

COURRIER ARRIVÉ LE

16 OCT. 2019

Mairie de BEAUMONT MONTEUX

Mairie de BEAUMONT MONTEUX
1, place de la mairie
26600 BEAUMONT MONTEUX

**Pôle développement
des Territoires**

Réf.
PL

Dossier suivi par :
Philippe LACOSTE
Tél. : 04.75.82.40.00

Bourg-lès-Valence, le 10 octobre 2019

Objet : Projet révision PLU BEAUMONT MONTEUX
Avis chambre d'agriculture

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

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu notification le 5 août 2019 du projet de révision du PLU de BEAUMONT MONTEUX, 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

Le projet démographique communal est énoncé clairement en page 84 du rapport de présentation et en page 6 du PADD : partant d'une population actuelle évaluée à 1327 habitants, la commune projette une croissance démographique de 1,05% par an sur 12 ans, ce qui représente l'accueil de 177 nouveaux habitants nécessitant la création de 70 logements. Lorsqu'on y ajoute les 10 logements issus du phénomène de desserrement des ménages, le nombre total de logements projetés par ce PLU est de 80.

Ce taux de croissance reste mesuré, et les calculs ayant amené au chiffre de 80 logements à réaliser sont clairs dans le projet de PLU, de sorte que ce nombre de logements n'apparaît pas surévalué.

Les 80 logements projetés se décomposent ainsi : 8 logements dans les petites dents creuses des zones UC + 5 logements par réaménagement de l'ancienne boulangerie + 57 logements dans les zones UC et AUC couvertes par les OAP + 5 logements en réhabilitation de logements vacants + 5 logements comptabilisés au titre des changements de destination.

La densité moyenne d'habitat peut être évaluée à 18,7 logements/ha sans prise en compte des 5 logements dans l'ancienne boulangerie (57 logements sur 3,05 ha), ou à 20,3 logements/ha en prenant en compte ces 5 logements sans consommation de foncier. Si l'on considère que ce PLU est soumis pour ses 6 premières années (2020 à 2025) à la densité du SCOT de 17 logements/ha, et pour ses 6 dernières années (2026 à 2031) à la densité du SCOT de 20 logements/ha, la densité moyenne d'habitat prescrite par ce projet de PLU respecte les densités pondérées prescrites par le SCOT (au moins 18,5 logements/ha.)



Enfin, la localisation des deux zones à urbaniser a veillé à exploiter au mieux les interstices du découpage urbain actuel, et à porter par la même occasion le moins d'atteinte possible à la cohérence des espaces agricoles entourant le village.

Pour l'ensemble de ces raisons, notre compagnie consulaire porte un regard tout à fait favorable au volet habitat de ce projet de PLU.

Remarques à caractère technique sur le tableau de la page 112 du rapport de présentation

Ce tableau, destiné à justifier de la surface et de la capacité en logements des zones d'urbanisation, pourrait à notre sens être clarifié ainsi :

. Le nombre de logements en dents creuses au village est de 3 (cf. p.113) plutôt que 4, et les 2 logements couverts par des OAP en zone Uc des Raisinières mériteraient de ne pas être comptabilisés en dents creuses, de sorte que le total de logements en dents creuses du PLU devrait être de 8 ;

. Il serait probablement plus logique que la partie droite du tableau représente les logements en zone AU ou avec OAP et ceux en restructuration ; le nombre de logements de l'OAP des Raisinières pourrait ainsi être identifié à 36 ; celui de l'OAP Thèpes est de 21 (et non 20), de sorte que le total de logements de cette partie droite pourrait être identifié à 62 (plutôt que 59) ;

. Enfin, la surface des zones sous OAP doit intégrer celle des voiries. Ainsi la surface de l'OAP des Thèpes est de 1,71 ha (et non de 1,59 ha) et celle des Raisinières de 1,34 ha (en intégrant la petite zone UC) plutôt que 1,09 ha. Le réaménagement de l'ancienne boulangerie ne consomme pour nous pas de foncier, de sorte que la surface totale de la partie droite du tableau devrait être de 3,05 ha (plutôt que 2,74 ha.)

. Compte tenu de toutes ces modifications, nous calculons une densité moyenne (en intégrant les 5 logements de l'ancienne boulangerie) de 20,3 logements/ha (plutôt que 21,57.)

SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Il convient de souligner la qualité du volet agricole du diagnostic qui est très complet et clair. Le repérage des sièges d'exploitation permet de vérifier que ceux-ci sont tous classés en zone agricole, à une exception : cette exception concerne un siège d'exploitation agricole tout à fait pérenne, mais qui est en partie enclavé dans le tissu urbain actuel, et qui fait partie d'un groupe de constructions comprenant les bâtiments agricoles du siège mais aussi divers bâtiments d'habitation de la famille de l'agriculteur. Le découpage et le règlement de la zone UE dans lequel sont classés ces bâtiments répond tout à fait aux préconisations de notre compagnie consulaire : permettre à ce siège d'exploitation pérenne de se développer par la possibilité de construire un nouveau bâtiment à proximité immédiate, tout en permettant la gestion des habitations non agricoles avec lesquelles il est imbriqué. L'absence de tout développement supplémentaire d'habitat à proximité immédiate du bâtiment d'élevage bovin au quartier du PORT est également un point positif.

SUR LES STECAL

. Comme l'a bien noté le rapport de présentation en page 53, la commune est le siège d'une société coopérative agricole : la cave des CLAIRMONTS. Celle-ci est classée en zone A générique dans le projet de PLU. Ce classement est susceptible de bloquer tout projet de développement de cette structure dans la mesure où, si cette coopérative est un acteur important de l'activité agricole sur le secteur, ses installations ne peuvent juridiquement pas rentrer dans la catégorie des « constructions nécessaires à l'exploitation agricole » qui sont seules autorisées en zone A générique. C'est pourquoi, il est nécessaire de classer la parcelle (ZL36 de 86 ares) constituant l'assiette de cette coopérative dans un STECAL spécifique dont le règlement autorise :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires aux activités de production, de vinification, de conditionnement et de commercialisation des coopératives agricoles : bâtiments de stockage, caves de vinification, bureaux, logement de saisonniers,...
- Les constructions et installations nécessaires aux activités d'œnotourisme : bureaux, chambre d'hôtes, restaurant, salles de réception,...

. Un STECAL NL a été créé au nord-est du village sur les terrains de sports communaux. Si on observe la limite sud de ce STECAL, on voit qu'il vient englober une petite parcelle agricole (ZK219) triangulaire de 150 m2, plantée en vignes et ne faisant pas partie des propriétés communales, alors que, de par la surface et la forme de cette petite parcelle, il paraît manifeste qu'aucune réelle extension de capacité du stade ne serait possible sur cette parcelle, et que les pièces du PLU n'évoquent par ailleurs aucun projet d'extension de ces équipements sportifs (le rapport précise au contraire en p.101 que ce STECAL correspond aux installations sportives existantes). Ce découpage semble donc constituer une erreur ou imprécision graphique. Considérant que cette parcelle est plantée en vignes, il est nécessaire de réduire le STECAL NL afin que cette parcelle reste classée en zone agricole.

. La création d'un STECAL Ng sur la parcelle supportant la station d'épuration n'est pas nécessaire. Cette station peut en effet être gérée dans le cadre du règlement de la zone A qui autorise ce type d'équipement collectif.

SUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le projet de PLU désigne 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11, I, 2° du code de l'urbanisme. Nous émettons un avis favorable à ces désignations, à l'exception du bâtiment n°8 (parcelle ZC225 – cf. p. 107 du rapport et p.67 du règlement.) Contrairement à tous les autres bâtiments désignés, qui sont des anciennes dépendances d'habitation ou qui ne sont plus adaptés par leur taille et/ou leurs ouvertures à l'activité agricole contemporaine, le bâtiment n°8 est détaché de toute habitation, est desservi par une entrée indépendante, et est surtout tout à fait adapté et fonctionnel pour l'activité agricole. Indépendamment du fait qu'il s'agisse du seul bâtiment sur lequel nous n'avons pas été consultés en amont, nous émettons un avis défavorable à sa désignation.

SUR LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

. Même si leur règlement est encadré par les mêmes articles dans le code de l'urbanisme, les zones agricoles et les zones naturelles n'ont pas du tout la même vocation, elles ne sont pas protégées pour les mêmes raisons, et certaines destinations sont autorisées dans une zone sans l'être dans l'autre. En ce sens, nous estimons préférable que les zones A et N fassent l'objet de règlements écrits distincts, et non d'un règlement commun.

. L'article 1.1.2.1. du règlement de la zone agricole autorise les équipements collectifs et d'infrastructures dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec « *la vocation activité agricole, pastorale ou forestière de la zone (...)* » Nous demandons que ce type d'équipements ne soit autorisé que dans les conditions strictes posées par l'article L.151-11, I, 1° du code de l'urbanisme, c'est-à-dire dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec « *l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées* (le reste sans changement.) »

. Page 58 du règlement, afin d'éviter au maximum la survenance de conflits d'usage avec l'activité agricole, il est souhaitable que la distance maximale entre habitations et annexes/piscines soit ramenée de 30 mètres à 20 mètres, ainsi que le préconise d'ailleurs la CDPENAF de la DROME.

. Le 1^{er} tiret de l'article 1.1.2.9. du règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Afin d'éviter autant que possible un certain nombre

de dérives tenant à la possibilité de construire en zone agricole, nous vous conseillons très fortement de définir (p.22 du règlement) l'exploitation agricole ainsi : « Unité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement, sur laquelle est exercée une activité agricole. » La S.M.A. est fixée à 10 ha pondérés par l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2016.

. Page 59, l'article 2.1.3. du règlement soumet toutes les constructions, sans distinction, à une distance de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD532, alors que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme) précise que de telles distances ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole (notamment), et qu'il ressort de l'article L.111-1 du même code que cet article L.111-7 s'applique dans toutes les communes, qu'elles soient pourvues d'un PLU ou non. C'est pourquoi il est nécessaire que l'article 2.1.3. du règlement de la zone agricole précise que la distance de 100 m. par rapport à l'axe de la RD532 ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole.

Au terme de cette analyse, la chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLU de BEAUMONT MONTEUX, 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.

Le Président



Jean-Pierre ROYANNEZ