

PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par : Marie Chauvot
Tél. : 04.81.66.80.79.
Fax : 04.81.66.80.80.
courriel : marie.chauvot@drome.gouv.fr

Valence, le **21 AOUT 2018**

Le Préfet,

à

Monsieur le Maire

de La Baume-Cornillane

Objet : Arrêt du plan local d'urbanisme
Avis des services de l'État sur le projet arrêté

P.J. : Synthèse détaillée des avis des services de l'État

Par délibération en date du 25 avril 2018, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme et l'a communiqué, par courrier reçu le 25 mai 2018, aux services de l'État, en l'application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Ce projet arrêté a fait l'objet d'un examen, au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, par la commission départementale de présentation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 28 juin 2018. En parallèle, certains secteurs du territoire communal ont fait l'objet d'études de discontinuité au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, dont les conclusions ont servi de base à l'établissement du zonage du projet de plan local d'urbanisme. Ces études de discontinuités ont été examinées en séance de commission départementale de la nature, des sites et des paysages du 19 juin 2018.

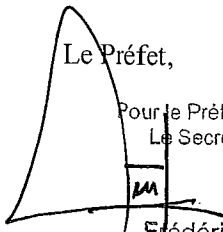
Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, j'ai l'honneur de vous informer que j'émet un *avis favorable* sur votre projet de PLU, *sous réserve* de :

- supprimer le STECAL NLa, notamment vis-à-vis du risque inondation présent sur ce secteur ;
- réduire le périmètre du STECAL Ae en se rapprochant au maximum du bâti et du parking et diminuer l'emprise au sol maximale autorisée à 35 m² sur le secteur ;
- revoir le découpage des zones A et N pour prendre en compte l'occupation du sol.

À défaut de prendre en compte ces points précis, ce plan local d'urbanisme se trouvera juridiquement fragilisé.

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de ce PLU, ainsi que l'ensemble des observations destiné à accroître la cohérence et la qualité du projet, qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de ce document d'urbanisme.

Bien cordialement,

Le Préfet,
Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général

Frédéric LOISEAU

Révision du PLU de la commune de LA BAUME-CORNILLANE

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 25 avril 2018

I - APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur les besoins en logements :

Pour rappel, la commune de La Baume-Cornillane comprend 442 habitants répartis au sein de 213 logements en 2015.

La commune de La Baume-Cornillane fait partie de Valence Romans Agglomération (VRA) qui a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération en conseil communautaire du 8 février 2018. Pour la commune de La Baume-Cornillane, classée en « village rural », il est prévu un objectif de deux constructions de logements neufs par an au maximum, comprenant 10 % de logements locatifs sociaux pouvant être répartis différemment sur l'ensemble des communes classées comme bourg centre rural, villages périurbains et villages ruraux du bassin de Valence. Le PLH ne comptabilise pas, dans ces objectifs, la production de logements issue de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments.

Ainsi, la commune de La Baume-Cornillane est concernée par la réalisation d'au maximum 24 logements neufs sur la durée du PLU.

Le projet communal décrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'inscrit dans le cadre fixé par le PLH de VRA par le biais d'un « objectif de croissance démographique de +0,9%/an d'ici 2030, soit une population totale de 538 habitants à l'horizon 2030 » (+55 habitants entre 2018 et 2030, en prenant en compte une évolution du nombre d'habitants entre 2015 et la date probable d'approbation du futur PLU en tant que point de départ de l'application du PLU, estimée par la commune à environ 485 habitants), et le maintien d'un « niveau de constructions neuves de l'ordre d'une vingtaine de logements pour les dix prochaines années » et d'un « rythme de l'ordre de 2 logements par an pour répondre à cette évolution d'ici 2030 ». Il prévoit également la réalisation d'au moins 4 logements à caractères social ou « abordable » pendant la durée du PLU.

Les objectifs de production d'environ 20 logements neufs sur les 10 prochaines années du PADD, et de 2 logements par an pendant 12 ans sont cohérents. La prise en compte de potentielles créations de logements par changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (rendu possible pour 15 bâtiments), et par des possibilités résiduelles en zone urbaine (possibilité de réaliser jusqu'à 7 logements), ajoutées à celles prévues sur le secteur Uba situé au sud-est du bourg et sur le secteur UA au sud-ouest du bourg, permet de constater que le PLU reste cohérent par rapport à l'objectif de croissance démographique fixé au PADD.

Le projet de PLU propose une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située au niveau du quartier « Le Prieuré-centre bourg ». La création de 4 logements abordables est prévue au sein de l'OAP, dans laquelle une servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est appliquée. Afin d'assurer la cohérence entre les différentes pièces du PLU, il convient de préciser cet article ainsi que le code auquel il se rapporte sur les plans 1 et 2 du règlement graphique et dans le règlement de zone AUo.

→ Les différentes pièces opposables du PLU doivent faire apparaître l'application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le secteur concerné par l'OAP « Le Prieuré-centre bourg » pour une meilleure cohérence du dossier

→ L'ensemble des objectifs fixés par le PADD doivent s'aligner sur le même horizon (10 ou 12 ans).

- **Sur le foncier à vocation économique :**

Le PADD mentionne dans son axe 2 « activités économiques : protéger durablement l'espace et l'activité agricoles, maintenir et développer les autres activités installées sur la commune », et précise le maintien de l'emprise actuelle localisée en zone d'activité au POS. Cela se traduit au sein du règlement graphique par la conservation d'une extension à destination d'activités économiques de 0,35 ha. Bien que ce chiffre s'inscrive 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 démonstration du besoin de conservation de cette extension n'est pas suffisante au sein du rapport de présentation.

→ *Les besoins du maintien de l'extension prévue pour les activités économiques doivent être davantage exprimés dans le rapport de présentation.*

► **Sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL):**

Le projet de PLU de la commune de La Baume-Cornillane est concernée par l'application de la Loi Montagne, dont il est simplement fait mention au sein du diagnostic. L'enrichissement du diagnostic et la démonstration de sa prise en compte dans les choix effectués par la commune est nécessaire notamment au niveau de la localisation des STECAL. Le PLU doit préciser que le zonage a été réalisé dans le respect des conclusions des études de discontinuités effectuées sur les secteurs concernés (Ae, NL et NLa), en l'application de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme.

La volonté de créer de nouvelles surfaces de plancher pour de l'activité touristique sur le secteur NLa au lieu-dit « Les Garis » concerné par des risques d'inondation et situé en zone humide interroge. Malgré la présence de constructions touristiques de type Habitat Léger de Loisirs (HLL) édifiées sans autorisation administrative (une autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage a été délivrée en 2006 pour 25 emplacements au maximum avec sanitaires, aucune construction type HLL n'y était autorisée), la présence de risques naturels implique un classement en zone naturelle stricte.

Le STECAL Ae correspond à l'implantation d'un bâtiment de type algéco de maximum 35 m² d'emprise au sol et d'un parking non imperméabilisé pour l'activité de chasse. Étant donné que ni son emprise de 0,23 ha située sur un espace à vocation agricole, ni le projet de règlement Ae autorisant jusqu'à 100 m² de surface de plancher ne correspondent aux besoins exprimés, il convient de réduire strictement le périmètre de ce secteur à l'emplacement du parking et de l'algéco, de limiter l'emprise au sol et la surface de plancher autorisées à 35 m² et d'imposer un recul de 10 m de la lisière boisée pour les constructions autorisées afin de réduire le risque lié aux feux de forêt. Il est à noter que les éventuels projets de construction dans cette zone, située en aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, devront faire l'objet d'une application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme au cas par cas.

→ *La prise en compte de la Loi Montagne doit être davantage exprimée dans le PLU, en particulier sur les secteurs faisant exception au principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante.*

→ *Afin de ne pas autoriser le développement d'activités non compatible avec la présence de risques d'inondation et de préserver la zone humide, il convient de reclasser le secteur NLa situé en espaces naturels en zone naturelle stricte.*

→ *Le règlement écrit du secteur Ae doit être retravaillé pour être davantage adapté aux besoins exprimés. Sa délimitation doit être réduite dans sa partie nord afin de limiter l'impact de ce STECAL sur l'espace à vocation agricole.*

Le PLU prévoit des dispositions concernant la gestion des extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zones agricoles et naturelles. Dans ce cadre, conformément à l'avis émis par la CDPENAF, les habitations existantes en zones agricoles et naturelles doivent intégrer un seuil minimal de 40 m² de surface totale initiale pour avoir le droit de réaliser des extensions. Il est également précisé dans le rapport de présentation que ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU dans les zones agricoles et naturelles. Or cette mention n'est pas reprise dans le règlement de la zone agricole. La différence de gestion des extensions entre la zone agricole et la zone naturelle doit être justifiée dans le PLU.

L'article mentionnant pour chaque zone l'absence de réglementation du coefficient d'occupation du sol (COS) doit être supprimé.

► **Sur le règlement graphique :**

Il est nécessaire de faire apparaître sur les documents graphiques les nouveaux bâtiments, afin d'actualiser le plus possible le plan de zonage avec la réalité cadastrale, y compris dans les zones UB et UBa.

Il est à noter que plusieurs secteurs dont la vocation agricole est avérée sont classés en zone naturelle. Il serait plus pertinent de les classer en zone agricole, conformément à l'occupation agricole du sol. Il s'agit des parcelles suivantes :

Section 0A : parcelles 272, 273 pour partie (pp), 274 pp, et 377 pp

Section ZA : parcelles 19 et 20 a

Section ZH : parcelles 26 a pp, 27 b, 38 et 43 b

Section ZI : parcelles 47 pp

Section ZK : parcelles 22

Section ZL : parcelles 13 a, 14 b, 94, 95, 97, 99, 180 et 181

Pour rappel, la présence d'une jachère ne signifie pas qu'il s'agit d'un secteur en friche : par exemple, le compartiment agricole des parcelles n°180 et 181 de la section ZL d'une superficie de 2,02 ha situé à l'est du bourg classé en zone naturelle dans le projet de PLU est cultivé en céréales dans sa partie Est et déclaré en Surface d'Intérêt Écologique (peut être considéré comme une « jachère » à vocation écologique) pour la partie Ouest. Il s'agit donc d'un secteur agricole, faisant l'objet d'une demande d'aides au titre de la Politique Agricole Commune (PAC), qui, si elle devait être supprimée à moyen terme dans le cadre du projet d'« extension urbaine à dominante d'habitat au-delà des 10 ans du PLU », aurait un impact sur l'exploitation agricole concernée. En effet, l'exploitation agricole doit avoir dans son assolement un pourcentage de surfaces d'intérêt écologique pour pouvoir bénéficier des paiements au titre de la PAC. Cette surface devra donc être trouvée ailleurs sur son foncier agricole.