



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DRÔME

Maire de Peyrins

3 Place du Champ de Mars
26380 PEYRINS

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
SS

Dossier suivi par :

Simon SALVADOR
Tél. : 04.27.24.01.59
GSM : 06.20.88.81.07

Objet : Projet de révision du PLU de Peyrins
Avis de la Chambre d'agriculture

Bourg-lès-Valence, le 28 novembre 2019

Siège social

95 avenue Georges Brassens
CS 30418

26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex

Tél. : 04 75 82 40 00

Fax : 04 75 42 85 76

accueil@drome.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, et suivant le courrier en date du 30 août 2019 portant notification du projet de PLU de la commune de Peyrins, j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

SUR LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

Avant tout examen plus approfondi du projet de PLU, nous accordons une attention particulière à ce que le rapport de présentation propose un diagnostic agricole précis et exhaustif permettant d'apprécier avec justesse la réalité du contexte agricole communal. Forts de cette considération, nous constatons que le document proposé aux pages 13 à 18 du rapport de présentation ne répond qu'imparfaitement à nos attentes.

S'agissant de l'identification du bâti agricole, nous observons tout d'abord que le nombre de sièges d'exploitation représentés sur la carte figurant p.17 (21) entre en contradiction avec le chiffre proposé en page 13 (25 sièges d'exploitation recensés en 2017). Il semble donc qu'un certain nombre de sièges d'exploitation aient été oubliés, en particulier sur la partie est de la commune (chemin de la Savasse). Une mise à jour nous semble dès lors nécessaire.

D'autre part, et pour plus de clarté, la carte p.17 gagnerait à indiquer la nature précise des deux élevages identifiés, ainsi que le régime juridique dont ils relèvent (ICPE ou règlement sanitaire départemental), ce point conditionnant les distances dites « de réciprocité » opposables aux tiers.

S'agissant de l'identification du potentiel agricole des terres, il importe de proposer une catégorisation des espaces en fonction de leur valeur agronomique (ensemble plats, homogènes, facile à travailler, etc.). De même, les informations relatives à l'irrigation doivent être approfondies et proposer une véritable cartographie des espaces irrigués. En l'état, la seule représentation du réseau collectif du SID est insuffisante car la plupart des terrains sont irrigués depuis des forages privés en nappe (comme indiqué en page 15).

L'ensemble de ces indications doivent enfin être recroisées sous forme d'une carte de synthèse détaillant les différents niveaux d'enjeux agricoles (faible/moyen/fort).



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18261001400025
APE 9411Z
www.synagri.com/drome

SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

➤ **Le volet habitat**

Conformément aux possibilités offertes par le PLH en vigueur, le projet communal table sur la production de 168 logements au cours des 12 prochaines années (voir p.3 du PADD). Sur cette masse, 25 logements devraient voir le jour par comblement d'espaces interstiels (dents creuses non pourvues d'OAP), le reste se répartissant à l'intérieur de 11 nouvelles zones d'habitats, toutes localisées sur des espaces de faible valeur agricole, en extension immédiate du tissu bâti, et pourvues d'orientation d'aménagement et de programmation garantissant un nombre minimal de logements à produire.

Cette localisation vertueuse se double ici d'un dimensionnement mesuré des surfaces destinées à accueillir les nouvelles constructions. L'analyse des différents pièces du PLU fait effectivement apparaître qu'environ 150 logements devraient être réalisés sur les 5,45ha que composent les tènements constructibles de plus de 1800m². Il en résulte un niveau de densité global de 28 log./ha, chiffre traduisant un effort d'utilisation économe de l'espace. Tout au plus devons-nous ici regretter la mauvaise optimisation du foncier réalisée au droit de la zone AUo4 *Chemin de Chabrière* : cette dernière laissant subsister sur son côté nord-est un triangle inconstructible difficilement densifiable pour l'avenir.

En dépit de cette dernière remarque, le volet habitat du PLU préserve dans sa globalité les intérêts agricoles communaux et emporte de ce fait l'avis favorable de la Chambre d'agriculture.

➤ **Le volet activités économiques**

Les consommations d'espace réalisées pour l'activité économique concernent pour l'essentiel la zone UIa délimitée au droit de l'entreprise de fabrication de cagette, en limite nord-ouest de la commune, le long du *Chalon* et de la RD53 (2ha d'extension).

Si nous ne sommes pas opposés au fait d'offrir un espace de développement supplémentaire à cette entreprise (et ce compte tenu de son imbrication et de son importance dans les filières agricoles), nous attendons en revanche que le PLU justifie cette extension au regard des possibilités offertes par le SCOT *Rovaltain* (lequel encadre strictement les possibilités d'ouverture de nouvelles surfaces à vocation économique). Ce n'est donc qu'à la réserve d'apporter de tels éléments que nous conditionnons notre avis favorable sur le secteur.

➤ **Le volet équipements publics**

D'autres consommations d'espaces sont envisagées pour les besoins d'équipements publics.

En premier lieu, nous constatons qu'environ 1,45ha de zone NL a été délimité au droit du Stade de l'Abbé Liotard. Toutefois, le PLU n'apporte pas de justification sur la nature précise des besoins sur ce secteur (voir p.139 du rapport de présentation : « *il n'a donc pas été identifié de besoin particulier, ni en foncier, ni en bâtiment* »). La démonstration d'un projet avéré de développement du pôle sportif doit être ici apportée, sans quoi nous n'aurions d'autre choix que de demander le classement en zone A des parcelles ZM 54 & ZM 118 (pour partie).

En deuxième lieu, le PLU délimite un emplacement réservé n°8 de près de 1,3ha en vue de « *pérenniser le stationnement "sauvage" existant à proximité de l'église Saint-Ange* » (p.150 du rapport de présentation). S'il est certes précisé que la prairie sera « *laissée en l'état* », un tel dimensionnement nous semble cependant excessif ; l'utilisation

« *ponctuelle au moment d'organisation de manifestation* » pouvant s'obtenir en tant que de besoin par conventionnement avec le propriétaire/exploitant. Nous vous prions par conséquent de bien vouloir circonscrire cette réserve aux emprises des aménagements pérennes qui seront raisonnablement réalisés sur ce site.

Enfin, en dernier lieu, il est envisagé la réalisation d'un cheminement mode doux rue de Chateauroux (ER n°13), lequel viendrait empiéter dans la parcelle ZM184 exploitée en grandes cultures. Compte tenu des risques de conflits d'usages liés à cette opération, nous vous demandons d'interrompre l'emplacement réservé à l'intersection de la *rue du Clos Vinay*, cette dernière assurant le lien entre les nouvelles zones AUf1 & AUf2 et le reste du village.

SUR LES BATIMENTS DESIGNES AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Le PLU désigne encore 10 anciennes dépendances agricoles au titre du changement de destination (pp.140-144 du rapport de présentation). S'agissant de ce type d'opération, notre compagnie accorde une certaine vigilance à ce que les bâtiments repérés aient perdu toute fonctionnalité agricole, ni ne génèrent des conflits d'usages lors de leur transformation ultérieure en habitation.

Compte tenu des éléments rapportés au rapport de présentation, nous sommes satisfaits de constater que la plupart des constructions repérées remplissent ces deux critères, à l'exception du bâtiment n°2 *Chemin de Charpenay* (p.141). La proximité avec les vergers au nord fait ici craindre un risque de conflit d'usage, raison pour laquelle seule la partie sud du bâtiment "c" nous paraît apte au changement de destination.

Le bâtiment n°9 pose également question (p.144). De par sa proximité avec les parcelles cultivées au sud, ainsi que de l'utilisation actuelle du hangar agricole un peu plus au nord-ouest, seul un aménagement préservant la cour fermée et orientée vers l'est permettrait ici de prévenir les risques de conflit d'usage. Pour cette raison, nous émettons ici un avis réservé, considérant que seul l'examen définitif des conditions d'aménagement permettra d'apprécier l'impact sur l'activité agricole. Nous remettons par conséquent notre appréciation définitive de ce changement de destination à l'examen du permis de construire déposé ultérieurement sur ce bâtiment, lequel fera l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF (commission dont la Chambre d'agriculture est membre).

SUR LE REGLEMENT ECRIT

Si, dans son ensemble, le règlement écrit répond aux attentes de la Chambre d'agriculture, certaines imprécisions suscitent les remarques suivantes de notre part.

- Equipements collectifs autorisés en zone A (p.61) : Les équipements collectifs destinés à accueillir des personnes doivent être expressément exclus en zone agricole compte tenu des risques de conflits d'usage liés à leur implantation. Même chose pour les installations photovoltaïque au sol, qui doivent être proscrites en raison de leur nature fortement consommatrice d'espace agricole.
- Construction et installations nécessaires à l'exploitation agricole (p.61) : La condition d'implantation à proximité immédiate du siège d'exploitation prévue pour les seules habitations nécessaires à l'exploitation agricole doit être généralisée à tous les bâtiments agricoles. L'objectif est ici d'éviter l'implantation non-justifiée de bâtiments agricoles isolés.
- Gîtes ruraux (p.61) : La disposition autorisant de façon générale la réalisation de « *gîtes ruraux* » ne semble pas faire partie des constructions autorisées en zone A. Ce point résulte des récents ajouts effectués par la loi ELAN (voir l'art. L.151-11, II C. Urb.), laquelle n'admet comme constructions situées dans le prolongement de l'activité agricole que celles nécessaires « *à la transformation, au conditionnement*

et à la commercialisation des produits agricoles ». En revanche, nous ne sommes pas opposés à la délimitation de STECAL autorisant l'agritourisme, sous réserve qu'ils répondent aux besoins de véritables exploitations agricoles.

- Evolution des habitations existantes (p.62) : Conformément au règlement type élaboré par la CDPENAF de la Drôme, nous vous prions de ramener la superficie maximale des annexes à 35m², et leur distance maximale d'implantation par rapport à l'habitation principale à 20m.
- Zone inondable (p.63) : Conformément au règlement type des PPRI dans la Drôme, il importe de permettre la réalisation de nouvelles constructions agricoles autres que celles destinées à l'élevage ou à l'habitation dans les zones d'aléa faible.
- Toitures des bâtiments agricoles (p.67) : L'obligation d'emploi de matériau « *de type tuile en terre cuite* » n'est pas adaptée aux bâtiments agricoles et doit prévoir une exception en ce sens. De même, la pente minimale de toitures exigée doit être ramenée à 20%.
- Clôtures (p.68) : Les dispositions relatives aux clôtures doivent préciser qu'elles ne concernent pas celles liées à l'activité agricole.

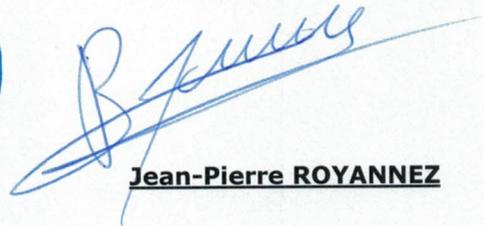
*
* *
*

Au terme de cette analyse, considérant que, dans son ensemble, le projet de PLU de Peyrins préserve les intérêts agricoles communaux, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques qui précèdent.

En vous priant de croire, Monsieur le Maire, à ma sincère considération.



Le Président,


Jean-Pierre ROYANNEZ