

29 MARS 2019



	ATTRIB	AVIS	INFO
Maire			6
D.G.S.			
Finances			
Personnel			
Police Municipale			
Economie			
Urbanisme			
E.C.A.S.			
Services Techniques			
CCAS			
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13			
14 15 16 17 18 19 20 21 22			

15972

Monsieur le Maire

Hotel de Ville
Place du docteur Rozier – BP 512
26401 CREST CEDEX

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
SS

Dossier suivi par :
Simon SALVADOR
Tél. : 04.27.24.01.59
GSM : 06.20.88.81.07

Bourg-lès-Valence, le 25 mars 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

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

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, et suivant votre courrier portant notification du projet de PLU de la commune Crest, j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

SUR LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

Préalablement à tout examen du projet, notre compagnie accorde une importance à ce que le rapport de présentation du PLU propose un diagnostic agricole complet et détaillé. Cette attente découle directement de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que le rapport de présentation doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard d'indications permettant d'apprécier les besoins en matière « *de surfaces et de développement agricole* ».

Forts de cette considération, nous constatons que votre diagnostic agricole (pp.23-29 RP) présente des indications intéressantes sur la localisation des sièges d'exploitation (p.29), ainsi que des réseaux d'irrigation (p.26). Toutefois, cet effort de catégorisation des enjeux agricoles aurait mérité d'être plus poussé avec, notamment, une localisation des zones réglementées pour la production de semence présentes sur la commune¹, et, plus largement encore, une localisation des espaces à bon potentiel agronomique.

De même, des informations plus précises sur la localisation du bâti agricole gagneraient à être apportées. Le nombre total de siège d'exploitation doit tout d'abord être clarifié (le recensement p.28 fait état de 14 exploitations, mais la carte p.29 fait ressortir 23 sièges). Les élevages identifiés pourraient également préciser s'ils relèvent de la législation des installations classées ou bien du seul règlement sanitaire départemental.



¹ Voir l'arrêté du 24 février 1998 relatifs à la création de zones protégées de production de semences de maïs dans le département de la Drôme (NOR: AGRP9800341A) ; ainsi que l'arrêté du 19 octobre 1998 relatif à la création d'une zone protégée de production de semences de tournesol dans le département de la Drôme (NOR: AGRP9802092A).

SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

➤ En ce qui concerne le volet habitat

- *S'agissant du dimensionnement des zones d'habitat :*

Le projet démographique est basé sur une prévision de croissance annuelle de population de 1,2 %, et se traduit par un objectif de production de 700 logements supplémentaires à l'horizon 2030 (voir pp.16-17 du rapport de présentation / 2^{ème} partie).

Conformément à l'orientation prise à la page 5 du PADD (« *privilégier la densification de l'enveloppe urbaine pour la production de logements* »), la répartition de cette masse de logements s'effectue pour partie par comblement de dents creuses. De cette façon, seuls 235 logements devraient être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine existante, à l'intérieur de deux zones 1AUa *Mazorel* et 1AUb *Masse-Panier*. Les surfaces mobilisées à cette fin représentent un total de 9,8 hectares (après déduction des surfaces inconstructibles en raison de contraintes techniques ou naturelles), et sont pourvues d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) garantissant un niveau de densité global d'environ 24 logements à l'hectare.

Ce niveau de densité n'est toutefois pas pleinement satisfaisant et mérite d'être conforté sur deux aspects.

D'une part, celui-ci doit être légèrement revu à la hausse en vue d'atteindre le seuil de 25 logements à l'hectare, chiffre encore acceptable pour une commune de la physionomie de Crest. Nous rappelons à ce titre que la densification des nouvelles zones d'habitat concoure directement à la préservation du foncier agricole, soit qu'elle limite la consommation de parcelle cultivée, soit qu'elle retarde l'urbanisation à plus long terme dans l'espace agricole.

Nous constatons d'autre part que certains tènements du tissu urbain de superficie conséquente ne font l'objet d'aucune OAP garantissant un objectif minimal de logements à produire. Ceux-ci constituent pourtant de véritables réserves d'urbanisation sur lesquelles doivent logiquement s'appliquer les objectifs de densité prévus par le PADD.

Dans ces conditions, et en vue d'inscrire le volet habitat du PLU en conformité avec les objectifs légaux de modération de la consommation de l'espace, **il nous apparaît nécessaire de prévoir des OAP sur les secteurs suivants :**

- Qu. *Saint-Antoine* ; ensemble de 1,9 ha (parcelles AL 24, 137, 172, 218) ;
- Qu. *Saint-Antoine* ; ensemble de 0,7 ha (parcelles AL 215-216) ;
- Qu. *Paramente* ; ensemble de 0,55 ha (parcelles AO 235) ;
- Qu. *Le Village en bois* ; ensemble de 1,22 ha (parcelles AP 193-195).

L'ensemble doit garantir une densité globale de 25 logements à l'hectare sur l'ensemble du PLU, et ce n'est qu'à cette dernière réserve que nous conditionnons notre avis favorable sur le volet habitat.

- *S'agissant de la localisation des zones d'habitat :*

L'essentiel du potentiel constructible du PLU s'implante sur des espaces interstitiels du tissu urbain, à l'exception notable de la zone 1AUa de *Mazorel*, localisée sur des parcelles à fort enjeu agricole (qualité des sols et présence de l'irrigation). Cette zone est actuellement travaillée par deux agriculteurs, dont l'un s'avère de la retraite. Aussi, en vue de faciliter la recherche d'une compensation pour le second exploitant, nous souhaitons que le phasage de l'urbanisation tienne compte de cette circonstance, et s'effectue en priorité sur les terres concernées par ce départ à la retraite.

➤ **En ce qui concerne les zones d'activités**

Il est également proposé d'urbaniser deux zones pour répondre aux besoins en termes de surfaces d'activités économiques.

S'agissant de la zone 1AUi de *La Condamine*, cette dernière s'avère peu susceptible d'impacter l'activité agricole. Les surfaces prélevées concernent essentiellement 5,6ha d'espaces agricoles en friche, enclavés dans le tissu urbain, et présentant par conséquent un enjeu agricole très faible.

L'impact de la zone 2AUi *Mazorel* s'élève en revanche à 6ha avec des surfaces présentant pour l'essentiel un bon potentiel. Toutefois, la plupart des parcelles concernées sont ici enserrées dans l'urbanisation existante et ne sont plus viables pour l'agriculture à moyen terme. Nous notons que le périmètre de la zone intègre une parcelle d'environ 1ha située au sud de la rue *Driss Chraïbi*, sans toutefois que ce prélèvement ne s'avère problématique (il s'agit ici d'une parcelle non-irriguée). Aussi notre compagnie émet elle également un avis favorable sur ce secteur.

➤ **En ce qui concerne les zones d'équipement touristique et de loisirs**

Deux zones 1AUL situées en rive gauche de la Drôme doivent encore permettre le développement d'activité touristique sur la commune.

L'implantation d'un centre aquatique qu. *Saint-Ferréol* s'effectue ici sur 1,6ha, dont 1,1ha réellement cultivé, d'enjeu agricole moyen. Il en va de même pour le projet d'extension du camping municipal des *Clorinthes* (1,3ha situé dans l'enceinte d'un château), de sorte que ces deux prélèvements ne sauraient susciter d'opposition de notre part.

SUR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

➤ **En ce qui concerne la cohérence du zonage avec l'utilisation des sols**

Pour l'essentiel, le projet propose une répartition cohérente de la zone agricole, au sein de laquelle figure la quasi-totalité des sièges d'exploitation, du bâti agricole ainsi que des terres cultivées.

Nous constatons néanmoins que certaines portions de parcelles actuellement affectées au service de l'agriculture ou situées à proximité d'un siège d'exploitation sont le support d'une trame « élément paysager à protéger ». Nous vous prions par conséquent de bien vouloir lever cette trame sur les espaces suivants :

- Qu. *Rostagnon-sud* : parcelles E138 & E220 ;
- Qu. *Beauchouses-nord* : parcelle D69.

De même, le siège d'exploitation repéré au diagnostic agricole sur la parcelle ZK 49 qu. *Les Gardettes* doit être classé en zone A, et non en zone N.

➤ **En ce qui concerne les bâtiments désignés au titre du changement de destination**

Le PLU désigne plusieurs anciennes dépendances agricoles au titre du changement de destination (pp. 124-133 du règlement). S'agissant de ce type d'opération, notre compagnie accorde une vigilance particulière 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 figurant au rapport de présentation, et suivant la visite de terrain effectuée entre nos services en septembre 2018, nous sommes satisfaits de

constater que l'ensemble des constructions repérées remplissent ces deux critères. Dans ces conditions, la Chambre d'agriculture ne saurait s'opposer à leur désignation.

SUR LE REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AGRICOLE

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

S'agissant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, il est nécessaire de préciser la notion « d'exploitation agricole » (non-définie par le Code de l'urbanisme) en vue de réserver le bénéfice de la constructibilité agricole aux seules unités économiques pouvant prétendre au statut d'exploitant agricole.

Aussi, conformément aux possibilités offertes par l'article R.151-33 du Code de l'urbanisme, il importe de préciser à l'article 10 du règlement relatif aux définitions (p.19) que « *l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique répondant à l'activité minimale d'assujettissement, et sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime* ».

De même, en vue de lutter contre le mitage des espaces agricoles, la règle d'implantation des constructions agricoles à proximité du siège d'exploitation doit être étendue à l'ensemble des constructions agricoles, et non plus seulement des bâtiments d'habitation (p.94, article A2, 1°).

Enfin, compte tenu des risques de conflits d'usage liés à leur implantation, une précision doit enfin être apportée en vue d'exclure expressément la possibilité de réaliser des équipements collectifs « destinés à l'accueil de personnes » en zone A (article A2, 9°).

- Autres remarques de détail ou à caractère technique -

Règlement :

- p.95 : S'agissant des changements de destination autorisés en zone A, la condition de ne pas compromettre l'activité agricole est prévue uniquement lorsque celui-ci s'effectue vers de l'hébergement touristique. Cette condition mérite pourtant de s'appliquer de façon générale.
- p.97 : Les dispositions relatives à la hauteur des constructions doivent prévoir une exception pour les ouvrages à caractère technique (silos, etc.).
- p.99 : Certaines des essences végétales préconisées pour la réalisation des rangées d'arbres sont véhicules du virus arboricole de la *Sharka* et doivent être retirées : « Prunus », « Cerisier d'ornement ».

*
* *

Au terme de cette analyse, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sur le projet de PLU de Crest, sous réserve de densifier les grands tènements du tissu urbain** actuellement dépourvus d'orientation d'aménagement et de programmation.

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



Le Président,

Jean-Pierre ROYANNEZ