



Mairie de ST RAMBERT D'ALBON
26140 SAINT RAMBERT D'ALBON

Pôle Développement des Territoires

Réf.
PL
Dossier suivi par
Philippe LACOSTE
Tél : 04 75 82 40 00
Fax : 04 75 42 85 76

COURRIER REÇU LE

30 AOUT 2018

A la mairie de
SAINT-RAMBERT-D'ALBON

Bourg lès Valence, le 24 août 2018

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 révision PLU SAINT RAMBERT D'ALBON
Avis chambre d'agriculture

Monsieur le maire,

J'ai bien reçu notification le 11 juin 2018 du projet de révision du PLU de SAINT RAMBERT D'ALBON, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

SUR LE VOLET HABITAT

◇ Sur le dimensionnement et la localisation des zones d'habitat globalement

Sur les six principales zones de développement de l'habitat, une zone (« OAP Gare1 ») ne comporte aucun enjeu agricole puisqu'il s'agit d'un site de renouvellement urbain déjà totalement artificialisé, et quatre zones correspondent à des enjeux agricoles très limités car il s'agit d'espaces non exploités par l'agriculture et enclavés à l'intérieur du tissu urbain. Seule la zone 1AU de FIXEMAGNE se situe en extension de l'enveloppe urbaine et impacte de la surface agricole. Toutefois, sur les 3,43 ha de cette zone, 1,25 ha est représenté par un équipement public démoli et n'a plus de potentiel agricole, et 0,8 ha n'est pas exploité par l'agriculture. Considérant donc que sur les 16,4 ha (hors petites dents creuses) consacrés par ce PLU au développement de l'habitat, seulement 1,38 ha sont exploités par l'agriculture, il convient de relever qu'en ce qui concerne leur localisation, les zones d'habitat de ce projet ont veillé à respecter les enjeux agricoles locaux.



Sur le plan quantitatif, le SCOT des RIVES DU RHONE attribue à SAINT RAMBERT D'ALBON un objectif de production minimale de 9 logements par an / 1000 habitants. Compte tenu d'une population légale de 6204 habitants, le PLU se fixe sur 12 ans un objectif de production d'au moins 670 logements tel qu'exprimé en page 9 du PADD. Le potentiel des zones d'habitat est clairement détaillé en pages 21 et 22 du rapport de présentation-partie 2 : alors que la capacité des petites dents creuses et divisions parcellaires du tissu urbanisé est estimée à 70 logements (cette estimation nous paraît correcte), le potentiel des 6 grandes zones de développement de l'habitat est de 610 logements. Si l'on ajoute les 40 logements constituant des « coups partis » (permis de construire autorisés, mais logements non encore réalisés), le potentiel total des zones d'habitat est évalué à 720 logements. Ce chiffre est supérieur à celui de 670 logements. Cependant, étant donné que cet objectif de 670 logements est un objectif minimal, et que, comme nous l'avons vu, les zones d'habitat respectent les enjeux agricoles dans leur localisation, il y a lieu selon nous de considérer que le dépassement de cet objectif minimal n'est pas excessif. Encore faut-il que ces logements s'implantent suivant un mode de consommation économe des sols.

A ce sujet, le SCOT prévoit pour votre commune une densité moyenne d'au moins 40 logements/ha. Le rapport de présentation-partie 2 évalue la densité moyenne de ce projet de PLU à environ 32 logements/ha. Ce chiffre n'est pas à prendre en compte car il intègre les petites dents creuses et divisions parcellaires qui par nature ne peuvent pas traduire de fortes densités, et que le SCOT ne prend d'ailleurs pas en compte pour le calcul de la densité moyenne. Ainsi, selon nos calculs (considérant en particulier que la zone 2AU de COINAUD a un potentiel réel de 3,7 ha, et non de 3,9 ha), la densité moyenne hors petites dents creuses et divisions parcellaires est de 37,2 logements/ha (610 logements sur 16,4 ha) si on intègre l'« OAP Gare 1 » dans la consommation foncière. Mais on pourrait tout aussi bien considérer que cette zone « OAP Gare 1 » ne consomme pas de foncier puisqu'il s'agit d'un site de renouvellement urbain déjà entièrement artificialisé ; dans ce cas, la densité moyenne serait de 44,2 logements/ha. Ces chiffres nous permettent de considérer que les zones d'habitat de ce projet de PLU ne sont pas, globalement, surdimensionnées, tout en respectant une densité moyenne suffisante. Quelques extensions marginales de hameaux méritent toutefois d'être reconsidérées ponctuellement.

◇ Quelques extensions ponctuelles de hameaux à reconsidérer

Conformément à l'orientation de non extension de l'enveloppe des hameaux adoptée par le SCOT des RIVES DU RHONE, le PLU se donne pour objectif, en page 8 du PADD et en page 5 du rapport-partie 2, de « stopper le développement des hameaux en dessinant des zones urbaines respectant strictement les périmètres actuellement urbanisés », sauf autorisation d'urbanisme en cours de validité.

Nos observations nous ont néanmoins conduit à identifier quatre extensions ponctuelles de hameaux :

- . au sud du centre du hameau des Hautes Clavettes, la zone UC vient amputer sur une surface de 850 m² la parcelle agricole n°928 ;
- . 150 m. plus à l'Est, cette même zone UC vient amputer sur une surface de 800 m² la parcelle agricole voisine n°615 ;
- . au sud-est du hameau « Basse Valloire » (ou « Le Bourru »), à l'intersection entre ce hameau et le chemin longeant la voie ferrée, la zone UC vient s'étendre sur une surface agricole de 33 ares (parcelles 1410 et 1411), venant amputer la moitié d'un tènement cultivé de 64 ares qui perdrait alors tout intérêt pour l'exploitation agricole. Ces trois consommations foncières constituent bien des extensions de hameau (elles ne peuvent raisonnablement pas être considérées comme des dents creuses) venant consommer de la surface agricole cultivée : nous estimons qu'elles doivent être supprimées (sauf démonstration d'une autorisation en cours de validité).
- . 100 m. au nord de l'extension précédente, à l'Est du hameau de Basse Valloire, la zone UC englobe sur une surface de 20 ares la partie ouest de la parcelle n°684 ; considérant que cette partie de parcelle est entourée de constructions sur trois côtés, que le bâtiment au nord-est n'est pas un siège d'exploitation agricole contrairement à ce qui est indiqué au plan de zonage, considérant au surplus que la superficie en cause n'est pas cultivée, nous estimons que cette surface constructible peut être conservée, son caractère d'« extension de hameau » n'étant pas flagrant.

SUR LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le projet de PLU consacre de très importantes surfaces à l'implantation de zones d'activités économiques, lesquelles opèrent de larges ponctions sur un espace agricole de qualité (espaces agricoles plats, irrigués, à large parcellaire non mité, à proximité d'espaces agricoles qualifiés de stratégiques par le SCOT). Le PLU traduit en cela, sur la commune de SAINT RAMBERT D'ALBON, l'implantation d'une partie du parc d'activités AXE 7 (ex PANDA) qui constitue un axe fort du volet du SCOT des RIVES DU RHONE relatif au développement économique. Lors de l'élaboration de ce SCOT les cinq chambres d'agriculture concernées avaient demandé une réduction du périmètre global de ce parc d'environ 35 ha, et une relocalisation d'une partie du périmètre sur d'autres surfaces. Les discussions menées en 2017 et début 2018, en particulier avec la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, ont permis d'aboutir à un accord qui respecte les demandes des chambres d'agriculture. Le zonage proposé dans ce projet de PLU traduit bien pour votre commune les accords trouvés, que ce soit en termes de périmètre, ou de zonage en lien avec le phasage dans le temps du projet AXE 7. Notre compagnie consulaire entend ici respecter les accords susmentionnés.

SUR LE DIAGNOSTIC AGRICOLE ET LA PRISE EN COMPTE DES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLES

Le rapport de présentation intègre un volet agricole du diagnostic complet, pertinent, et décrivant correctement l'activité agricole sur la commune. La localisation des sièges d'exploitation reportée en page 155 du rapport aurait toutefois gagné à être plus précise. A noter également que la 2^{ème} phrase de la page 16 du PADD – selon laquelle l'activité agricole est essentiellement arboricole – doit être actualisée : comme le décrit bien le diagnostic agricole, l'activité agricole sur la commune est aujourd'hui essentiellement céréalière, avec présence de cultures de tomates et de fraises, et subsistance de quelques vergers.

Excepté deux sièges d'exploitation totalement enclavés dans le tissu urbain de la ville, la totalité des sièges d'exploitation est classée en zone agricole. Cependant, à l'Est du quartier des Hautes Clavettes, un siège d'exploitation est classé dans un secteur inconstructible (y compris pour les bâtiments agricoles) de la zone agricole : le secteur Aco. Or, il s'agit d'un siège d'exploitation en activité. Afin de réserver une possibilité de développement à ce siège en activité, il est nécessaire de classer en zone A générique la parcelle n°339 (assiette du siège) et la petite parcelle n°340 attenante au sud. Le classement en zone A de ces deux parcelles, n'aura manifestement pas pour effet de réduire le corridor écologique nord/sud qui est situé à l'Est de ces parcelles.

SUR LE REGLEMENT ECRIT

. Les deux zones 2AU, vierges de constructions pour l'essentiel, sont destinées dans le futur à l'habitat, mais sont fermées à l'urbanisation dans un 1^{er} temps. Page 50 du règlement, l'article 2AU1-1 y interdit donc logiquement quasiment toutes les destinations. Il est donc fort étonnant que l'article 2AU1-2 y autorise la destination « *industrie* ». Ceci apparaît comme une erreur qu'il convient de corriger.

. Page 58, le 1^{er} alinéa de l'article A1-2 soumet les constructions autorisées en zone agricole à la condition, notamment, « *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Toute construction agricole est susceptible de compromettre l'activité agricole, au moins sur la surface d'emprise de la construction. D'autre part, la condition de non compromission de la qualité paysagère du site est suffisamment vague pour, suivant les interprétations, compromettre l'implantation de constructions pourtant nécessaires à l'exploitation agricole. Pour ne pas risquer de telles difficultés, nous souhaitons que ces deux conditions soient supprimées.

. Les 3^{ème} et 4^{ème} tirets de l'article A1-2 autorisent en zone A les installations et locaux techniques des administrations publiques et assimilées (...) et les ouvrages et aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels. De telles destinations

ne sauraient légalement être autorisées en zone agricole qu'à la condition posée par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : « *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* ». Cette condition doit donc être ajoutée au texte. La même remarque est applicable au règlement de la zone naturelle.

. La condition susmentionnée de l'article L.151-11 doit également assortir tous les aménagements et installations autorisés dans le sous-secteur Aco au 2^{ème} tiret de la page 59. Même remarque pour le sous-secteur Nco.

. De plus, au début de ce même 2^{ème} tiret de la page 59, les « aménagements et installations destinés à favoriser la protection, la conservation, la découverte ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels » ne peuvent être autorisés que s'ils sont constitutifs d'équipements collectifs. Cette précision doit être ajoutée au texte. Même remarque pour le secteur Nco.

Remarques de détails ou à caractère technique

. Le 4^{ème} alinéa de la page 6 du rapport de présentation-partie 2 précise que les deux zones 2AU sont fermées à l'urbanisation jusqu'à une éventuelle révision du PLU. Il semblerait plus adapté de prévoir qu'elles pourront aussi être ouvertes à l'urbanisation par simple modification de PLU, comme cela est noté en page 25 du même document.

. En haut des pages 14 du rapport-partie 2, et 8 des OAP, le titre doit être « OAP Village sud » (et non « OAP secteur Fixemagne - Entrée de ville Est »)

. P.26 du rapport-partie 2, le titre en gras doit être écrit « Les zones N (naturelles) » (et non « Les zones N (agricoles) »).

. Au milieu du § « Les pelouses sèches », la surface de 8 ha recouvre des pelouses sèches (et non des zones humides).

. P. 5 du PADD et p.119 du rapport-partie 1, les chiffres de 2,8 (taille des ménages) et de 1800 habitants supplémentaires paraissent erronés. En effet, la p.120 du rapport montre que la taille moyenne des ménages est de 2,6 en 2014. L'application d'un taux de croissance démographique de 1,5% par an sur 12 ans produirait quant à lui une population supplémentaire de 1213 habitants.

Au terme de cette analyse, la chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLU de SAINT RAMBERT D'ALBON, sous réserve de la prise en compte des remarques qui précèdent.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,



Anne Claire VIAL