



*Direction Départementale de l'Équipement
de la Drôme
Groupe d'Aménagement et d'Urbanisme*

LA BAUME CORNILLANE

Plan d'Occupation des Sols



I N T R O D U C T I O N

La commune de LA BAUME CORNILLANE grimpe depuis la plaine Rhôdanienne jusqu'aux plateaux du Vercors sur le flanc ouest de ce massif.

La proximité de Valence - 18 km - et de l'axe Romans - Crest attire depuis quelques années une population recherchant un cadre de vie agréable.

Le Conseil Municipal, soucieux de gérer au mieux l'espace communal, et de conserver le caractère rural de la commune, a choisi d'établir un Plan d'Occupation des Sols.

Ce rapport de présentation résume les principales études et analyses menées lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols et indique les choix du Conseil Municipal ainsi que leur traduction réglementaire sur le document d'urbanisme.

LE CADRE NATUREL

Les 1411 hectares du territoire communal s'étagent d'ouest en est, depuis la plaine valentinoise jusqu'aux plateaux du Vercors. Les points bas sur l'Ecoutay dépassent à peine les 200 mètres d'altitude.

L'agriculture occupe pour l'essentiel les parties vallonnées de la commune jusqu'à 320 mètres d'altitude environ.

Une barre nord-sud ferme l'espace et sépare nettement la commune en deux parties. La plupart des constructions sont édifiées sur le flanc ouest de cette barre.

Derrière ce plissement, on découvre des unités paysagères totalement différentes. La végétation recouvre peu à peu les terres abandonnées par l'homme. Le changement de la nature géologique du sol se traduit par des différences brutales de végétation.

Puis au-delà de 400 mètres d'altitude, commence le massif de la Raye, également nord-sud avec ses pentes reconquises depuis un siècle par la végétation. Il culmine à 1015 mètres. La limite communale suit la limite de crêtes sauf vers le pas de Buis.

Legende

□ - de 300 m

▨ de 300 m
à 400 m

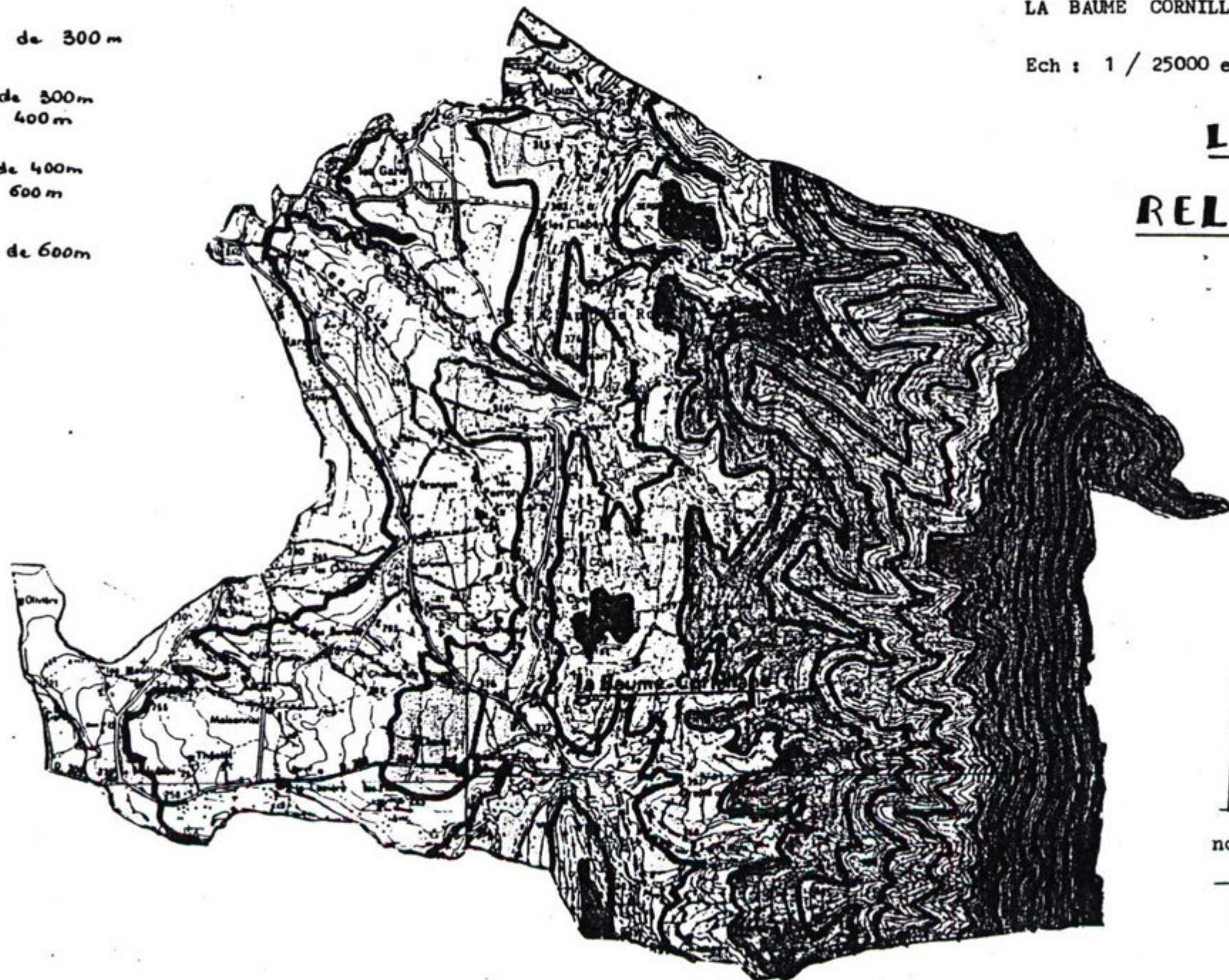
▩ de 400 m
à 600 m

■ + de 600 m

LA BAUME CORNILLANE

Ech : 1 / 25000 e

LE
RELIEF



nord



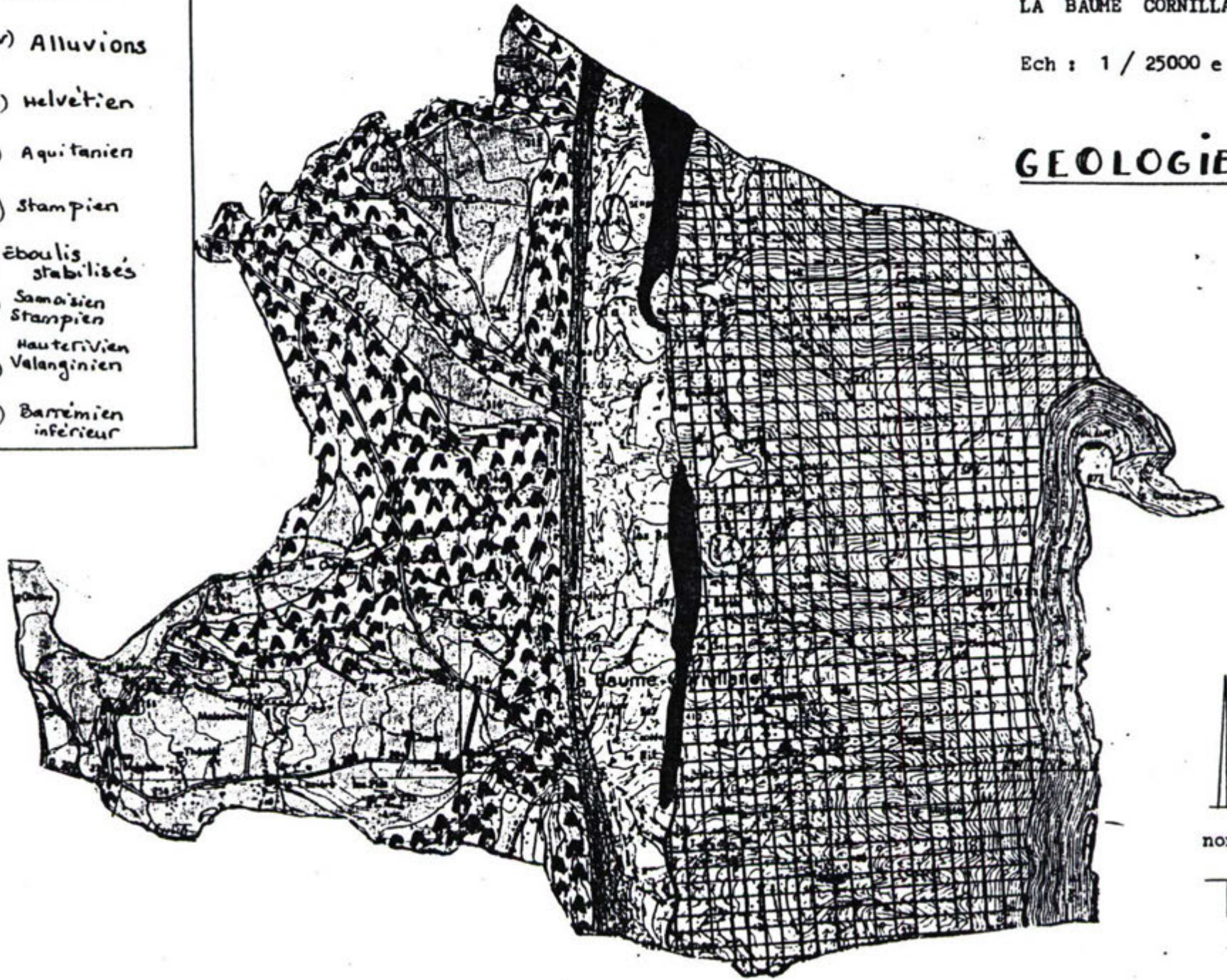
Légende

-  (Jw) Alluvions
-  (m₁) Helvétien
-  (J₁) Aquitaniens
-  (J₂) Stampien
-  (E) Éboulis stabilisés
-  (J_{3a}) Sannoisien Stampien
-  (n₂) Hauteriviens
(n₁) Valanginiens
-  (n₄) Barremien inférieur

LA BAUME CORNILLANE

Ech : 1 / 25000 e

GÉOLOGIE



GEOLOGIE

On distingue deux ensembles géologiques à la Baume-Cornillane, des terrains tertiaires à l'est et secondaires à l'ouest (voir plan).

ju : Alluvions. On rencontre à l'ouest des résidus de cônes de déjection récents à l'échelle géologique, constitués de cailloutis anguleux pouvant atteindre une dizaine de mètres d'épaisseur.

m2 : Helvétien. Ces terrains sont constitués de molasse sableuse jaunâtre dont quelques niveaux montrent une stratification oblique

g3 : Aquitanien. Ce sont des calcaires lacustres à intercalations marneuses d'environ 45 Mètres d'épaisseur.

g2 - g2a : Stampien.

Une étroite bande redressée à la verticale succède à l'Aquitanien. Cette bande de par sa position, serait formée de marnes ainsi que de calcaires lacustres. Le château ainsi que le vieux village étaient bâtis sur la crête de stampien. Cette bande longitudinale sépare nettement la commune en deux parties et forme un élément marquant du paysage.

E : Eboulis stabilisés. Ces éboulis se répartissent en quelques poches de sables homogènes et fins et d'argile, résultat du ravinement des calcaires sous-jacents.

n2 - n3 : Hauterivien - Valanginien.

Ces terrains affleurent sur un tiers de la commune et forment les pentes ouest de la Raye. Ils sont constitués de calcaires marneux avec des intercalations régulières de marne jaune.

m4 : Barrémien inférieur. C'est un calcaire très argileux d'une épaisseur de 180 mètres environ. Il couronne la Raye et lui donne son aspect caractéristique.

Dans les zones où la construction est admise, l'étude géologique globale montre une stabilité générale des sols. Toutefois, en raison de la pente de certains terrains et d'inclusion de marnes, des précautions particulières devront être prises. Les déblais et remblais seront limités au strict nécessaire.

HYDROGEOLOGIE

La Baume Cornillane étant située au pied du Vercors, massif karstique typique avec ses nombreuses circulations souterraines, de multiples résurgences apparaissent au toit des marno-calcaires de l'Hauterivien.

La commune n'est donc pas confrontée à des problèmes d'approvisionnement en eau potable. Mais, si les ressources existent, la desserte des constructions réparties sur tout le territoire communal a nécessité et nécessitera encore des investissements considérables à l'échelle de la Baume-Cornillane.

VEGETATION

Dans la partie basse, zone fertile et cultivée, quelques petits bois de feuillus subsistent et doivent être protégés. Ces boisements sont essentiellement localisés sur les terrains les plus pentus et donc moins propices à l'agriculture et ont donc pu être conservés lors du remembrement rural.

Sur les contreforts du Vercors poussait jadis une forêt profonde où vivaient des espèces disparues ou fort rares de nos jours comme des ours, des cervidés et des loups. Le dernier ours n'a d'ailleurs été tué dans le Vercors qu'au XXème siècle. Mais le bois constituant à la fois la seule source d'énergie et un indispensable matériau de construction, la forêt disparut peu à peu. Les troupeaux de chèvres achevèrent de détruire la végétation et à la fin du siècle dernier, la Raye était presque pelée. Des boisements de pins et de chênes pubescents ont colonisé récemment les contreforts du Vercors. La mise en valeur de ces boisements est envisagée, mais dans un avenir proche le rendement des coupes sera très faible.

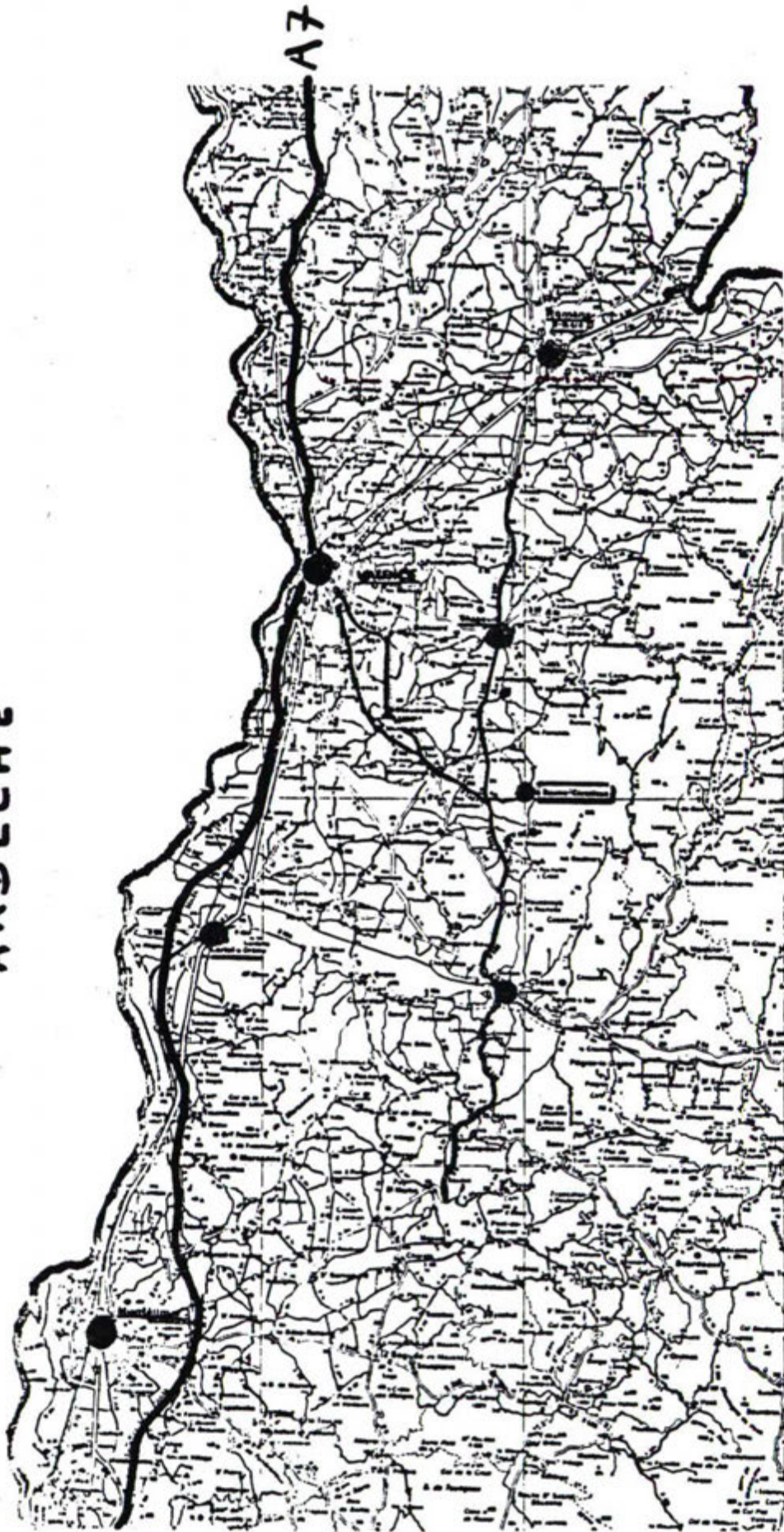
Les cours d'eau ont creusé dans l'Helvétien de profondes coupures. Leurs berges escarpées et boisées constituent des refuges pour la faune.

FAUNE

Aucune espèce rare particulière n'est signalée sur le territoire de la Baume-Cornillane. L'essentiel des zones constructibles est situé autour du village dans des secteurs déjà partiellement bâtis. Les zones boisées sont totalement protégées. L'édification de quelques habitations supplémentaires ne devrait donc pas avoir d'impact sur la faune.

Aussi, le développement des espèces animales dépendra bien davantage des pratiques cynégétiques, de l'exploitation éventuelle des boisements de la Raye, des pratiques agricoles, de la fréquentation des zones boisées que des dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

ARDECHE



PLAN

DE

SITUATION

DONNEES HUMAINES

HISTORIQUE

La Baume, mot dérivé de Balma, doit son nom à la grotte de la Dame.

L'existence d'hommes à la Baume à l'âge de la pierre est attestée par de nombreux fragments de silex trouvés autour de cette grotte.

La voie romaine Valence-Montgenèvre par Aouste et Die passe non loin des limites actuelles de la commune. Le tracé des CD 538 a et 538 suit d'assez près l'ancienne voie romaine. Une halte à mi chemin entre Valence et Aouste, Cerebellica, est édiflée à l'actuelle limite des communes d'Ourches et Upie.

Mais cette cité gallo-romaine ne survivra pas à l'érosion du temps. Entre le V^e et le X^e siècle, on ne trouve plus aux environs de la grotte que quelques masures autour d'une église et d'un cimetière.

Vers le X^e siècle, l'absence de toute autorité favorise le développement de bandes de pillards. Les habitants de la Baume, comme ceux des communes voisines, émigrent sur les buttes ou mottes ou à l'abri de palissades, ils pouvaient résister aux pillards et aux sarrazins.

Au milieu du XI^e siècle, en raison de l'éloignement de l'empereur d'Allemagne, souverain du comté d'Arles, on assiste à un morcellement important de la Drôme.

Les seigneurs civils ou ecclésiastiques construisent de nombreux châteaux (Barcelone, Ourches, la Rochette, Montmeyran, la Baume).

Le village de la Baume est alors bâti au pied du château où les habitants peuvent facilement trouver refuge.

Les Cornillans sont alors les seigneurs de la Baume, d'où peut-être l'épithète de Cornillane, avec un blason gueule à la bande d'or chargée de trois corneilles. Les habitants bénéficient tôt de droits, coutumes et franchises.

Au XIV siècle la forêt occupait la majeure partie des terres actuellement cultivées. La paysannerie est très pauvre en raison notamment de la médiocre qualité du sol. La culture du murier, appelé "arbre d'or", introduite vers 1500 apporte cependant une relative aisance à l'agriculture locale.

L'histoire de la Baume est marquée par de sanglants conflits religieux. Un prieuré rattaché à l'ordre de Clung est édifié à l'est de l'actuel cimetière mais il n'aura jamais une grande importance. Des disciples de Pierre de Vaux ou Pedrus Valdo sont bien accueillis au village. En représaille, un détachement de l'armée de Simon de Montfort incendie en 1217 le château, le village et les récoltes. Le chemin des Vaudois a gardé son appellation de nos jours.

Les habitants de la Baume se convertissent à la religion Réformée comme de nombreuses personnes dans la région.

Les terribles guerres de religion éclatent, elles entraîneront massacres et destructions.

La paix revient avec l'édit de Nantes, un édit du Parlement de Grenoble, ordonne en 1626 la démolition du château. Le village sur la hauteur est peu à peu abandonné et les fermes se dispersent près des terres cultivées et des points d'eau. Le hameau bâti autour de son temple ne sera jamais étoffé. La révocation de l'édit de Nantes entraîne l'exil de nombreux habitants de la Baume, le village devient misérable. Au XVII et XVIII siècle, la population varie entre 400 et 500 habitants puis diminue de moitié avec l'exode rural, la fin de l'élevage du ver à soie et l'échec des petites entreprises.

En 1944, la commune souffrait une dernière fois de la guerre.

POPULATION

La population a baissé depuis le XIX^e siècle jusqu'en 1975, où la Baume ne comptait plus que 186 habitants. Ces dix dernières années, la progression est spectaculaire puisque 300 personnes habitent la commune en 1985.

La proximité relative de Valence - une vingtaine de km, un foncier abordable, la volonté d'habiter en zone rurale expliquant sans doute ce retournement brutal de tendance.

ANNEE	1962	1968	1975	1982
Population Municipale	240	203	186	245

MOUVEMENT NATUREL

	1962 - 1968	1968 - 1975	1975 - 1982
Naissance	17	15	19
Décès	11	18	16
Excédent Naturel	6	- 3	+ 3
Solde migratoire	- 43	- 14	+ 56

LOGEMENT

	1962	1968	1975	1982
Résidences Principales	60	56	61	84
Résidences secondaires + Logements Vacants	/	31	41	47
Nombre moyen d'occupants	4	3,63	3,05	2,92

Entre 1962 et 1975, le nombre de résidences principales est resté constant malgré la baisse de la population. Cela traduit à la fois un "desserement" en milieu rural et un vieillissement de la population.

Le parc de résidences principales s'est accru de 23 logements en 1975 et 1982. Le nombre de résidences secondaires a également fortement augmenté entre 1968 et 1982 surtout par la réfection de bâtiments anciens.

Si le rythme de la construction n'atteint plus désormais les sommets des années 1977 - 1979, 16 logements en 3 ans, il convient de constater que dans l'ensemble de la Drôme le nombre de logements autorisés en 1984 est presque moitié moindre de celui de 1979.

Aussi, en l'absence de plan d'occupation des sols strict, et en raison d'une offre foncière réduite dans l'agglomération valentinoise, on pourrait penser qu'une amélioration de la conjoncture du marché immobilier se serait traduite par une forte pression sur la Baume-Cornillane.

ECONOMIE

L'agriculture reste la principale activité économique de la commune malgré la baisse rapide du nombre d'exploitations et même de la surface agricole utilisée.

Le tableau ci-dessous établi à partir des données des recensements généraux d'agriculture de 1970 et 1980 donne les chiffres significatifs.

Année	Nombre d'exploitations	Surface agricole utilisée	Terres labourables	Céréales	Fourrages	Vignes Vergers
1970	31	662	555	326	125	28
1980	26	555 ha	510 ha	360 ha	112 ha	4 ha

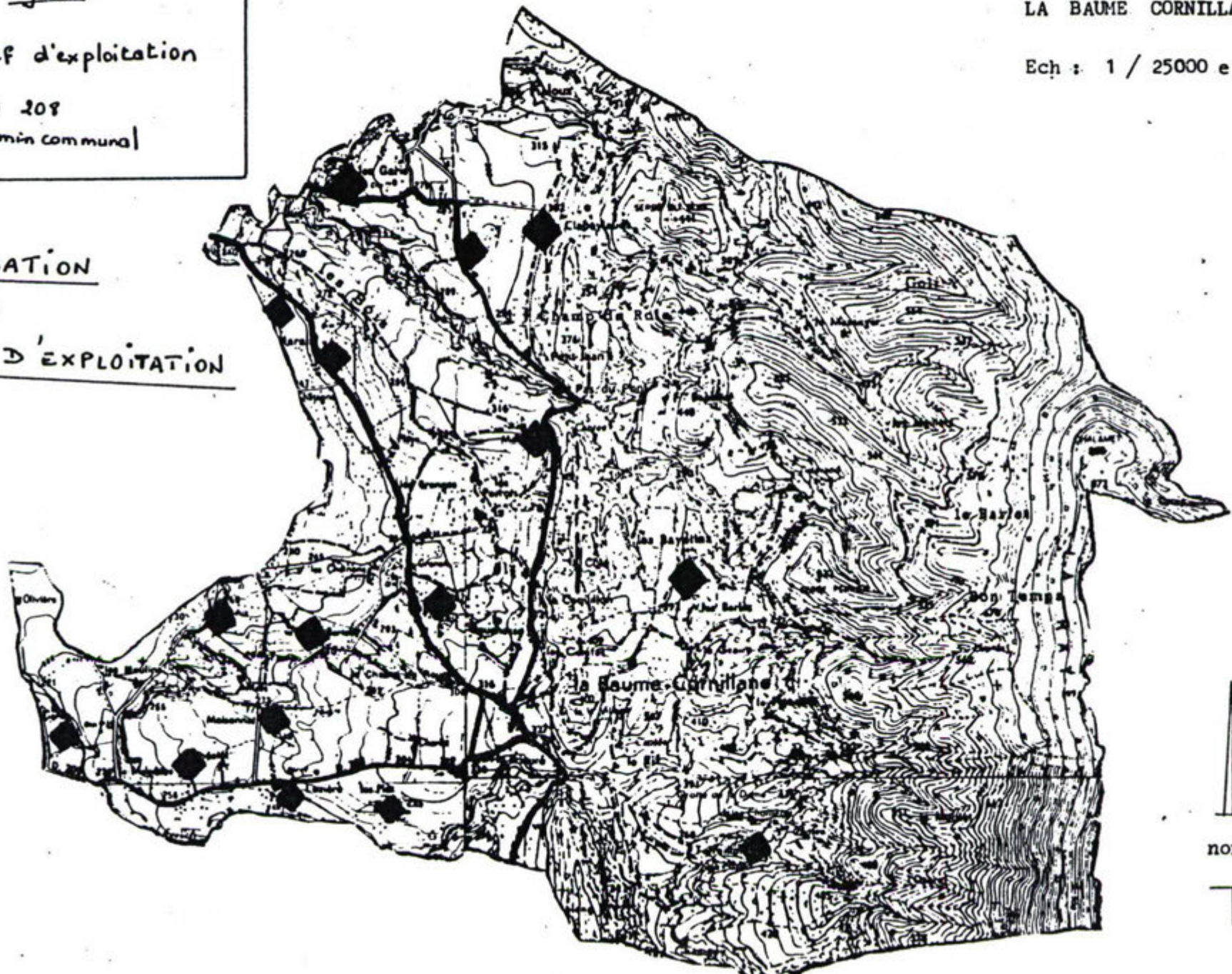
LA BAUME CORNILLANE

Ech : 1 / 25000 e

Légende

- ◆ chef d'exploitation
- CD 208
chemin communal

LOCALISATION
D'ES
CHEFS D'EXPLOITATION



EQUIPEMENTS

Une école primaire publique fonctionne en liaison avec celle d'Ourches dans le cadre d'un regroupement pédagogique.

La mairie et le temple sont construits au village, la commune a acquis un commerce bar-restaurant qu'elle a confié en gérance.

Eau : la commune achève la construction d'un réseau public d'eau potable. Ce réseau dessert actuellement la partie sud de la commune, l'équipement de la partie nord est programmé.

La réalisation de réseau a entraîné des dépenses importantes à l'échelle de la Baume-Cornillane.

Assainissement : une étude d'un réseau collectif d'assainissement n'a pas été entreprise. Le village est relié à un épandage collectif. La poursuite d'un assainissement autonome paraît réaliste en raison notamment de l'actuelle dispersion de l'habitat. Par contre, la mise en place d'un dispositif d'assainissement collectif sera nécessaire pour réaliser l'urbanisation rationnelle de la zone NA près du village et de la zone NAI.

Voirie : le CD 208 traverse la commune. Quelques aménagements ponctuels sur ce chemin départemental et sur une voie communale sont nécessaires pour améliorer la visibilité et accroître la sécurité.

Le cimetière est suffisant et une extension n'est pas envisagée dans les prochaines années.

SITUATION FINANCIERE

Le Budget de La Baume-Cornillane est marqué, ces dernières années, par les investissements importants pour la réalisation du réseau communal d'adduction d'eau potable.

La commune ne disposant pas de fonds propres, a dû, par l'intermédiaire d'un syndicat des eaux, recourir à l'emprunt. Il en découle un endettement élevé jusqu'en 1984, l'annuité de la dette est proche des recettes fiscales et que l'annuité par habitant constitue environ le double de la moyenne départementale.

SITUATION FINANCIEREFONCTIONNEMENT

	1982	1983	1984
<u>DEPENSES</u>			
Personnel	39 577,59	54 500	57 500
Intérêts versés	131 066,01	131 676	163 370
Autres dépenses	206 101	252 260	243 752
Total	376 744	438 436	464 622
<u>RECETTES</u>			
Produits d'exploitation domaniaux	30 500	44 500	63 000
D.G.P.	104 563	137 768	156 605
Recettes fiscales	121 970	142 811	167 027
Autres	119 711	113 357	77 990
Total	376 744	438 436	464 622

INVESTISSEMENT

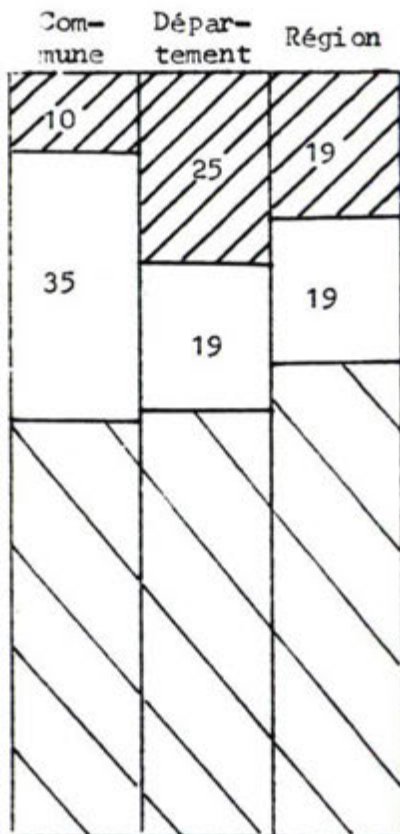
	1982	1984
<u>DEPENSES</u>		
Remboursement de la dette (en capital)	28 364	29 161
Dépenses brutes d'équipements	100 397	244 546
Autres	5 102	48 881
Total	133 863	322 588
<u>RECETTES</u>		
Epargne brute	30 607	90 348
Subventions	} 96 363	79 000
Emprunts		98 500
Autres	6 893	54 740
Total	133 863	322 588

Comparaison entre le budget de la commune et le
budget moyen des communes de 0 à 700 habitants
en 1982

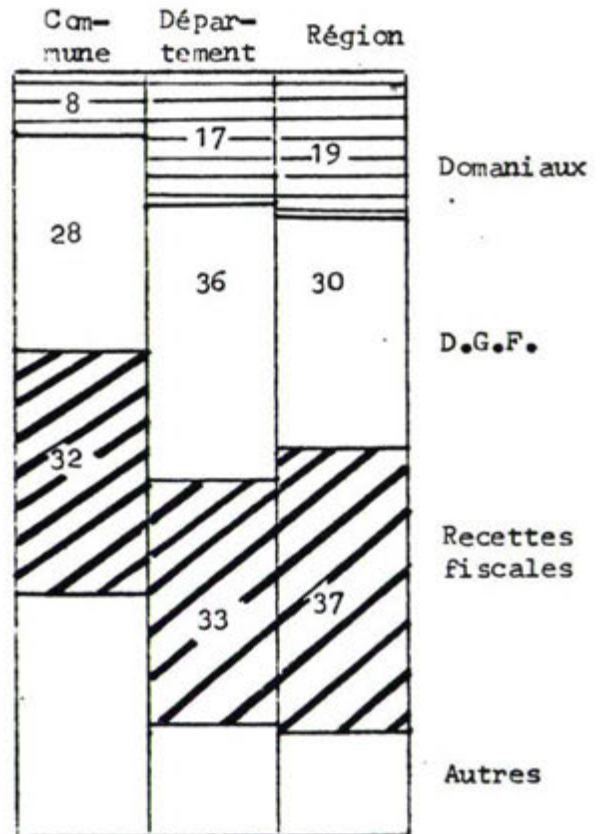
Remarque : Ces chiffres ne sont que des ordres de grandeur et non des chiffres calculés exactement.

FONCTIONNEMENT

DEPENSES

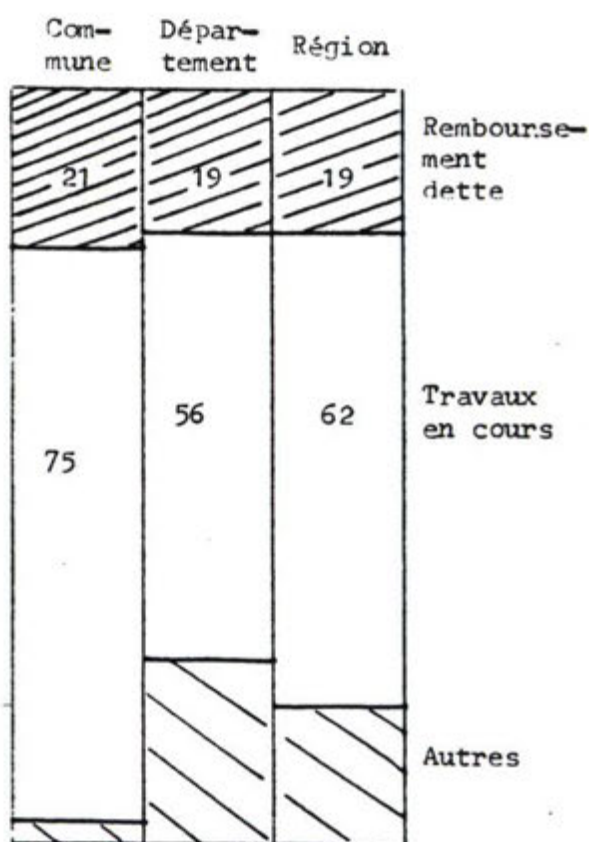


RECETTES

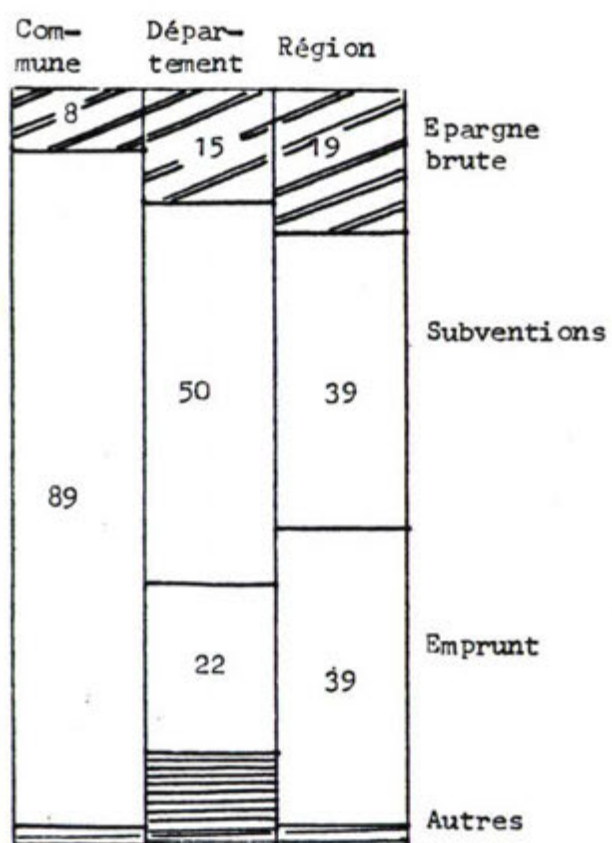


INVESTISSEMENT

DEPENSES



RECETTES



Ratios intéressants

	Moyenne régionale 1981	Commune	
		1982	1984
• $\frac{\text{Dépenses réelles de fonctionnement}}{\text{population}}$	1 296 F	830 F	1 335 F
• $\frac{\text{Annuité}}{\text{dépenses réelles de fonctionnement}}$	26,9 %	36,5 %	35 %
• $\frac{\text{D.G.F.}}{\text{recettes de fonctionnement}}$	40,9 %	29,8 %	36 %
• $\frac{\text{Dépenses réelles d'investissement}}{\text{population}}$	1 556 F	861 F	1 314 F
• $\frac{\text{Annuité}}{\text{population}}$	349 F	535 F	768 F

Endettement 1984

Dette en capital 1 562 614 F

Annuité 188 202 F

Recettes fiscales 1984

Total 167 027 F

	1984	
	Taux de la commune	Taux national
Taxe habitation	3,76	10,77
Foncier bâti	6,54	12,23
Foncier non bâti	37	34,26
Taxe professionnelle	11,5	11,84

Potentiel fiscal

Coefficient de mobilisation du potentiel fiscal :

0,60

Il convient toutefois de noter que les recettes de la vente d'eau devraient couvrir les remboursements d'emprunt.

Depuis 1982, les dépenses de fonctionnement ont été réduites aussi, aucune économie ne paraît possible dans cette section.

L'imposition de la Baume est moyenne. Les lois de finance fixent des plafonds de majoration de taxes et les communes ne peuvent donc augmenter à leur guise leurs ressources fiscales.

La dotation globale de fonctionnement (D.G.F.) est attribuée en fonction d'un mécanisme de calcul qui évolue chaque année. Jusqu'en 1984, la part de la dotation globale de fonctionnement dans les recettes de fonctionnement de la commune était inférieure à la moyenne départementale. Il est vraisemblable que les nouvelles bases de calcul de la D.G.F. seront plus favorables pour la Baume pour les prochaines années, mais il n'est pas possible de faire des prévisions à moyen terme sur la base d'une telle hypothèse.

En conclusion, la commune ne dispose pas d'une marge de manœuvre financière, elle ne peut donc réaliser d'équipements supplémentaires à court terme.

III. LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

1° LES OBJECTIFS

Les volontés du Conseil Municipal reposent sur cinq points :

a) Une croissance modérée

Cette petite commune entend garder son caractère rural.

De plus, une croissance trop rapide induirait une demande importante en équipements de toute sorte ce que la commune ne peut supporter.

Le rythme de croissance souhaité serait de l'ordre de une à deux constructions par an.

b) Le maintien de l'agriculture

L'agriculture étant la principale activité économique dans la commune, il serait souhaitable de la préserver.

Les bâtiments industriels sont également à prendre en compte afin d'éviter tout conflit (gêne due à l'odeur, au bruit ...) avec des constructions avoisinantes éventuelles.

Le morcellement des terres agricoles est également à éviter.

c) Maintien du site et de l'environnement

Les ruines du château ainsi que toute la crête au-dessus du village, font parties d'un site agréable, à protéger.

Une attention particulière aux bois situés à l'Est de la commune et en bordure de rivière est à montrer.

b. Le hameau des Pialoux

Il n'existe pas beaucoup de potentialité dans ce hameau, relativement éloigné du village.

Seule une parcelle est disponible à la construction. Ce hameau sera classé en zone NB.

c. Les autres parties

La croissance désirée n'étant que de une ou deux habitations par an, les bonnes terres étant à préserver, l'habitat dispersé étant à éviter, il ne s'offre que peu de possibilités, aussi les autres terres de la commune seront classées en zone NC ou ND.

La zone NC est réservée à l'agriculture. Toutes les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre les conditions actuelles de l'exploitation agricole sont interdites. En particulier, la construction de logements nouveaux par les non-agriculteurs est interdite. Toutefois, la réfection des anciens bâtiments d'habitation est admise, dans des conditions bien précises.

Elle comporte un secteur NCI destiné à accueillir une aire naturelle de camping.

La zone ND couvre la partie boisée de la Raye, la barre nord-sud couronnée par les ruines du château et les vallées encaissées dans les terres agricoles. Cette zone est totalement inconstructible. Sont donc protégés à la fois les éléments marquants du paysage de la Baume, mais aussi les espaces naturels les plus importants pour la faune et la flore.

d) Une extension modérée de la zone artisanale :

La zone artisanale étant de petite dimension, dans une expansion future possible, il faudrait penser à une extension.

e) Un développement urbain près du village :

Victime de l'habitat dispersé, le centre du village manque d'animation malgré le bar-restaurant en activité. Un développement urbain près du village amorcerait ainsi la création d'un centre attractif.

Le classement d'une zone NA en NAa en continuité du bourg actuel doit permettre de réaliser un aménagement cohérent du centre du village. L'ouverture à l'urbanisation des terrains proches de ce centre mettra un frein à la dispersion des habitations sur le territoire communal.

2°) PROPOSITION D'AMENAGEMENT

a) Le village

La partie la plus dense du village qui regroupe la mairie, l'école, l'agence postale, le café-restaurant, a été classée en zone UA. La commune souhaite que ce secteur devienne vraiment le centre du village. Elle vient d'y implanter une salle polyvalente et la nouvelle mairie.

Les règles d'urbanisme de cette zone permettent de créer un tissu urbain relativement dense, compte tenu du fait que les constructions peuvent être raccordées au réseau d'assainissement et implantées à l'alignement.

L'extension plus récente du village a été classée en zone NB. Cette zone est partiellement équipée, mais n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

LA BAUME CORNILLANE

TABLEAU DES SURFACES

Zone	Superficie en ha
UA	2,2
NA _a	4,8
NA _i	3
NB	11
NC	682
ND	739
	<hr/>
	1 442