



Service Espaces - Territoires -
Environnement

Mairie de PEYRAUD
A l'attention de Monsieur le Maire
1, Rue de la Maire
07340 PEYRAUD

Réf.

MM/AM - 10/2023

Dossier suivi par

Marie MERIC

marie.meric@ardeche.chambagri.fr

Siège Social

4, avenue de l'Europe Unie - BP 114

07001 Privas Cedex

Tél : 04 75 20 28 00

Email : contact@ardeche.chambagri.fr

Privas, le 20 octobre 2023

Objet : avis relatif au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Peyraud

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de Peyraud, votre commune a sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture de l'Ardèche en tant que personne publique associée.

Nous avons bien reçu votre dossier 24 juillet 2023 par courrier avec accusé réception et nous vous en remercions. Au regard de l'analyse des pièces transmises, nous vous prions de trouver par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

Nous émettons un **avis favorable, sous réserve** de la prise en compte des remarques détaillées ci-après.

Nous vous exposerons en premier lieu nos remarques liées au volet agricole, puis celles concernant le reste du projet de PLU, et enfin nos remarques sur la forme.

Concernant nos remarques liées au volet agricole :

- Pièce n°1a - rapport de présentation - diagnostic agricole (page 129 et suivantes) :

- Il est nécessaire de définir les espaces agricoles stratégiques à préserver afin de justifier l'orientation 4 - axe1 - objectif 1 du PADD (tel que l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme (CU) l'expose¹) et d'être compatible avec la prescription du SCoT Rives du Rhône en la matière².

A ce titre, doit également apparaître une cartographie de ces espaces. La commune de Peyraud étant concernée par les espaces agricoles stratégiques identifiés sur le document graphique du SCoT « zoom sur la côte rhodanienne », ils doivent être pris en compte.

¹ Extrait du L 151-4 du CU : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

² Extrait de la prescription du DOO page 99 : « Les documents d'urbanisme précisent la délimitation des espaces agricoles stratégiques, au sein desquels tout changement d'affectation des sols est interdit afin de garantir le caractère de ces espaces. »

REPUBLIQUE FRANCAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 180 710 014 00010

APE 9411Z

www.ardeche.chambre-

agriculture.fr

facebook.com/ChambreAgriculture07/

- Des caractéristiques fortes de l'agriculture du territoire, participant à la définition des espaces agricoles stratégiques, sont peu ou pas abordés et doivent apparaître clairement :

- o La présence de 2 réseaux d'irrigation collectifs sur la commune est particulièrement importante. Ils sont mentionnés en page 129 du diagnostic mais non localisés. Ils doivent être localisés sur une carte afin de garantir une bonne traduction réglementaire.
- o La présence de 2 secteurs agricoles supports de nombreuses productions, dont certaines qui ont nécessité des investissements particuliers (tunnels pour le maraîchage et palissage pour l'arboriculture), à savoir le plateau et la plaine.

- Le bilan et la définition des enjeux de l'agriculture de la commune en page 136 sont partiels : n'apparaissant pas dans le bilan les caractéristiques fortes de l'espace agricole de la commune, comme la présence des 2 réseaux d'irrigation, de 2 secteurs agricoles d'importance (le plateau et la plaine, ainsi que la baisse du nombre d'exploitation agricole. Il en découle de compléter les enjeux en ce sens, avec notamment la préservation des espaces agricoles stratégiques ; également la transmission des exploitations agricoles.

- Pièce n°1b - rapport de présentation – justification des choix :

- Dans la partie « Rappel des enjeux du diagnostic », les éléments de constat en matière agricole en page 5 ne retranscrivent pas les éléments collectés dans le diagnostic agricole, et doivent être enrichis en ce sens.

- Il est fait référence à des « territoires agricoles majeurs » dans les enjeux et besoins, pages 5 et 6. Afin d'être cohérent avec les termes employés par le SCoT et le PADD (Orientation 4 – axe1 – objectif 1), il y a lieu de remplacer le terme « territoires agricoles majeurs » par « espaces agricoles stratégiques ». La Chambre rappelle la nécessité de définir ces espaces dans le diagnostic pour assoir leur justification.

- La carte page 6 localisant les « territoire agricoles majeurs », qui semblent s'appuyer sur la carte des espaces agricoles stratégiques du SCoT, doit également prendre en compte les zones AOC non plantés (réf SCoT : prescription page 98 du DOO – 8^{ème} tiret : « les parcelles AOP viticoles, qu'elles soient plantées ou non plantées »).

- Dans la partie « Traduction réglementaire de l'orientation n°2 », page 31 et 32, le terme « d'accroche » de l'urbanisation porte à confusion. Il y a lieu de clarifier ce que cela signifie afin d'être cohérent avec la traduction réglementaire qui en fait, à savoir l'interdiction de toutes constructions ou aménagements dans la zone Nv. Le terme « limite franche » d'urbanisation par exemple semble plus approprié.

- Il est à noter qu'il n'y a plus de verger sur ce secteur, ce qui ne remet pas en question l'objectif poursuivi. En revanche, il y a lieu de modifier le texte page 32 et la dénomination de la zone. S'agissant d'une zone à vocation agricole, une zone « Ap » pour « agricole protégée » serait plus pertinente.

- Pièce n°2 - PADD :

- Orientation 1 – axe 2 – Objectif 1 – 2ème objectif : le projet de création d'un espace vert pour constituer un point d'articulation entre le village et le quartier d'Orange n'est pas abordé dans le rapport de présentation ni dans la justification des choix. Sa localisation n'est pas non plus abordée. Or, elle doit être compatible avec la préservation des espaces agricoles stratégiques. Sans aucun élément aujourd'hui sur ce projet, il y a lieu de le retirer.

- Orientation 4- axe 1 – Objectif 1 - dernier tiret : il traite des pratiques agricoles et de commercialisation à proximité des habitations. Il s'agit d'une disposition qui

dépasse le cadre de l'urbanisme et qui ne s'appuie sur aucun élément du diagnostic. La notion de « pratiques compatibles » avec la proximité des habitations est donc à l'appréciation de chacun. Cette subjectivité rend cet objectif particulièrement fragile, la Chambre d'agriculture demande à le retirer.

- Orientation 4 – axe 1 – Objectif 2 – deuxième tiret : de la même façon, la notion de conflits d'usage ici ne s'appuie sur aucun élément de diagnostic qui justifierait une telle précaution. De plus, il est traité uniquement sous l'angle agricole, sans aborder les possibilités de traduction réglementaire en zones urbaines pour atteindre cet objectif (comme la mise en place d'une distance plus importante entre l'implantation d'une piscine par rapport à la limite séparative avec une parcelle cultivée). La Chambre d'agriculture rappelle que l'urbanisation de la partie sud du village est contemporaine, lâche et entremêlée entre les friches agricoles et les terres cultivées, comme le décrit le rapport de présentation. Ces formes urbaines participent à la création de conflits de voisinage avec l'activité agricole déjà présente, en augmentant les zones d'interfaces. A ce titre, l'agriculture périurbaine ne doit pas porter seule les causes et solutions de ces conflits. La Chambre d'agriculture demande que cet objectif soit retiré ou modifié.

- Pièces n°4a et 4b - Règlement graphique :

- Compte tenu de leur vocation agricole actuelle, classer en zone agricole « A » les parcelles AB 286, 285, 284, 283, 282, qui par ailleurs ne relèvent pas d'enjeux trame verte et bleue d'après le rapport de présentation, afin de permettre le développement de l'activité d'élevage existant déjà contraint côté Nord par le respect de la distance sanitaire avec la présence d'un tiers parcelle AB 382.

- Faire apparaître les serres implantées sur les parcelles AH 510, 512, 419 et celles situées sur les parcelles AH20, 19, 18, 17, 16, 2, 3, 4.

- Pièce n°4c – Règlement écrit :

- Zone A :

o Article 1 :

- Supprimer le seuil de 2ha pour l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sport, ils doivent être interdits dès le 1^{er} mètre carré afin de préserver les sols agricoles. Pour rappel, le SCoT prescrit que sur les espaces agricoles stratégiques, tout changement d'affectation du sol est interdit, sauf exception à laquelle n'appartient pas ces aménagements (prescription page 99 du DOO).
- Interdire aussi les aires de stationnement.
- Interdire le photovoltaïque au sol.

o Article 2 :

- Parmi les constructions de la sous-destination « exploitations agricoles » autorisées sous conditions, rajouter les CUMA (tel que le permet l'article R 151 23 du code de l'urbanisme). Les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agricoles participent également à une agriculture durable, qui est un objectif avancé par le PADD : le principe de mutualisation facilite l'accès aux matériels agricoles, particulièrement pour les jeunes qui s'installent, et permet de moins consommer d'espaces en mutualisant le bâtiment agricole.
- Concernant la condition particulière des distances d'implantation des bâtiments d'élevage : les distances d'implantation des bâtiments d'élevage relèvent d'une réglementation propre qui instaure des distances d'éloignement réciproques entre bâtiments d'élevage et habitation de tiers (le Règlement sanitaire départemental (RSD), dont la distance est de 50m, ou les Installations Classées pour l'Environnement, dont la distance est de 100m sauf quelques cas spécifiques où cela est réduit).

La distance d'implantation dans le règlement est donc supérieure à celle imposée par le RSD pour les élevages qui y sont soumis, soit la majorité des élevages. Or, cela pose question pour plusieurs raisons :

- Cette condition ne tient pas compte des cas d'extension de bâtiments existants, ni des sièges d'exploitations existants qui peuvent être contraints par le lieu d'implantation d'un nouveau bâtiment
- Cette condition de distance peut bloquer la construction d'un bâtiment d'élevage selon la configuration de la parcelle objet de la construction (déjà observé sur d'autres PLU). L'accès au foncier étant déjà difficile pour les porteurs de projets agricoles.
- Les distances d'implantation font l'objet d'une règle de réciprocité dans le code rural (article L111-3) qui n'est ici pas respectée puisque seuls les bâtiments d'élevage y sont soumis.

Pour toutes ces raisons, la Chambre d'agriculture demande à ce soit retiré cette condition d'implantation.

- Concernant la condition particulière de démontrer que le projet doit justifier qu'il porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable, il s'agit d'une condition qui va au-delà des conditions fixées par le code de l'urbanisme, qui traite uniquement de la notion de « nécessité ». De plus, la notion d'exploitation pérenne et économiquement viable est particulièrement subjective et n'est pas analysable par les services instructeurs en droit des sols de la collectivité compétente. La Chambre d'agriculture demande que cette condition soit retirée (également pour la zone N).

- Article 10 : Concernant la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles : introduire des dispositions dérogatoires pour les éléments techniques liés à l'agriculture (expl : silos, cuves, crips,...).
- Article 13 : Ajouter une dérogation à l'obligation d'une assise végétale pour les serres et tunnels agricoles, qui par définition doivent capter le rayonnement solaire pour un usage optimal.

- Zone N :

- Article 2 :
 - La surface plancher totale autorisée en zone NL est particulièrement importante. Peu d'éléments sont apportés pour cadrer ce projet. Surtout, l'usage projeté ne peut être compatible avec l'exercice de l'activité agricole préexistante. Il s'agit en effet de parcelles plantées en céréales et déclarées à la PAC (d'après le dernier millésime accessible de 2021). A ce titre, la Chambre d'agriculture invite la commune à identifier un autre secteur pour la mise en œuvre de son projet et de retirer le STECAL et l'Emplacement réservé n°5.

La localisation du projet est également questionnée compte tenu des difficultés existantes de cohabitation entre les activités agricoles et les usagers de la Viarhona (cueillette sauvage par exemple).

- Les sols à bon potentiel doivent permettre l'implantation de serres de production agricole, qui sont non délocalisables et indispensables à l'activité maraîchère. Ce qui est le cas de la zone Nv, située au sein de la plaine agricole et équipée de l'irrigation collective. De plus, les cultures sous abris sont moins sensibles aux aléas climatiques croissants et aux conditions estivales défavorables à la production de plein champ. Dans un contexte de changement climatique, de déploiement des circuits-courts et d'une agriculture locale, la Chambre d'agriculture demande à autoriser les serres agricoles en zone Nv. Une limitation de hauteur 4m correspond aux serres tunnels, une limitation m50-7m correspond aux serres chapelles.
- Article 6 : erreur de rédaction, supprimer le volet qui concerne la zone A.

- o Article 10 : régler la hauteur des constructions agricoles (s'agissant généralement de tunnels d'élevage, une hauteur au point le plus haut de 9 mètres est suffisante)

Concernant nos réserves sur le reste du projet :

- L'effort de réduction des zones urbaines et de consommation d'espaces est à saluer.
- Les éléments de calcul permettant de définir les objectifs démographique et le nombre de logements projetés sont manquants (quel taux de croissance employé ? Quel objectif de population retenue à la fin de la période du PLU ? Quelle valeur de desserrement des ménages utilisés ?).

Enfin, concernant nos remarques sur la forme :

- **Pièce n°1a - Rapport de présentation** : carte page 132 : localiser la commune de Peyraud pour plus de clarté

- **Pièce n°3 - OAP** : il est fait mention de densité minimale (objectif 1, page 4) mais il semble plutôt qu'il s'agisse d'un nombre de logement.

Mes services restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Benoit CLARET,
Président de la Chambre d'agriculture de
l'Ardèche

