

**Pôle Développement
des Territoires**

Réf.
PL

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

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



Mairie de MALISSARD
Place de la Mairie
26120 MALISSARD

Bourg lès Valence, le 24 mars 2017

Objet : projet révision PLU MALISSARD
avis chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

Nos services ont bien reçu par courriel du 4 janvier 2017 notification du projet de PLU de MALISSARD, et j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la chambre sur ce projet.

SUR LE VOLET HABITAT

Lors de l'examen du volet habitat des projets de PLU qui nous sont soumis, la chambre d'agriculture apprécie le respect du principe d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles au regard de deux critères principaux : d'une part, une localisation des zones d'urbanisation hors des espaces à fort enjeux agricoles, et d'autre part, un dimensionnement des zones d'habitat ne dépassant pas les besoins nécessaires à l'expression d'un projet démographique maîtrisé, ce qui revient en particulier à vérifier que la densité moyenne d'habitat est suffisante compte tenu du caractère plus ou moins rural de la commune.

Concernant le premier de ces critères, force est de constater que la localisation des trois zones à urbaniser respecte les enjeux agricoles locaux. En effet, la zone AU du centre bourg est, comme son nom l'indique, une « dent creuse » totalement enclavée au sein du village, à proximité immédiate du centre bourg. Les deux autres zones 1AU (Trésorerie Ouest, Trésorerie Est) sont chacune entourées d'urbanisation sur trois côtés. Leur urbanisation est logique. Les surfaces concernées ne sont pas déclarées à la PAC. De plus ces zones AU n'impactent aucunement les terres à fort potentiel agronomique, lesquelles sont plutôt localisées au sud du village, ainsi que l'a bien noté le volet agricole du diagnostic.



Concernant le deuxième critère, les pièces du PLU rappellent comme il se doit que la densité moyenne imposée aux zones à urbaniser de MALISSARD par le SCOT du Grand Rovaltain est de 26 logements/ha au minimum sur la durée de ce PLU (2015-2025). Or, certaines imprécisions et certaines différences de chiffres entre les diverses pièces ou passages du PLU rendent parfois difficile la vérification du respect de cette densité.

Il ressort des pages 14 et 18 des OAP et de la page 126 du rapport de présentation que les trois zones à urbaniser sont destinées à accueillir 165 logements : 22 en centre bourg, 38 à la Trésorerie Est, 105 à la Trésorerie Ouest.

Selon nos mesures, et ainsi que cela est repris en pages 151 et 169 du rapport de présentation, ces trois zones 1AU représentent une surface de 7 ha : 0,8 ha au centre bourg (une fois déduite la surface occupée par le bâtiment existant), 1,5 ha à la Trésorerie Est, 4,7 ha à la Trésorerie Ouest.

Selon ces chiffres, il apparaîtrait une densité moyenne de (165 log./7 ha) 23,5 logements/ha, ce qui serait selon nous inacceptable. En effet, nonobstant l'opposabilité du SCOT aux PLU selon un rapport de simple compatibilité sur le plan strictement juridique, la préservation des espaces agricoles de la plaine de MALISSARD exige selon nous que la densité minimale de 26 logements/ha imposée par le SCOT soit respectée strictement par les PLU.

Or, l'examen attentif des OAP de la Trésorerie Ouest montre qu'une part non négligeable de cette zone 1AU va être occupée par divers équipements publics qui ne doivent pas être comptabilisés comme de l'habitat : crèche, halte garderie, relais d'assistantes maternelles, parc/square public (cf. p. 18 et 19 des OAP). Au vu du schéma de l'OAP, ces équipements publics représentent une surface d'environ 75 ares. La surface qui sera réellement consommée par de l'habitat dans les trois zones 1AU sera donc d'environ 6,25 ha, plutôt que 7 ha, de sorte que la densité moyenne réelle d'habitat sera bien de 26,4 logements/ha (voire même un peu plus dans la mesure où l'OAP de la Trésorerie Est montre que cette zone accueillera notamment des commerces en rez-de-chaussée).

La densité minimale du SCOT étant en fait respectée, nous considérons que les zones à urbaniser de votre projet de PLU ne sont pas surdimensionnées, et nous y portons un avis favorable.

Par contre, nous vous demandons de corriger les chiffres des pièces suivantes du PLU qui affichent de façon imprécise une densité moyenne qui serait inférieure à 26 logements/ha :

- . page 126 du rapport de présentation, il conviendrait de comptabiliser la zone du centre bourg pour 0,8 ha (soit une densité de 27,5 log./ha), celle de la Trésorerie Est pour 1,5 ha (soit une densité de 25,3 log./ha), et celles de la Trésorerie Ouest pour 4,7 ha dont 3,95 ha pour l'habitat (soit une densité de 26,6 log./ha) ;

- . page 129 du rapport, il convient de prévoir que la commune souhaite construire 185 logements (165 en zone AU + 20 en dents creuses des zones U) pour une densité de 26 log./ha dans les zones AU (et non 200 logements pour une densité de 25 log./ha) ;

- . page 149, 152 et 154 du rapport, et pages 4 et 18 des OAP, il convient de corriger les surfaces des trois zones à urbaniser et leur densité selon les chiffres ci-dessus.

D'autre part, la contenance des zones d'habitat du PLU est de 185 logements, comme cela est dit en page 126 du rapport : 165 logements sur les trois zones 1AU et 20 logements environ dans les dents creuses des zones U. Il apparaît dès lors une différence avec certains chiffres des pièces du PLU, en particulier la page 111 du rapport et la page 7 du PADD, qui citent un projet de 170 logements. Considérant qu'une réduction des zones 1AU n'aurait pas grand sens (ces 3 zones AU étant des dents creuses dans le tissu urbain, leur réduction aurait pour effet paradoxal de créer une dent creuse), il conviendrait d'adapter le projet de 170 logements pour le porter à 185 logements aux deux pages susmentionnées. Cette modification somme toute modeste de 15 logements ne semble pas porter atteinte à l'économie globale du projet. Dès lors les chiffres de la page 111 du rapport de présentation devraient être adaptés ainsi : Si on défalque des 185 logements à produire, les 57 logements nécessaires pour maintenir la population locale, il en résulte que 128 logements seraient nécessaires à l'accroissement démographique. Cela correspondrait ainsi à un taux de croissance démographique de 0,87 % par an sur les 10 ans du PLU, ce qui correspond d'ailleurs à l'orientation donnée en page 9 du PADD (poursuivre la courbe démographique pour environ 0,8 à 0,9%).

SUR LES AUTRES ZONES D'URBANISATION

Nous constatons que la zone d'activités n'est pas étendue, ce qui concourt à la préservation des espaces agricoles communaux.

D'autre part, concernant la zone de sport NL, nous tenons à relever que la commune a accepté la demande de la chambre d'agriculture de supprimer l'extension initialement prévue de cette zone à l'Est sur 1,78 ha de terres à fort potentiel agronomique. Considérant que la capacité restante de 3,8 ha, qui était déjà prévue au POS, correspond à un besoin qui est justifié dans le PLU (un terrain de rugby, un terrain de football, un parking dont l'aménagement permettra d'ailleurs d'améliorer la circulation des engins agricoles les jours de matches), nous émettons un avis favorable à ce volet du PLU.

SUR L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

Le projet de PLU créé un emplacement réservé n°3 de 1,1 ha au sud du village, sur des terres cultivées, pour une zone d'expansion des crues. La localisation de cet ER n°3 correspond à un emplacement où deux branches du Béal Crapaud de rejoignent et où ce ruisseau opère un virage à angle droit. Cependant, outre sa simple mention dans la liste des emplacements réservés, le PLU ne donne aucune explication, ni aucune justification quant au besoin suscité ni quant à la nature des éventuels travaux qui seraient à réaliser, ce qui n'est pas acceptable s'agissant d'une emprise sur des terres cultivées. Il est donc nécessaire que le PLU apporte de telles justifications.

SUR LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Le règlement de la zone agricole correspond globalement bien à nos préconisations. Il serait toutefois souhaitable de le compléter ou l'amender sur les points suivants :

. Page 50, au 1^{er} point de l'article A2 a), le PLU définit judicieusement les conditions que doit remplir l'exploitation agricole afin d'éviter au maximum les dérives tenant précisément à l'absence de définition de l'exploitation agricole dans la loi. La surface minimale définie est fixée à « 10 hectares ». Afin de tenir compte des natures de cultures, il convient de modifier ainsi cette surface : « 10 hectares *pondérés*. »

. Au 4^{ème} point de l'article A2 a), il serait souhaitable que seules les constructions et installations « à *caractère technique* » nécessaires aux équipements collectifs soient autorisées en zone agricole.

. Page 52, la dernière phrase de l'article A4.2) énonce que les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux, ce qui apparaît maladroit dans la mesure où toute construction en zone agricole est susceptible de faire un tel obstacle. Il convient plutôt de prévoir que, conformément à l'article 640 du code civil, les constructions et aménagements ne doivent « *pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs*. »

. Page 55, l'article A13 prévoit que des rideaux de végétation « doivent être prévus » afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Cette règle générale et absolue est excessive. Si cela peut être utile dans certains cas, d'autres projets peuvent tout à fait s'intégrer parfaitement à l'environnement paysager. Dans certains cas, un rideau de végétation peut même être contre-productif en terme d'intégration paysagère. C'est pourquoi nous vous demandons de modifier la phrase ainsi : « des rideaux de végétation *peuvent être imposés* afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. »

. Enfin, la page 64 du règlement recommande une liste de végétaux pour les haies, dont le cotonéaster. Considérant qu'une espèce de cotonéaster est interdite à la plantation sur le territoire national par l'arrêté ministériel du 12 août 1994 relatif aux risques liés au feu bactérien, il convient de compléter la liste ainsi : « cotonéaster (*sauf espèce Salicifolius*). »

Au terme de cette analyse, considérant que l'ensemble des zones d'urbanisation de ce projet ont veillé à préserver au mieux les enjeux agricoles locaux, la chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLU de MALISSARD, sous réserve de la prise en compte des observations qui précèdent.

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



La Présidente,

Anne-Claire VIAL