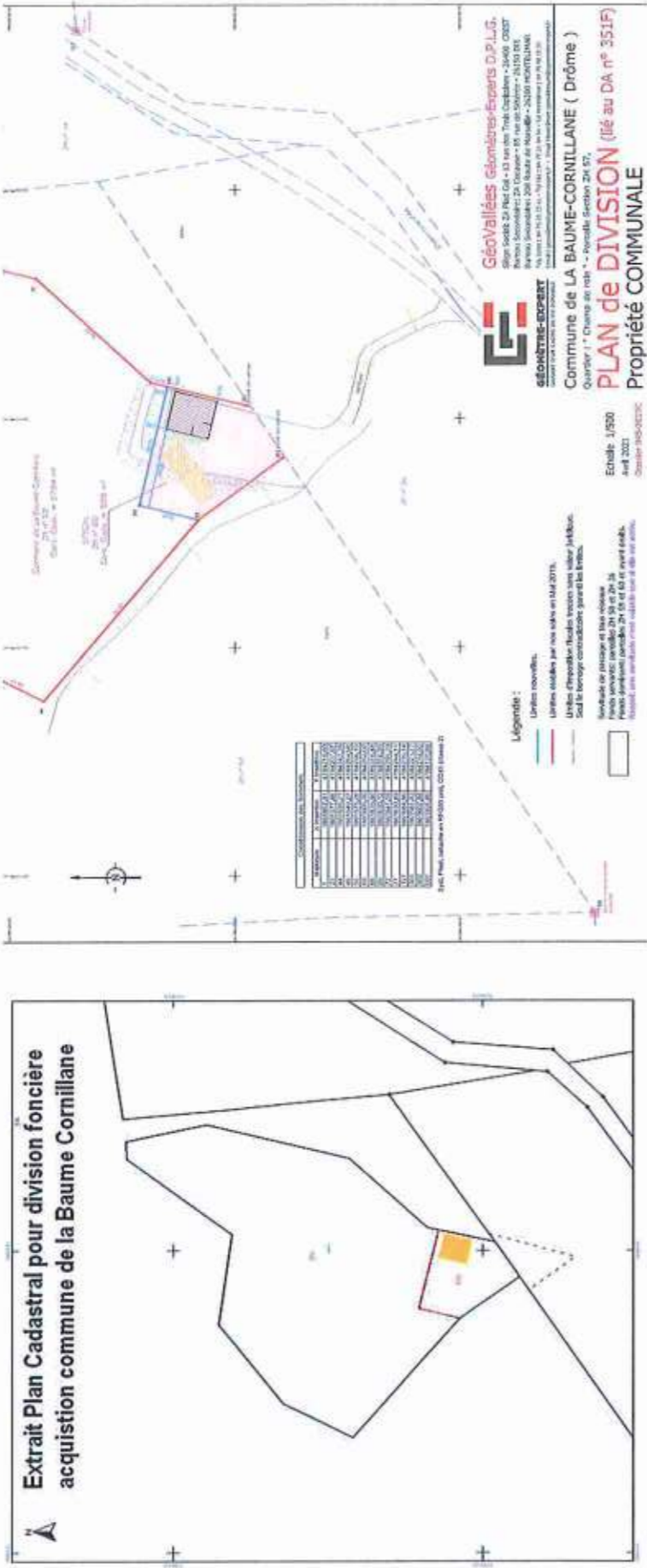
- de hauteur : hauteur totale des constructions limitée à 5 mètres (1 niveau avec toiture en pente), pour restreindre l'impact visuel que pourraient avoir les futures constructions,
- d'aspect architectural : l'aspect de la construction doit s'intégrer dans le caractère naturel du site, notamment pour 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 doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la faune (clôtures ajourées ou végétales) et ne pas contraindre l'écoulement des eaux.

#### 4- L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.

En 2019, la commune a acquis au lieu-dit « Champ de Rôle » la parcelle ZH 59 d'une superficie de 5784 m2

Une convention passée entre la commune et l'association de chasse doit délimiter l'emprise foncière correspondant à l'emprise support du projet qui sera mise à disposition à l'association de chasse. Le secteur Ae doit correspondre au périmètre faisant l'objet de cette convention et permettre d'inscrire dans ce périmètre, le projet d'implantation du local de chasse.

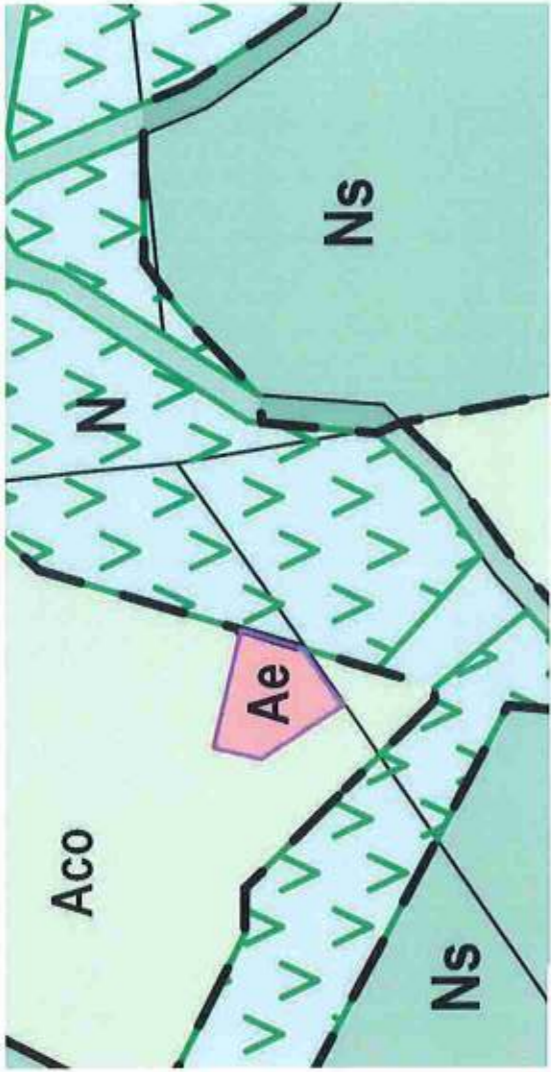
Depuis l'approbation du PLU, un plan de division foncière a été établi par un cabinet de géomètres, délimitant sur l'emprise communale la parcelle 60 d'une superficie de 598 m2 qui fait l'objet de la convention avec l'association de chasse. Or si cette emprise s'intègre dans la superficie du STECAL Ae prévue dans le PLU (600 m2), son périmètre ne correspond pas à celle du STECAL Ae délimité sur les documents graphiques du PLU, approuvé le 31 janvier 2019.



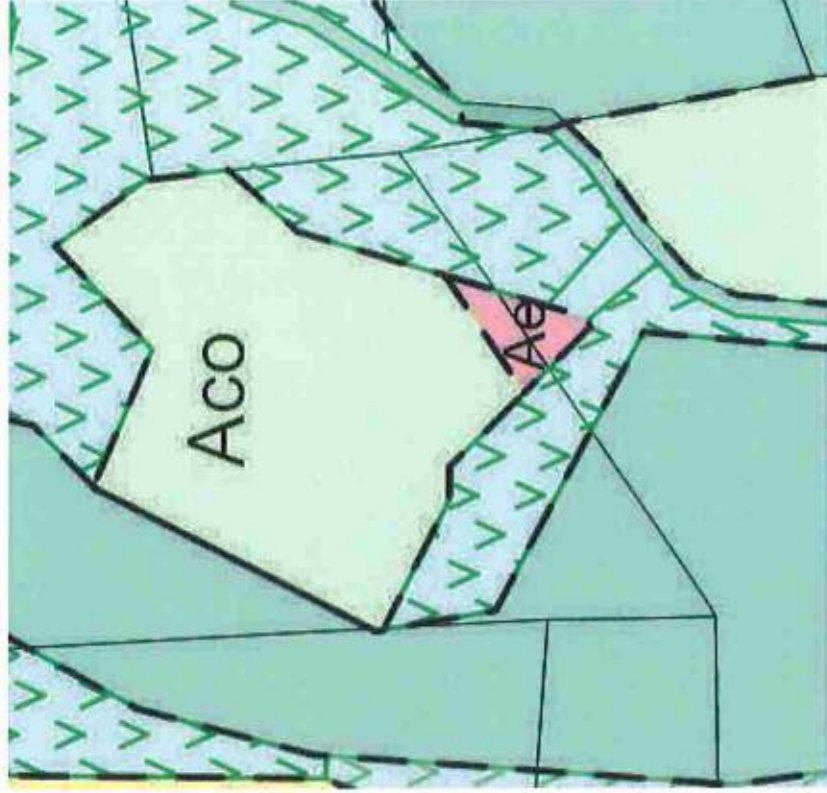
Le projet consiste en l'implantation sur le secteur Ae de 2 « algécos » de 16,25 m2 reliés ensemble (soit 32,5 m2 d'emprise au sol au total) et d'une hauteur maximum de 3 m au faîtage (toit terrasse). Ces deux algécos sont habillés d'un placage « bois » pour contribuer à une meilleure insertion de l'aspect de ce local dans l'environnement naturel. L'aménagement d'un parking à proximité du chemin d'accès est prévu qui restera sommaire (tout-venant), ainsi que la mise en pace d'un dispositif d'assainissement avec tranchées filtrantes. Les abords du local pourront être plantés, l'ensemble sera entretenu par les chasseurs.

Un permis de construire a été accordé en janvier 2020 puis annulé en juillet 2020, en raison de la non concordance du projet avec la délimitation du secteur Ae.

La présente modification simplifiée a pour objet de modifier les limites de ce secteur Ae à l'intérieur du secteur Aco de la zone Agricole, sans toucher aux espaces boisés et sans augmentation d'emprise. Il s'agit de décaler légèrement ce périmètre en partie nord de manière à intégrer l'emprise du bâtiment et du parking en Ae. Le règlement écrit du secteur Ae n'est pas modifié. La superficie du secteur Ae reste la même : 0,06 ha.

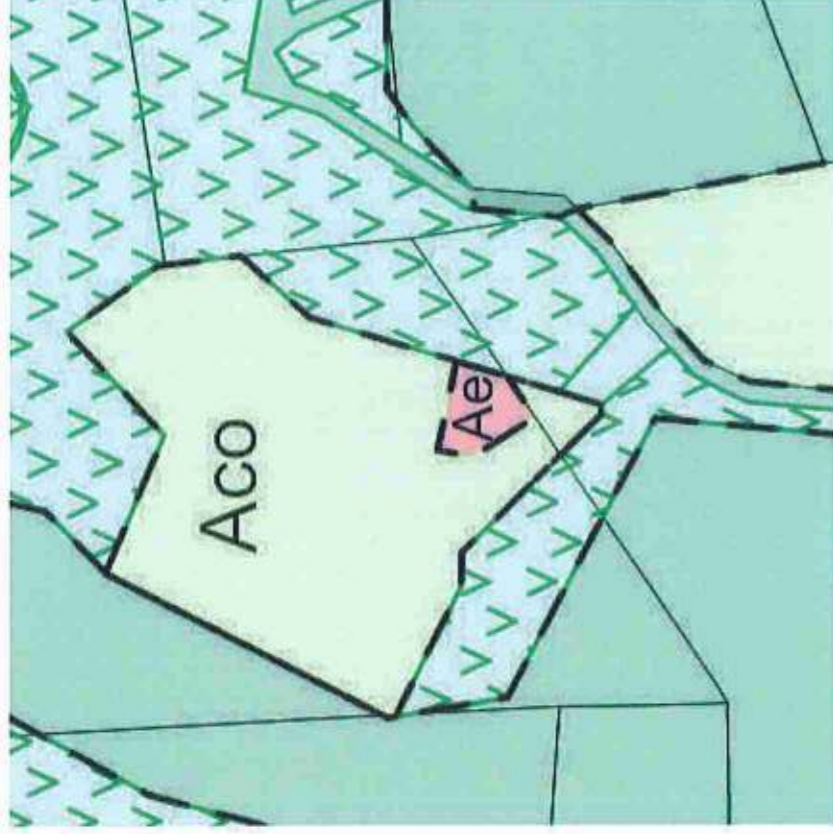


**PROPOSITION ZONAGE Ae : après modification simplifiée**



## SECTEUR Ae

PLU APPROUVE LE 31 JANVIER 2019



## SECTEUR Ae

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Impact de la modification des limites du secteur Ae sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

La nouvelle délimitation du secteur Ae reste compatible avec la mise en valeur agricole du reste de la parcelle communale. Les espaces de stationnement, le dispositif d'assainissement devront être intégrés dans l'emprise du secteur Ae, et ne devront pas empiéter sur l'espace agricole. Dans le cadre de cette modification simplifiée, il n'y a pas de consommation d'espaces agricoles, ni d'impact sur les espaces naturels et forestiers environnants.

5- PIECES DU PLU A MODIFIER

- Rapport de présentation :  
La présente note de présentation fait office de mise à jour du rapport de présentation.
- Règlement graphique  
Délimitation du secteur Ae sur le plan Pièce 5-1 : règlement graphique.

\*\*\*

# Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE  
PIECE N° 5 - 1

PLAN 1: e = 1/5000ème

Révision approuvée par délibération du conseil municipal du 31/01/2019.

Modification simplifiée n°1 approuvée  
par délibération du conseil municipal du 02/11/2021

Parade BLANCHET urbanisme mandataire  
Dufrenoy BARDONNAT paysagiste  
Schumann/ARNDT architecte, urbaniste

## LEGENDE

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

Envoyé en préfecture le 15/11/2021

Reçu en préfecture le 15/11/2021

Affiché le 15/11/2021

ID : 026-212600324-20211102-202132-DE

Vu pour rester annexé à la délibération  
du 02 novembre 2021

