



Mairie de SAINT MARCEL LES VALENCE
Direction Générale des Services
B.P. 4
26320 SAINT MARCEL LES VALENCE

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

Bourg-lès-Valence, le 20 octobre 2022

Objet : Projet révision PLU SAINT MARCEL LES VALENCE
Avis chambre d'agriculture

Siège social
145 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,

J'ai bien reçu notification le 27 juillet 2022 du projet de révision du PLU de SAINT MARCEL LES VALENCE, 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 des zones d'habitat

Conformément au Programme Local de l'Habitat de VALENCE ROMANS AGGLOMERATION, qui permet à SAINT MARCEL LES VALENCE un maximum de 39 logements neufs par an, la page 3 du PADD et la page 110 du rapport de présentation exposent le projet communal : créer 390 logements neufs sur les 10 ans de la durée de ce PLU.

La capacité en nombre de logements neufs des zones d'habitat est clairement détaillée en pages 104 à 107, 129 à 136, et 177 du rapport de présentation, et dans les OAP :

- . 4 logements en divisions parcellaires,
 - . 18 à 20 logements dans 14 petites dents creuses (<1800 m²),
 - . 58 logements dans 7 grandes dents creuses (>1800 m²),
 - . 190 logements sur 4 grands tènements du centre-ville en renouvellement urbain,
 - . 119 logements sur les 4 zones d'extension,
- soit une capacité totale de 389 à 391 logements neufs.

La capacité en logements neufs des zones d'habitat n'est donc pas surdimensionnée par rapport au projet démographique communal.

Au-delà des logements neufs, la commune prévoit le changement de destination de 16 bâtiments en zones A et N, et la réhabilitation de 70 logements.



Sur la densité moyenne des zones d'habitat

Le SCOT du GRAND ROVALTAIN prescrit pour la commune une densité moyenne minimale de 26 logements/ha sur la période 2016-2025, et de 32 logements/ha sur la période 2026-2040, le PLH précisant que cette densité s'applique aux potentiels de plus de 1800 m². Bien que le PLU devrait commencer à s'appliquer avant 2026, la commune a choisi d'affecter l'objectif de 32 logements/ha sur tous les potentiels de plus de 1800 m², tous couverts d'OAP qui garantissent cette densité, ce qui est à saluer.

Selon nos calculs, la densité moyenne est même sensiblement supérieure à ce chiffre. Considérant que l'OAP des PETITS EYNARDS a prévu, logiquement, de conserver les bâtiments de la ferme existante (cf. p. 8 des OAP), nous estimons le potentiel du tènement Est des PETITS EYNARDS à 1,6 ha plutôt qu'à 2 ha. Ainsi, selon nos estimations, les 367 logements prévus sur tous les potentiels > 1800 m² devraient consommer une surface totale de 9,19 ha, ce qui donne une densité moyenne globale d'environ 40 logements/ha. Une telle densité est tout à fait vertueuse en tant que limitatrice de la consommation d'espace.

Sur la localisation des zones d'habitat

Il convient de souligner les efforts faits par la commune pour investiguer le tissu urbain et y dégager un important potentiel de logements. Nous relevons en particulier que trois tènements bâtis doivent faire l'objet d'un renouvellement urbain auxquels la commune affecte une capacité de 160 logements neufs, ce qui participe pleinement à la lutte contre l'étalement urbain. Globalement, ce sont 70% des logements neufs qui sont prévus à l'intérieur du tissu urbain. Il s'agit là de points majeurs positifs qui contribueront fortement au regard globalement favorable que nous porterons sur ce projet de PLU.

SUR LE VOLET DES ZONES D'ACTIVITES

Le SCOT du GRAND ROVALTAIN n'attribue aucun potentiel foncier d'activités à la commune (sauf à démontrer que la zone 2AU_i d'1,46 ha la plus au nord-est puisse bénéficier d'une partie du potentiel affecté à l'Écoparc Rovaltain qui lui est quasiment contigu et fait partie de la même enveloppe urbaine dans le SCOT).

Or, outre quelques potentiels en densification, le PLU prévoit 3 extensions de zones d'activités. De telles extensions doivent être supprimées en tout ou partie.

Du point de vue des enjeux agricoles :

. L'extension de la zone UI_a sur 1,4 ha en entrée sud-ouest de la commune fait partie d'un espace relativement restreint cerné d'infrastructures, et correspond à un terrain non cultivé depuis plusieurs années, en partie remblayé, sans grand intérêt agricole. La délocalisation d'une entreprise communale historique y est du reste prévue à court terme.

. La zone 2AU_i de 4 ha en sortie nord-est de la commune (quartier MATHIAS NORD) est, elle, cultivée et irriguée au moyen de deux bouches d'irrigation. Son potentiel agronomique est assez bon. Sa suppression permettrait de préserver un espace agricole de 8,5 ha d'un seul tenant. Cette zone a un enjeu agricole assez fort. De plus, elle est en partie située en dehors d'un front urbain délimité par le SCOT et avoisine un corridor vert à préserver également délimité par le SCOT.

. La zone 2AUI de 1,46 ha plus au nord est occupée par des chevaux qui ne semblent pas relever d'une activité agricole professionnelle. Cet espace restreint, enclavé entre l'aire d'accueil des gens du voyage, la voie ferrée et la zone d'activités, présente un enjeu agricole assez faible.

Compte tenu de ces éléments, nous estimons que la suppression des potentiels fonciers à usage d'activités prévus dans le projet de PLU doit porter à minima sur la zone 2AUI de 4 ha située quartier MATHIAS NORD (parcelles ZE 33, 34, 37, 215 et 218).

SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

. La page 10 des OAP présente l'orientation d'aménagement des grandes dents creuses n° 1 et 2 en y programmant « autour de 6 logements ». Or, la page 134 du rapport de présentation, de même que l'application d'une densité de 32 log./ha à ces deux potentiels de 1910 m² chacun, doivent conduire à y programmer « autour de 6 logements sur chacune des deux dents creuses », soit 12 logements au total sur cette OAP « Impasse de la Petite Côte ». Une correction de cette OAP s'impose donc sur ce point.

. Sur les schémas des 4 OAP « principales » et les schémas de 5 des 6 OAP « Grandes Dents Creuses », la légende désigne par un pictogramme « P » des zones de stationnement préférentielles. Or, ce pictogramme est absent des schémas eux-mêmes (contrairement aux OAP « Extension urbaine » et à l'OAP « Grande Dent Creuse - Rue des Chabottes »), ce qui pose question. L'ajout de ce pictogramme sur ces 9 schémas, ou bien une suppression de ce pictogramme en légende, paraît souhaitable par mesure de bonne compréhension.

. Page 7 des OAP, le schéma de gauche relatif à « THODURE 1 » présente un aplat rose non légendé. Par rapprochement avec l'OAP des PETITS EYNARDS, il semble souhaitable de le légendé « Secteur habitat individuel ».

SUR LE ZONAGE

. A la pointe ouest de la commune, quartier du « BOIS DE GOTHERON », le plan de zonage du PLU fait figurer une trame d'Espaces Boisés Classés qui n'est pas suffisamment fidèle par rapport à la réalité du terrain. De nombreuses parties de parcelles agricoles cultivées, parfois en arboriculture, font indument l'objet de cette trame. A l'inverse, quelques espaces boisés de façon effective sur le terrain ne font pas l'objet de cette trame sur le plan. Il nous paraît impératif de corriger, d'affiner cette trame, au moins pour la supprimer sur les espaces agricoles effectivement cultivés.

. A l'Est de la commune, la trame relative aux secteurs de carrière doit être réduite sur la partie ouest de la carrière des BARRIS. En effet, cette trame a une surface d'environ 42 ha sur le plan de zonage alors que l'arrêté préfectoral du 5 août 2013 autorise cette carrière sur 33,76 ha. Les parcelles ZH 78, 82, et 263 à 267 ne font pas partie de cet arrêté d'autorisation car elles ont déjà été exploitées et remises en état agricole par le carrier. Considérant que ces 7 parcelles ont fait l'objet d'un procès-verbal de recollement par la DREAL en 2010, il n'y a plus de raison pour qu'elles soient couvertes par la trame carrière, de même que la parcelle ZH 72 qui n'a jamais été autorisée en carrière.

. Le pourtour de l'OAP de la « Grande Dent Creuse » n°4 est plus étendu (au nord) sur le plan de zonage que sur l'OAP correspondante (p. 12 des OAP). Une mise en cohérence paraît nécessaire.

. Nous souhaitons souligner la bonne concertation qui a prévalu entre la commune et nos représentants au sujet des bâtiments désignés au titre du changement de destination en zones A et N. Les bâtiments désignés à ce titre, et la nouvelle destination qui leur est permise, sont tout à fait conformes à l'avis que vous ont donné nos représentants lors des 3 visites de terrain organisées en 2018, 2021 et 2022. C'est pourquoi nous émettons un avis favorable à la désignation de l'ensemble de ces bâtiments. Nous vous signalons toutefois une erreur en page 152 du rapport de présentation (parcelle ZS 77 à LEBRY) : le bâtiment à désigner n'est pas la partie ouest (qui est une habitation), mais la partie Est des bâtiments (celle prise en photo).

SUR LE REGLEMENT ECRIT

. Page 59 du règlement écrit, les constructions à usage de bureaux et à usage d'artisanat sont autorisées en zone AUa sans limitation de superficie, ce qui paraît étonnant pour une zone d'habitat. Une limitation de surface de ces constructions paraît opportune, sous réserve de l'avis du SCOT du GRAND ROVALTAIN sur ce point.

. Page 72, figurent deux erreurs dans les paragraphes cités au 2^{ème} et au 3^{ème} alinéa de l'article A1 : pour le secteur Ah, il faut viser le paragraphe 4 (et non 3), et pour le secteur Aj, le paragraphe 5 (et non 4). D'autre part, il est nécessaire que les mêmes dispositions soient prévues pour le secteur Ac : sont interdites toutes les constructions autres que celles visées au paragraphe 3 de l'article A2.

. Page 73, au 2^{ème} tiret de l'article A2, 1), il est prévu que les constructions agricoles doivent s'implanter à proximité immédiate « du siège d'exploitation ». Cette notion ne doit pas être utilisée, d'une part car elle n'a pas de traduction en droit de l'urbanisme, d'autre part car dans le cas où le siège d'exploitation correspond à l'habitation de l'exploitant et que celle-ci est à l'écart des bâtiments d'exploitation, il ne serait pas logique de localiser les nouveaux bâtiments agricoles à proximité de l'habitation. C'est pourquoi nous vous proposons la rédaction suivante : « les constructions doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de manière à former avec eux un ensemble cohérent, et ce sauf contrainte ... (le reste sans changement). »

. Page 73, au 5^{ème} tiret de l'article A2, 1), les termes « à l'exploitation agricole ou » doivent être supprimés puisque les dispositions relatives aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont déjà traitées au 2^{ème} tiret de cet article.

. Page 74, à la fin du 6^{ème} tiret de l'article A2, 1), il est prévu que les bâtiments de transformation, conditionnement, commercialisation des produits de l'exploitation s'implanteront dans le « prolongement » du bâti existant. Le terme « prolongement » pouvant être interprété comme une extension d'un bâtiment existant, ce qui n'est pas toujours possible au regard de la configuration des lieux, nous vous demandons de bien vouloir prévoir les mêmes dispositions que pour tous les autres bâtiments agricoles : implantation à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation de manière à former avec eux un ensemble cohérent, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

. Ce même 6^{ème} tiret limite la surface de ces bâtiments de diversification de l'activité agricole à 200 m² de surface de plancher. Si cette surface maximale est acceptable pour les bâtiments de transformation ou de commercialisation des produits de l'exploitation, elle est inadaptée aux bâtiments de conditionnement des produits de l'exploitation, notamment les stations fruitières qui requièrent des surfaces beaucoup plus importantes (500 à 2200 m²). C'est pourquoi, il est nécessaire de supprimer la limitation à 200 m² pour ces bâtiments de conditionnement.

. Page 75, le règlement autorise à 4 reprises les constructions nécessaires aux « services publics ou d'intérêt collectif » (en secteur Ac, en secteur Ah, et deux fois en secteur Aj). Il est souhaitable de remplacer ces termes par « équipements collectifs », conformément à l'article L.151-11, I, 1° du C.U. et de les assujettir aux mêmes conditions que cet article, comme cela a été fait en zone A générique.

. Enfin, il serait souhaitable de vérifier si toutes les dispositions prévues aux articles A3 et suivants dans le règlement de la zone agricole sont adaptées au secteur Ah compte tenu de la spécificité de ce secteur.

Remarques de détail ou à caractère technique

. Dans le tableau du bas de la page 104 du rapport de présentation, les numéros des grandes dents creuses ne sont pas dans le bon ordre ; le bon ordre est : n° 4, 3, 1, 2, 6, 5, 7.

. A la dernière phrase de la p.139 du rapport, la parcelle ZK24 est située à l'entrée sud-ouest de la commune (et non sud-est).

. Erreurs de chiffres en p.176 du rapport : $58 + 18 = 76$ logements dans les dents creuses (et non 71) ; la surface d'extension des zones d'activités est à notre sens de 6,89 ha (1,4 + 4,03 + 1,46), et non de 5,6 ha.

. Idem dans le tableau de la p.177 : $\frac{1}{2}$ du potentiel en changements de destination = 8 logements (et non 10) ; 119 logements en extension (plutôt que 114).

. Sur le schéma de la page 7 du PADD, l'aplat marron devrait être supprimé sur l'ancienne carrière des BLANCS dans la mesure où cette ancienne carrière ne figure plus au zonage.

Au terme de cette analyse, il convient de souligner que ce PLU a investigué très correctement le tissu urbanisé de la commune pour y dégager le maximum de potentiel constructible, que 70% des logements prévus sont ainsi localisés à l'intérieur de ce tissu urbain, que tous les potentiels fonciers de plus de 1800 m2 sont couverts d'OAP garantissant une densité moyenne très correcte, que la densité moyenne globale des zones d'habitat est selon nos calculs de 40 logements/ha, c'est-à-dire sensiblement supérieure à la densité minimale prescrite par le SCOT, et que ces zones d'habitat ne sont par ailleurs pas surdimensionnées par rapport au projet démographique communal, lequel respecte le PLH. Considérant d'autre part que tous les sièges d'exploitation agricole pérennes sont classés en zone agricole, et que les STECAL et changements de destination ne nous posent pas de problème de fond, nous émettrons un avis globalement favorable à ce projet de PLU. Reste que le potentiel d'extension des zones d'activités retenu par le projet excède les possibilités offertes par le SCOT ; ce potentiel doit donc être supprimé en tout ou partie.

C'est pourquoi, j'émetts avis un avis favorable au projet de PLU de SAINT MARCEL LES VALENCE, sous réserve :

. De supprimer au moins la zone 2AU1 de 4 ha sise à MATHIAS NORD,

. De la prise en compte des autres remarques qui précèdent.

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

Le Président



Jean-Pierre ROYANNEZ