

Pôle environnement

Réf.
SS

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

Siège social
145, avenue Georges Brassens
CS 30418
26504 BOURG-LES-VALENCE Cedex
accueil@drome.chambagri.fr

**Communauté de commune
du Val de Drôme en Biovallée**

Ecosite du Val de Drôme
96 ronde des Alisiers
26400 EURRE

Bourg-lès-Valence, le 2 mai 2025

Objet : Projet de PLU intercommunal de la CCVD
Avis de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, et suivant le courrier reçu le 5 février portant notification du projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val de Drôme, j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

Ce document majeur impactant l'activité agricole à de nombreux titres, nous prenons le parti de grouper nos remarques par ordre d'importance. Certains aspects critiques du projet fondent ainsi des réserves majeures de la part de la Chambre d'agriculture (1), tandis que d'autres appellent des ajustements moins conséquents (2). L'ensemble fonde ainsi l'avis global de notre compagnie consulaire, exposé en conclusion du présent courrier (3).

1. LES RÉSERVES MAJEURES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

En l'état du projet arrêté, plusieurs points sont difficilement acceptables par la Chambre d'agriculture. Le scénario de développement sur lequel repose le PLUi soulève en premier lieu une vive inquiétude quant à la disponibilité de la ressource en eau (1.1). En second lieu, s'agissant de la consommation d'espace agricole, le PLUi s'inscrit dans une trajectoire non maîtrisée au regard des objectifs quantitatifs fixés par le SCOT de la Vallée de la Drôme aval (1.2), et s'accompagne d'impacts importants sur certains secteurs agricoles qualitatifs (1.3). Pour autant, les discussions intervenues entre nos structures depuis l'arrêt du PLUi ont répondu en grande partie à ces blocages, et méritent ici d'être rapportées (1.4).

1.1. L'ADÉQUATION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT AVEC LA RESSOURCE EN EAU

Avec force, nous consacrons en priorité notre avis à la question de la disponibilité de la ressource en eau, thématique au cœur des préoccupations de la Chambre d'agriculture, et enjeu vital pour l'avenir des exploitations de la basse-vallée de la Drôme.

En effet, en tant que document de planification fixant les objectifs de développement démographique et économique des douze prochaines années, le PLUi constitue par nature un outil susceptible de remettre en cause le partage de la ressource entre les différents usagers (irrigation, eau potable, industrie), à plus forte raison dans un territoire où les documents de planification relatifs à la ressource en eau pointent – de façon plus ou moins justifiée – des déséquilibres quantitatifs récurrents¹.

Dans cette perspective, il est important que le PLUi garantisse la pérennité de l'irrigation agricole au moyen de prévisions de développement proportionnées à la disponibilité de la ressource. Cette règle est d'ailleurs pleinement intégrée au SCOT *Vallée de la Drôme aval*, qui conditionne tout développement de l'urbanisation à l'adéquation des volumes disponibles².

Au regard de ces considérations, **les objectifs de développement fixés par le PLUi, ne manquent pas d'interroger**, à commencer par le scénario de croissance démographique de 1% par an induisant l'accueil d'environ 4000 habitants supplémentaires à l'horizon 2036³. Cette prévision implique des besoins supplémentaires en eau potable, avec un **risque de dépassement des objectifs de volumes prélevables évalués à 474 000 m³ à l'horizon 2040**⁴. Pour répondre à ce défi, le rapport de présentation détaille certes un « plan d'action », mais, faisant la part aux économies d'eau, et tablant sur la mobilisation de nouvelles ressources (Karst de la Gervanne, synclinal de Saou, interconnexions de secours...)⁵, cette ambition demeure fortement tributaire des décisions prises par les acteurs de la politique de l'eau, et ne peut être tenue pour acquise à ce stade des discussions.

Plus inquiétant encore, **l'arrêt du PLUi intervient au moment où de nouvelles baisses d'attributions volumétriques sont envisagées dans le cadre du PTGE** en cours d'élaboration. De cette baisse résulterait de nouveaux efforts de réduction des prélèvements pour l'irrigation agricole. Partant, nous considérons que la réalisation des objectifs de développement démographique et économique du PLUi risque d'induire une disparité de traitement difficilement acceptable avec l'activité agricole. Ce point nous contraint à émettre une réserve majeure sur le PLUi, réserve que seule l'obtention d'accords politiques sécurisant le partage de la ressource en eau à l'échelle du territoire pourrait permettre de lever.

1.2. UNE CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE DIFFICILEMENT COMPATIBLE AVEC LES PRESCRIPTIONS DU SCOT *DRÔME AVAL*

L'objectif n°91 du SCOT approuvé très récemment⁶ fixe une **enveloppe maximale de prélèvements de foncier agricole de 76 hectares** sur la période 2021-2041, et ce pour les deux EPCI composant le SCOT.

Cette règle simple et vertueuse a largement fondé l'avis favorable de la Chambre d'agriculture sur le SCOT. Elle s'inscrit du reste en pleine cohérence avec les impératifs de préservation de la souveraineté alimentaire et de limitation de la consommation d'espace agricole défendus par notre compagnie consulaire. Le SCOT renvoie ici à la notion de « consommation » d'espace (et non « d'artificialisation »), et implique selon nous de mesurer les surfaces faisant l'objet d'une occupation agricole incluses en zone urbaines, à urbaniser, couvertes par un STECAL, un emplacement réservé, ou encore une trame « carrière ».

¹ Voir l'évaluation environnementale du rapport de présentation énonçant en page 64 : « D'après l'étude réalisée en 2022, le volume actuel prélevé est de 1 361 000 m³, le dépassement des volumes prélevables fixés est donc de 18 %, soit un peu plus de 200 000 m³ ».

² SCOT Vallée de la Drôme Aval, DOO, Orientation n°94, p.80

³ PADD, pp.12-13.

⁴ Rapport de présentation – Evaluation environnementale, p.64.

⁵ Rapport de présentation – Evaluation environnementale, pp.65-67.

⁶ Voir p. 95 du Document d'Orientation et d'Objectif.

Au regard de cette définition, nous avons réalisé un examen attentif du projet de zonage et identifié **un potentiel d'espace agricole consommé d'une centaine d'hectares**, tel que détaillé et justifié graphiquement par l'annexe n°1 du présent avis.

En cela, **le chiffre de 66 hectares avancé par le PLUi paraît sous-évalué**, ainsi qu'en atteste les justifications exposées en page 57 du rapport de présentation.

- Il est tout d'abord inexact d'exclure de la comptabilisation d'espace consommé les surfaces en zone U dès lors que ces dernières incluent une proportion importante d'espace agricole en extension du tissu urbain (env. 19ha d'après nos propres estimations).
- Même constat s'agissant des zones AU « fermées », que rien ne saurait justifier d'exclure du compte de l'espace consommé ; il s'agirait même d'une régression significative dans la manière d'évaluer la sobriété foncière des documents d'urbanisme. Rappelons ici qu'une zone AU, même fermée, peut suffire pour engager la procédure de résiliation d'un bail rural sur le fondement de l'article L.411-32 du Code rural ; leur délimitation est donc loin d'être bénigne pour la préservation de l'outil de production agricole.
- L'exclusion des emplacements réservés n'est pas plus pertinente dès lors que les aménagements projetés sont liés au développement de l'urbanisation, et correspondent à des surfaces qui seront soustraites de la production agricole.
- De façon plus spécifique, l'exclusion de la zone AUE du « CFA » à Livron-sur-Drôme ne peut davantage être acceptée ; la restitution agricole des emprises, alléguée par le rapport de présentation, paraît bien hypothétique et n'est assortie de garantie d'aucune sorte (notamment sur l'échéance de remise en état).
- Enfin, l'exclusion des carrières ne peut être admises, à plus forte raison pour celle d'entre elles ne faisant pas l'objet d'une prescription de remise en état agricole (cf. carrière des *Petits Robins* à Livron-sur-Drôme⁷).

Au renfort de nos doutes sur la fiabilité du chiffre avancé par le PLUi, il est frappant de constater qu'aucune annexe cartographique ne permet d'en mesurer le bien-fondé. De même, aucune ventilation entre les espaces agricoles et naturels n'est proposée par le rapport de présentation, alors même que la règle du SCOT précitée implique de réaliser une telle distinction.

Bien entendu, notre méthodologie de comptabilisation de l'espace agricole consommé peut être affinée. Pour autant, même en supposant qu'il faille déduire certaines surfaces (« coups partis », certains emplacements réservés & STECAL, etc.), il paraît difficile de se situer en deçà de l'objectif de 76 hectares qui, rappelons-le, s'applique jusqu'en 2041, et doit ménager les perspectives de développement de l'autre EPCI composant le SCOT. De tels écarts semblent difficilement compatibles avec le SCOT, et posent un problème d'acceptabilité par la profession agricole. Pour cette raison, **il est impératif de reclasser certaines surfaces en zone agricole**, et en priorité celles ayant le plus d'impact sur l'espace agricole, tels qu'exposés ci-après dans le paragraphe 1.3.

1.3. DES IMPACTS CRITIQUES SUR CERTAINS SECTEURS

Les consommations foncières prévues par le PLUi ont un impact conséquent sur certains secteurs à enjeux agricoles. Aussi, nous comptons que ces derniers fassent prioritairement l'objet d'un réexamen en vue de leur reclassement en zone A.

Nota : Ces demandes/réserves sont reportées graphiquement dans l'annexe n°2 relatives aux secteurs d'extensions.

⁷ Voir l'arrêté préfectoral n°2011048-0007 du 17 février 2011 ;
<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006110089>

- **Les zones d'activités qu. La Lauze à Livron-sur-Drôme**

Le projet de zones d'activités situé qu. *La Lauze* sur la commune de Livron-sur-Drôme se compose en deux ensembles : l'un consacré aux besoins de l'entreprise GPA (env. 11,45 de zone AUA), l'autre dédié aux futurs besoins de la CCVD (env. 6,80 ha de zone 1AUA). À de nombreuses reprises, la Chambre d'agriculture a dénoncé ce projet, et ce pour plusieurs motifs.

- Ce prélèvement foncier se situe dans un secteur agricole qualitatif, largement éprouvé par les aménagements successifs de la vallée du Rhône (dont prochainement la déviation de la RN7).
- La quantité d'espace agricole prélevée est ici très conséquente et représente une quinzaine d'hectares.
- Si la zone « GPA » (AUA) vise à répondre à des besoins de développement avérés (création d'une filière de recyclage pour voitures électriques), les justifications relatives à la zone 1AUA demeurent insuffisantes ; son intérêt paraît donc disproportionné par rapport à l'atteinte causée à l'économie agricole.

Conscients toutefois des impératifs attachés au développement de l'entreprise GPA, particulièrement structurante pour l'économie locale, nous renouvelons ici la solution de compromis proposée par la Chambre d'agriculture, à savoir le **reclassement en zone agricole de la seule zone 1AUA**. Ainsi, les besoins de développement économique du territoire s'accorderaient avec les impératifs de préservation des espaces agricoles. À défaut, notre avis sur ce secteur n'en serait que d'autant plus défavorable.

- **Le secteur d'activité qu. Gachet à Montoison**

Avec fermeté, nous renouvelons notre opposition aux trois zones délimitées autour du rond-point de la route d'Allex, qu. Gachet, à savoir, une zone d'activité AUA de 1,39 ha, une zone « d'équipement » AUE de 0,47 ha (dont la nature n'est d'ailleurs pas explicitée par l'OAP p.354), et un emplacement réservé manifestement surdimensionné de 1,23 hectare.

- D'un point de vue quantitatif, ce prélèvement foncier paraît excessif, et représente un impact cumulé de plus de 3 hectares.
- En termes de localisation, ces zones impactent un espace agricole à fort potentiel (parcelles irriguées à bonne valeur agronomique) et contribuent au mitage des terres agricoles en créant une nouvelle accroche à l'urbanisation au sein d'un espace homogène. De fait, le choix de ce site semble répondre à un modèle de développement économique centré sur les réseaux routiers, à rebours des politiques d'urbanisme faisant une priorité du renforcement des polarités et des centralités existantes.
- En termes de justification, le PLUi ne fournit pas d'arguments suffisants quant à la délimitation de cette zone, de sorte que l'impact causé à l'économie agricole paraît excessif par rapport à l'intérêt du projet.
- Enfin, ces besoins semblent d'autant moins nécessaires que deux gisements alternatifs destinés à l'accueil d'activités économiques sont disponibles sur la commune : l'un dans le prolongement nord de la zone artisanale du *Grand Pré* (qu. (0,84ha en zone improprement classée AUC), l'autre dans la friche constituée par l'ancien site dit de « Drôme Cailles » (9,25 ha en zone AUA). Ces disponibilités conséquentes devraient dès lors suffire à la satisfaction des besoins de développement sur cette partie du territoire de la CCVD.

Notre avis sur ces trois zones est donc résolument défavorable, raison pour laquelle nous demandons leur **reclassement en zone agricole**.

- **La zone d'activité de Champgrand à Loriol-sur-Drôme**

Un secteur d'extension de la zone d'activité de *Champgrand*, d'environ 18,8ha est délimité sur la commune de Loriol-sur-Drôme. Ce projet connu de longue date n'avait pas soulevé d'objection de la part de la Chambre d'agriculture lors des précédentes révisions du PLU de Loriol-sur-Drôme. Pour autant, **des changements de contexte invitent aujourd'hui à réinterroger ce secteur**.

- En premier lieu, les besoins en surface de développement semblent avoir disparus en partie. Nous visons ici la plateforme logistique *Intermarché*, dont la délocalisation est définitivement intervenue sur un site alternatif à Donzère (à noter que le devenir de la friche *ITM* présente dans la partie bâtie de la zone de Champgrand pose une vraie question au territoire ; elle pourrait constituer l'occasion de remédier au risque de pollution industrielle sur le captage de *La Négociale* situé à proximité immédiate en optant pour une renaturation/gestion environnementale de cet espace).
- En deuxième lieu, la partie sud de la zone d'extension est encore constituée de terres à fort potentiel agricole (env. 4,60 ha répartis sur les parcelles ZX 501, 502, 503, 760, 170, 163, 805 & 807). Or ces dernières **n'ont toujours pas été aménagées, en dépit de son classement en zone à urbaniser depuis de nombreuses années**. Ce point ne manque pas d'interroger sur l'opportunité de maintenir d'aussi large surface d'extension.
- Pour finir, il convient de rappeler que la surconsommation d'espace agricole observé à l'échelle du PLUi commande de reclasser des surfaces conséquentes en zone agricole. Dans cette perspective, les terrains visés ci-dessus constitueraient un gisement de choix compte tenu de leur niveau d'enjeu agricole assez élevé (vaste parcellaire, plat et facile à travailler).

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons que des réflexions soient engagées sur l'opportunité de **reconduire une zone à urbaniser sur la partie sud de la zone AUA**. Un reclassement en zone A constituerait selon nous une position d'équilibre, considérant qu'il subsisterait un potentiel d'extension d'environ 14 hectares sur la partie nord de la zone AUA.

- **L'équipement collectif envisagé dans la zone des Crozes à Loriol**

La délimitation d'une zone AUE de 2,9 hectares dédiée à l'accueil d'un équipement collectif à l'est de la zone commerciale des *Crozes* interroge fortement.

- En effet, la zone AUE couvre des terres agricoles comptant parmi les plus qualitatives du secteur.
- Cette circonstance est d'autant plus regrettable que cette zone était initialement destinée à redevenir agricole par l'effet du SCOT (lequel a réduit l'enveloppe surfacique dédiée à l'extension de la zone commerciale des *Crozes*). Dans les faits, la zone AUE semble avoir été introduite peu de temps avant l'arrêt du PLU, et n'a donc pu être véritablement débattue lors des réunions des personnes publiques associées.
- Du reste, les pièces du PLU ne fournissent pas de justifications sur la nature de l'équipement envisagé (voir notamment pp.258-261 des OAP). Ce n'est qu'à la faveur des discussions intervenues parallèlement que nous avons appris qu'il s'agissait de permettre l'implantation d'un stade de rugby commun aux deux communes de Livron et Loriol. Ce motif ne saurait toutefois être tenu pour suffisant ; des équipements

sportifs existent déjà sur ces communes, et des gisements moins critiques pour l'activité agricole pourraient être mobilisés ailleurs.

Aussi émettons nous un avis défavorable sur cette consommation foncière, et demandons son reclassement en zone agricole.

- ***L'extension du camping de Couspeau au Poët-Célard***

Plusieurs raisons nous invitent à nous opposer à l'extension du camping *Le Couspeau* qu. *Sotte Minode* sur la commune du Poët-Célard.

- En premier lieu, la zone UT déborde sur une prairie d'environ 1,5 hectare, et s'analyse comme une consommation excessive d'espace agricole.
- En deuxième lieu, cette extension paraît manifestement incompatible avec les prescriptions du SCOT de la Drôme Aval, lequel, entre autres règles, proscriit toute extension pour les campings de plus de 4 hectares « *sauf en cas de transfert de surfaces campables soumises aux risques inondations* » (objectif n°60 du SCOT, DOO p.67). Or, sauf erreur de notre part, le camping actuel s'étend sur près de 8 hectares, et ne semble pas concerné par un risque inondation d'après les annexes « Risques » fournies par le PLUi.
- Enfin, le PLUi ne fournit aucune indication permettant de justifier l'importance des surfaces d'extension. Ce **défaut de justification** ne saurait donc autoriser un impact aussi conséquent sur l'activité agricole.

En tout état de cause, une **réduction de la zone UT** doit au moins être envisagée. Une solution de compromis pourrait consister à ne maintenir que la parcelle B817, ainsi que la pointe sud de la parcelle B788 sur environ 0,50 hectare.

1.4. LES DISCUSSIONS INTERVENUES DEPUIS L'ARRÊT DU PROJET

Les difficultés énoncées plus haut nous ont conduit à solliciter plusieurs rencontres avec la CCVD en vue de trouver une issue constructive à nos réserves les plus bloquantes. De ces échanges ont découlé plusieurs accords de principe particulièrement satisfaisants.

S'agissant de l'adéquation du PLUi avec la ressource en eau, nous avons pris bonne note de votre souhait d'unir nos voix pour faire changer la politique de gestion quantitative de l'eau sur le territoire. De toute évidence, nous partageons la même lecture sur la véritable disponibilité de la ressource en eau sur le Val de Drôme, et nos intérêts convergent quant à la nécessité d'autoriser une meilleure mobilisation de cette dernière, fut-ce au prix de changement dans les méthodes de travail observées jusqu'ici. Nous espérons donc que cette proposition d'alliance soit suivie d'effets, et permette à court terme l'obtention d'accords satisfaisants sur le contenu du futur PTGE auquel la CCVD contribue activement.

S'agissant des consommations d'espaces agricoles, nous tenons ici à saluer les engagements très significatifs pris en faveur du retrait de la zone 1AUA de La Lauze à Livron-sur-Drôme, ainsi que qu. Gachet à Montoisson⁸. Ces signaux engageant nous donnent bon espoir que les discussions aboutissent favorablement s'agissant de la zone des Crozes à Lorient, ainsi que de l'extension du camping du *Couspeau* au Poët-Célard. Quoi qu'il en soit, l'impact du PLUi sur l'espace agricole ressort significativement amoindri de ces dernières avancées. Seuls devraient ainsi subsister des consommations foncières correspondant à des secteurs de moindre enjeu, fortement enclavés dans l'urbanisation, ou pour lesquels la Chambre d'agriculture a déjà émis un avis favorable dans le cadre de précédentes procédures de révision des plans locaux d'urbanisme. En définitive, l'impact

⁸ D'autres engagements ont également été pris sur les certains points du règlement écrit qui suscitaient notre inquiétude (voir nos observations au paragraphe 2.3 du présent avis).

qualitatif du PLUi sur l'activité agricole devrait passer pour encore acceptable, et neutraliserait en partie les déséquilibres quantitatifs pointés plus haut.

2. LES AUTRES POINTS APPELANT DES AJUSTEMENTS DU PLUi

Afin de répondre aux attentes de la Chambre d'agriculture, le projet de PLUi appelle encore de nombreux autres correctifs sur les aspects ayant trait au développement de l'habitat (2.1), aux activités économiques (2.2) ainsi qu'à l'agriculture (2.3).

2.1. SUR LE VOLET HABITAT

- ***Des justifications à apporter quant au dimensionnement des zones d'habitat***

Un dimensionnement adapté des zones d'habitat constitue un facteur crucial pour la préservation des espaces agricoles. Ce point implique que le nombre de logements à produire hors extension soit correctement mobilisé, et, par ailleurs, que des densités suffisamment fortes soient observées sur les nouvelles zones dédiées à la production de logement. Or, aucun de ces deux points n'a été suffisamment justifié par le PLUi.

S'agissant de la masse de logements réalisable hors extension, les pièces du PLUi n'apporte pas d'éléments précis quant au potentiel réellement mobilisable en dents creuses, divisions parcellaires, changement de destination, renouvellement urbain ou encore remobilisation de la vacance. Les indications fournies en page 25 du rapport de présentation, bien que faisant état d'un gisement de 62 hectares, ne sont assorties d'aucune annexes cartographique ou document graphique permettant d'en apprécier le bien-fondé. Le rapport de présentation n'avance d'ailleurs aucun chiffre en termes de nombre de logements réalisables. Sans cette évaluation précise, le PLUi n'a eu d'autre choix que de procéder par une logique inverse, à savoir, partir de l'objectif de 2200 logements fixé par le PADD (voir p.13), en déduire le nombre qui pourrait être réalisé au sein des nouvelles zones d'habitat (y compris en extension), pour enfin en déduire que le « reste à produire » d'environ 800 logements devrait « rentrer » dans les capacités disponibles dans les espaces résiduels (dents creuses, etc.). Ce raisonnement est très clairement exposé par la page 67 du rapport de présentation⁹ et s'inscrit à rebours de la pratique observée par tous les autres PLU de la Drôme ; en effet, c'est bien le potentiel disponible dans le tissu urbain qui détermine le nombre de logements à réaliser dans les nouvelles zones d'habitat, et non l'inverse. Ce biais méthodologique est donc fortement regrettable. Au demeurant, il explique certainement la surconsommation d'espace agricole observée à l'échelle du PLUi (voir nos observations au § 1.2).

S'agissant de la densité dans les nouvelles zones d'habitat, le PLUi souffre également d'un manque de justification et ne fournit pas d'évaluation précise permettant de vérifier l'atteinte des objectifs du SCOT. Plus surprenant encore, le rapport de présentation avance un chiffre très faible de 11,2 logements par hectare¹⁰ sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP, chiffre qu'il invite instantanément « à nuancer », au motif que les réelles fourchettes de densité du PLUi sont « *très difficiles à appréhender* de sorte que l'analyse ferait ressortir des densités « *plus faibles que celles fléchées au sein du scénario de développement* »¹¹. Pour notre part, nous avons également été dans l'incapacité d'évaluer le niveau de densité global sur les nouvelles d'habitat à l'échelle du PLUi, faisant craindre en cela une utilisation peu économe de l'espace rural.

⁹ Voir l'affirmation sans équivoque : « *Il restera environ 800 logements à produire, qui pourront trouver place en densification (comblement de dents creuses et divisions parcellaires) et dans les changements de destination (qui pourront accueillir un peu plus de 190 logements).* » ; la même démonstration est réalisée en page 124.

¹⁰ De l'aveu même du rapport de présentation ce chiffre est « *en deçà de celles préconisées par le SCoT* » ; voir p.124.

¹¹ Rapport de présentation – Justification des choix, p.62

Ces deux circonstances appellent la **fourniture de justifications supplémentaires par le PLUi**, et, plus précisément :

- qu'une évaluation fine du potentiel de logements disponibles dans le tissu urbain soit réalisée à l'appui d'une analyse cartographique probante ;
- qu'en soit déduit le potentiel à réaliser au sein de nouvelles zones d'habitat ;
- et, qu'au besoin, ces dernières soient réduites par l'application des objectifs de densité prévus par le SCOT, avec une priorité accordée aux zones d'habitat définies sur les espaces agricoles.

• **Des localisations de zones d'habitat à revoir**

Dans toute la mesure du possible, la localisation des zones d'habitat doit respecter les enjeux agricoles. Les espaces les plus qualitatifs doivent ainsi être évités, au même titre que les choix contribuant à miter des espaces homogènes ou à générer des conflits d'usages avec les exploitations avoisinantes.

Au regard de ces critères, nous émettons **trois séries de réserves**, étant entendu que seuls les cas les plus significatifs du PLUi sont ici rapportés (pour une approche exhaustive, nous renvoyons à l'annexe n°2 du présent avis).

Ainsi, notre première série de réserve concerne **les zones impactant excessivement des parcelles agricoles**.

- Sur la commune d'Allex, les zones UR « Routes des Coquelicots » et AUH « Rif » emportent notre avis défavorable. En effet, celles-ci s'implantent sur des surfaces agricoles alors que des alternatives moins impactantes sont disponibles sur de vastes secteurs de côteaux situés à l'intérieur du tissu urbain au nord de la *rue des Bouleaux*, et au sud de la *Route des Aures*. Nous prions par conséquent pour que cette contreproposition soit préférée.
- Sur la commune de La Roche sur Grâne, les zones correspondant aux OAP « Les Auches » & « Les Failles » consomment de bonnes terres agricoles, avec un effet de défiguration du parcellaire particulièrement marqué (principalement sur les *Fayes*). Ce choix est d'autant plus regrettable que, ici encore, des gisements de moindre enjeu pourraient être mobilisés dans le prolongement du bâti existant, en renforcement de la centralité villageoise. Nous visons ici tout particulièrement les parcelles C676 & C677. Aussi, nous espérons que ces alternatives soient préférées aux zones initialement envisagées.
- Sur la commune de Montoisson, la zone AUH couverte par l'OAP « Chemin des Eygats » propose une consommation importante de bonnes terres agricoles (avec formation de reliquats incultivables), alors qu'un gisement moins impactant pourrait lui être substitué dans le prolongement sud de l'OAP « Sénioriales Bruchet » (parcelle ZO 316).
- Au Poët-Célard, la zone de AUH « Rusticotte », définie sur une prairie, paraît surabondante par rapport aux besoins communaux. En atteste le niveau de densité très faible préconisé par les OAP, correspondant à une utilisation très peu économe de l'espace rural (moins de 9 logements par hectare). Son reclassement en zone agricole doit être préféré, parallèlement à la densification de l'autre zone d'habitat prévue au sud du bourg.

Une deuxième série de réserve concerne, **les zones susceptibles de générer des conflits d'usage** avec l'activité agricole alentour.

- Sur la commune de Plan de Baix, une zone UH définie qu. *La Blache* englobe deux tenements déclarés à la PAC, et situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment

d'élevage (parcelles C80, 81,304, 513 & 514). En vue de ne pas accroître la présence de riverains à proximité de cette stabulation, nous émettons un avis défavorable sur ces secteurs, qui doivent être reclassés en zone agricole.

- Sur la commune de La Répara-Auriples, la zone AUH couverte par l'OAP Le Péage est, elle aussi, proche d'un bâtiment d'élevage avicole (implanté 200 mètres à l'ouest) ; notre avis sur cette nouvelle zone est donc très réservé, *a minima* pour ce qui concerne la partie ouest de la zone (parcelle A276).
- Sur la commune de Divajeu, les zones AUE & AUH définies sur la parcelle C812 (et couvertes par l'OAP Le Village) entament une parcelle déclarée à la PAC, et sont situées à proximité immédiate de serres maraîchères. Là encore, des possibilités d'implantation alternatives peuvent être envisagées sur des gisements moins impactant pour l'activité agricoles. Nous songeons en particulier à la parcelle C858, jachère de faible enjeu accolée à un pôle d'équipement public, et dont la distance par rapport à la RD538 devrait être allongée du fait des travaux de recalibrage envisagés par le Conseil départemental.

Enfin, nous émettons une **réserve plus globale sur la présence éparse de nombreuses petites parcelles constructibles prévue en « grignotage »**. Entamant de manière diffuse des espaces agricoles sans véritable cohérence, elles participent de la dimension peu économe en foncier du PLUi, et doivent être logiquement supprimées. A titre d'illustration, nous rapportons les cas suivants.

- Alex : zone UR sur la parcelle ZS 849.
- Divajeu : zone UR débordant sur la parcelle A 1243 qu. Les Porteronds.
- Livron sur Drôme : zone UR3 délimité sur deux tènements agricoles constitué des parcelles ZL 245 & 293 qu. La Croix.
- Montclar-sur-Gervanne : zone AUH concernée par l'OAP « Gervanne » ; cette consommation foncière déconnectée des polarités communales créée une enclave sur le reste de l'îlot agricole constitué des parcelles AE 85 & 122.

2.2. SUR LE VOLET ACTIVITÉ (HORS AGRICULTURE)

Nota : Les développements qui suivent concernent les cas les plus symptomatiques du PLUi. Pour une approche exhaustive des demandes de la Chambre d'agriculture, nous renvoyons à l'annexe n°2.

• **Des localisations de zones d'activité / équipements à revoir**

Outre les secteurs exposés au paragraphe 1.3, certaines zones, STECAL ou emplacements réservés dédiés à l'implantation d'activités non agricoles représentent des consommations foncières difficilement acceptables pour la Chambre d'agriculture. Aussi demandons-nous le reclassement en zone A (ainsi que la suppression des éventuels emplacements réservés) sur les espaces suivants :

- Commune de Livron-sur-Drôme : Le STECAL Alivron4 dit « route de la Voulte » (p.222 du règlement écrit) consomme environ 1 hectare de bonnes terres. En outre le développement d'une activité sur ce secteur contribue au mitage d'un espace agricole qualitatif.
- Commune de Livron-sur-Drôme : En entrée de la ville, des zones AUEV1 & UA ont été délimitées en extension des entreprises Vinson & Skipper. L'ensemble représente environ 2,34 hectares, et n'est assorti d'aucune justification dans les pièces du PLUi.

- Commune de Saou : L'emplacement réservé *sao3* vise à permettre la réalisation d'une aire de stationnement dans une parcelle de lavandin. À noter que la création d'un parking public est déjà prévue sur l'emplacement réservé *sao8*.

D'autres secteurs plus bénins appellent également des correctifs, et sont détaillés dans l'annexe n°2 du présent avis.

- ***Des projets touristiques générant des risques de conflit d'usage et/ou incompatibles avec le SCOT***

Le PLUi se caractérise également par la délimitation de plusieurs secteurs dédiés au développement d'activités touristiques, dont certains pourraient avoir un impact sur l'activité agricole.

- Sur la commune de Loriol sur Drôme, nous sommes opposés au projet touristique dit « du château du Signol » (STECAL *Alorio1*), délimité à proximité immédiate d'un élevage ICPE en activité (exploité par la SCEA du Signol). Outre les conflits d'usage qu'un tel projet ne manquerait pas de susciter, celui-ci **ne devrait pas pouvoir être autorisé en raison de la règle dite « de réciprocité »** prévue par l'article L.111-3 du Code rural.
- Sur la commune d'Eurre, le projet d'aire naturelle de camping zonée *Neurre1* est délimité à proximité d'un verger¹². Compte tenu de la nature des traitements réalisés sur ces cultures, ce STECAL génère un risque de conflits d'usage. Nous demandons par conséquent une adaptation du zonage en vue de maintenir une bande tampon conséquente sur la partie nord du site.
- Sur la commune d'Autichamp, le STECAL *Aautich1* dit « Les Bruyères » vise à permettre la création de plusieurs « *cabanes sur pilotis* » dans une finalité touristique. Ce projet présente toutefois l'inconvénient de miter un espace agricole encore homogène (avec un risque d'extension sur les parcelles agricoles voisines à long terme). De surcroît, il est important de rappeler que **le type d'aménagement envisagé constitue des « habitations légères de loisirs » au sens du Code de l'urbanisme¹³. Ces HLL ne peuvent légalement s'implanter que dans des parcs résidentiels de loisirs, des villages de vacances ou des terrains de camping régulièrement créés, à l'exception des aires naturelles de camping¹⁴**. Or, le SCOT de la Drôme aval a très expressément interdit la création de nouveau terrain de camping autres que des aires naturelles de camping¹⁵. De la combinaison de ces règles résulte l'impossibilité juridique d'autoriser l'implantation de HLL dans de nouvelles structures d'implantation touristiques. L'ensemble de ces considérations nous invite dès lors à demander la suppression de ce STECAL.
- Sur la commune de Cobonne, nous nous opposons au STECAL *Acobonne1* « Les Alvéoles » pour des motifs similaires¹⁶. La délimitation de ce secteur contribue au mitage de l'espace rural, et vise à autoriser la création d'HLL ; on ne saurait donc parler d'une « *aire naturelle de camping* », et la création de ce secteur se heurte aux dispositions du SCOT interdisant la création de camping autre que sous forme d'aires naturelles.

¹² Voir p.207 du règlement écrit.

¹³ Voir l'article R.111-37 C.urb.

¹⁴ Voir l'article R.111-38 C.urb. ; voir également l'article D.332-1-2 du Code du tourisme énonçant sans équivoque que : « les terrains de camping classés en catégorie " aire naturelle " sont destinés exclusivement à l'accueil de tentes, de caravanes et d'autocaravanes. Il est interdit d'y implanter des habitations légères de loisirs et d'y installer des résidences mobiles de loisirs ».

¹⁵ Voir l'objectif n°61 intitulé « Proscrire le développement de nouveaux campings », et disposant que « Les créations de nouveaux campings sont interdites, sauf si elles participent à la réduction de l'exposition aux risques naturels des campings existants [...]. En revanche, les aires naturelles de camping sont autorisées » ; SCOT Vallée de la Drôme Aval, DOO, p.67.

¹⁶ Voir p.203 du règlement écrit.

- **Des emplacements réservés très conséquents pour les ouvrages hydrauliques**

Fait marquant sur les communes de Livron et Loriol, le PLUi a délimité des emplacements réservés très conséquents pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques et/ou de gestion des eaux pluviales.

L'ensemble constitué des emplacements réservés liv43, lor16, lor13, lor20 & lor5 englobe ainsi près de 8,4 hectares d'espaces agricoles, dont certains sur des parcelles qualitatives (lor16 principalement). Ces consommations nous paraissent excessives, et mériteraient d'être réexaminées en vue de redéfinir leurs emprises aux plus proches de l'implantation véritablement envisagée pour ces ouvrages.

2.3. SUR LE VOLET AGRICOLE

- **Le classement des terres cultivées/cultivables**

Notre compagnie consulaire accorde une vigilance particulière à ce que la délimitation des zones soient adaptées aux besoins des exploitations agricoles, et conformes à la réalité de l'utilisation faite des sols.

Si, pour l'essentiel, le projet propose une répartition plutôt cohérente de la zone agricole, nous constatons néanmoins que **plusieurs sièges d'exploitation font improprement l'objet d'un classement dans une zone restreignant la constructibilité agricole (zones N, Ap ou As)**. Cette circonstance s'avère de nature à compromettre le développement des sièges d'exploitation, et génère une insécurité juridique sur les propriétaires et les exploitants. Nous vous prions dès lors de reclasser en zone agricole générique les parcelles visées par l'**annexe n°3** du présent avis.

- **Les bâtiments repérés pour le changement de destination**

Le PLU désigne 162 anciennes dépendances agricoles au titre du changement de destination¹⁷. S'agissant de ce type d'opération, et en vue d'éviter de compromettre l'activité agricole, il importe que les bâtiments repérés aient perdu toute fonctionnalité agricole, et que, d'autre part, ils ne génèrent pas de conflits d'usages lors de leur transformation ultérieure en habitation. Il s'entend également que la construction repérée doive répondre à la définition juridique du « bâtiment », soit une construction « close et couverte »¹⁸.

La vérification de ces critères passe habituellement par un examen sur place, opération dont la réalisation n'a pas été rendue possible à l'échelle bien trop vaste d'un PLU intercommunal. Aussi, avons-nous seulement réalisé un examen sur pièce des projets, examen n'ayant permis d'identifier que les bâtiments appelant un avis défavorable et/ou très réservé de la Chambre d'agriculture. Ceux-ci sont rapportés en **annexe n°4** du présent avis.

Pour les autres bâtiments, nous ne pouvons qu'émettre une réserve de principe, considérant que seules les conditions définitives d'aménagement présentées lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme permettront d'apprécier leur véritable impact sur l'activité agricole. Nous remettons par conséquent notre appréciation définitive de ces changements de destination au jour de leur examen par la CDPENAF, commission administrative chargée de rendre un avis conforme sur ce type de permis, et dont la Chambre d'agriculture est membre.

¹⁷ Rapport de présentation – Justification des choix, pp.77-84.

¹⁸ [Conseil d'État, 20/03/2013, n°350209](#)

- **Le règlement écrit de la zone agricole**

Dans l'ensemble, la rédaction du règlement écrit de la zone A répond à nos attentes, à l'exception des réserves suivantes :

- **Marges de recul le long des axes routiers** (p.15) : Les distances prescrites le long des voiries à grandes circulation et le long des grands axes doivent prévoir une adaptation pour les constructions agricoles afin de ne pas gêner le développement des nombreux sièges présents à proximité de ces réseaux.
- **Desserte par les réseaux d'assainissement** (p.44) : L'obligation de raccordement au réseau public pour tout bâtiment « d'activité » doit prévoir une dérogation pour les constructions agricoles compte tenu de leur répartition très diffuse dans l'espace.
- **Privilégier la reconversion préalable des bâtiments agricoles avant toute nouvelle construction** (p.154) : Cette préconisation se heurte dans les faits à de nombreuses difficultés pratiques, notamment en raison des impossibilités techniques, économique ou mêmes juridiques auxquels peuvent faire face les exploitants agricoles. Aussi demandons-nous que cette mesure précise qu'il ne s'agit aucunement d'une obligation de résultat.
- **Obligation d'implantation des bâtiments agricoles à proximité du siège d'exploitation** (p.157, art. A1b) : Une dérogation doit être prévue en cas de « contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dument justifié ».
- **Surface maximale de 35m² pour les locaux de commercialisation des produits de l'exploitation** (p.157, art. A1b) : Cette limitation excessive n'est pas adaptée à la réalité des exploitations agricoles. D'un point de vue technique, les besoins en surface de commercialisation peuvent être très variables en fonction de la taille des exploitations, ainsi que des productions commercialisées. Ainsi, la limite de 35m² apparaît largement insuffisante dès l'instant où une remise de stockage est intégrée au point de vente. Plus spécifiquement, les projets de caveaux viticoles pourraient être fortement compromis par l'instauration d'une telle règle.
En outre, d'un point de vue réglementaire, les obligations en matière d'équipement sanitaire (voir l'article 67 du règlement sanitaire départemental) ou encore d'accessibilité des PMR dans les ERP peuvent nécessiter des besoins surfaciques conséquent. L'introduction de ce plafond de 35 m² pourrait donc, dans certains cas, ne pas permettre de concilier ces impératifs avec les besoins des exploitations.
Dans ces conditions, il paraît peu pertinent de définir une superficie maximale, l'appréciation du dimensionnement devant relever de l'examen au cas par cas au stade de l'autorisation d'urbanisme (nous rappelons ici que les conditions légales posées par le II de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permettent d'ores et déjà de faire obstacle aux projets de constructions manifestement surdimensionnées et/ou déconnectées de la production agricole de l'exploitant).
- **Distance maximale d'implantation de 50 mètres par rapport au siège pour les locaux de commercialisation** (p.157, art. A1b) : Cette règle doit également prévoir une dérogation en cas de « contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dument justifié ».
- **Interdiction générale du « photovoltaïque au sol »** (p.164, art. A5c) : Cette rédaction équivoque gagnerait à préciser qu'elle ne concerne pas les installations agrivoltaïques ainsi que les serres & ombrières à usage agricoles au sens des articles L.111-27 & L.111-28 du Code de l'urbanisme ; l'objectif étant ici de ne pas proscrire le développement de projet qui pourrait présenter une véritable utilité agricole. Nous

rappelons ici que l'implantation de ce type d'installation demeurent très encadrée, et est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF¹⁹.

- **Réglementation des toitures** (p.164, art. A5d) : L'autorisation des nouvelles constructions avec toitures monopan ne paraît pas opportune et pourrait favoriser l'implantation de constructions « alibis », destinées uniquement à l'implantation de panneaux photovoltaïques. En outre, l'obligation d'une pente minimale de 25% doit être abaissée à 20%.

- **Les orientations du PADD et le champ des règles d'urbanisme**

La lettre très engagée du PADD prône une agriculture de « rupture » sur le territoire, et appelle selon nous des corrections²⁰.

Outre le fait que cette terminologie puisse porter à confusion, nous faisons observer que l'article L.110-3 du Code de l'urbanisme dispose que « *la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles* », et prohibe par principe toute réglementation des pratiques et/ou des structures d'exploitations agricoles par les documents d'urbanismes. Dit autrement, le PLU ne dispose d'aucune base légale pour réglementer cette matière.

Aussi, les dispositions du PADD ayant prétention à « *limiter l'agrandissement des exploitations* » (compétence relevant du seul schéma directeur régional des exploitations agricoles), ou encore à « *encourager la diversification des cultures* » mériteraient d'être réécrites en vue de les conformer à l'objet légal d'un plan local d'urbanisme.

- **L'identification des enjeux agricoles par le rapport de présentation**

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard d'indications devant permettre d'apprécier les besoins en matière de surfaces et de développement agricole. Fort de cette considération, nous constatons que les pages 262 à 277 du diagnostic territorial ne répondent pas véritablement à cette exigence légale.

La partie agricole du diagnostic se borne à des descriptions trop générales des principales cultures en place sur le territoire de l'agglomération. Il ne fournit aucune indication cartographique sur la localisation du bâti agricole et des sièges d'exploitation (*a minima* sur les élevages générant des distances d'implantation par rapport aux tiers), ni même sur les terrains agricoles caractérisés par de plus forts niveaux d'enjeux (terres irriguées, incluses dans une zone réglementaire de production de semences ou situées dans des ensembles homogènes et faciles à travailler...). Le croisement de l'ensemble de ces données aurait pourtant permis d'élaborer une carte de synthèse des enjeux agricoles (faible/moyen/fort) permettant d'apprécier avec pertinence l'impact agricole des choix d'urbanisation de la collectivité.

3. AVIS GLOBAL DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Au terme de cette analyse, il est clair que le projet de PLUi présenté par la CCVD revêt une qualité inégale. Premier PLU intercommunal sur le département de la Drôme, son évaluation s'est avérée complexe, principalement en raison du manque de justification dans les différentes pièces du PLU (ex : analyse presque impossible du bon dimensionnement des zones d'habitat, justifications insuffisantes des besoins surfaciques pour l'activité économique, nature imprécise des nombreux équipements collectifs envisagés, etc.).

¹⁹ [Art. L.111-31 du Code de l'urbanisme](#).

²⁰ Voir l'orientation 3.4 en page 28 du PADD.

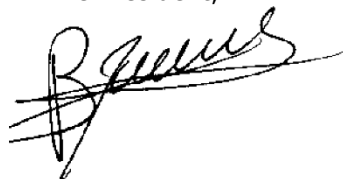
Toutefois, privilégiant une approche pragmatique, nous constatons que les plus grosses lacunes du projet concernent le développement de certaines zones d'activités sur le secteur de la Confluence, ainsi que les incertitudes induites par le développement de l'urbanisation sur la disponibilité de la ressource en eau.

C'est pourquoi, au vu de la qualité des discussions intervenues entre la Chambre d'agriculture et la CCVD, ainsi que des engagements pris par cette dernière pour remédier à ces points bloquants (rappelés au § 1.4), nous émettons un **avis favorable** au projet de PLUi, **avec les strictes réserves suivantes** :

1. Que nos structures œuvrent conjointement à une redéfinition de la politique de partage de la ressource en eau, en vue de prévenir toute iniquité de traitement entre le développement de l'urbanisation et les besoins de l'irrigation agricole ;
2. Que la quantité relativement conséquente d'espaces agricoles consommés par le PLUi soit compensée par le reclassement en zone agricole des secteurs les plus problématiques identifiés au paragraphe 1.3 du présent avis ;
3. Et, qu'enfin, l'ensemble des autres demandes exposés dans notre avis soient intégralement satisfaites.

Ne doutant pas qu'une issue conciliatrice des différents intérêts du territoire soit trouvée, et désireux de poursuivre le dialogue sincère et constructif qui unit nos structures, je vous prie de croire, Monsieur le président, à ma très sincère considération.

Le Président,



Jean-Pierre ROYANNEZ



Pièce jointe : Annexes.