

Loïc MOREL

Président du Syndicat Mixte du
SCOT Vallée de la Drôme AVAL
Ecosite – 96, ronde des Alisiers
26400 EURRE

Pôle Environnement

Réf.
SS

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

Bourg-lès-Valence, le 23 juin 2023

Objet : SCOT Drôme Aval
Observations sur le projet de DOO

Monsieur le Président,

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

Lors de la réunion des personnes publiques associées du 20 juin dernier, vous avez invité la **Chambre d'agriculture de la Drôme à formuler ses observations écrites sur le projet de DOO du SCOT Vallée de la Drôme aval** tel que présenté lors de cette rencontre.

Aussi, après lecture attentive, le document soumis à notre examen suscite les réflexions suivantes.

SUR LE VOLET HABITAT / LOGEMENTS

Avec un objectif relativement mesuré de 6000 logements à produire (OBJ2), une priorité accordée au remplissage du tissu urbain avant toute extension (OR22 & 23), des objectifs de densité tout à fait suffisants (OBJ21 & 22), ou encore des principes de localisation des nouvelles zone résidentielles en dehors des espaces à forts enjeux agricoles (OR24 & OBJ43), le volet habitat du DOO devrait, dans sa globalité, contribuer à la limitation de l'étalement urbain ainsi qu'à l'utilisation économe de l'espace agricole.

L'atteinte de ces objectifs ne saurait toutefois être complète s'il n'était procédé aux correctifs détaillés ci-après.

- En premier lieu, il conviendrait de **renforcer la prise en compte du potentiel de logements disponibles hors extension.**
 - Tout d'abord, il n'est pas acceptable de permettre aux documents d'urbanisme locaux d'intégrer les logiques de rétention foncière pour évaluer le potentiel disponible dans le tissu urbain (cf. OR21 : « *Ils peuvent intégrer également les contraintes liées à la rétention foncière à condition de la justifier* »). Une rétention foncière prolongée repose sur des logiques patrimoniales individuelles et doit trouver ses limites par l'utilisation de moyens fiscaux et/ou juridiques adéquats : majoration de la valeur locative des terrains classés constructibles, utilisation du Droit de Préemption Urbain, expropriation. Elle ne saurait à l'inverse être encouragée en reportant l'urbanisation sur d'autres secteurs, au risque de favoriser plus avant l'extension urbaine sur des espaces agricoles.



- Ensuite, les logements réalisables en changement de destination devraient être comptabilisés au titre des capacités de densification et de mutation du bâti existants. La liste détaillée à l'OR21 pourrait ainsi être complétée d'un tiret traitant de cette source non négligeable de logements.
 - Enfin, nous nous interrogeons sur la part « d'espace de résilience » devant être conservée au sein des disponibilités du tissu urbain. Si les justifications en faveur du maintien du caractère non-bâti de ces espaces sont parfaitement entendables, les proportions prévues par le DOO sont ici importantes (25% des espaces libres de l'enveloppe urbaine), et favorisent l'extension urbaine dans des proportions difficilement acceptables. Le croisement des tableaux n°4 et 5 est ici particulièrement parlant (respectivement p.25 & p.28 du DOO) : où l'on constate que les 74 hectares d'extension prévus pour le logement pourraient être facilement réduits si l'on sacrifiait une partie des 71 hectares d'espaces de résilience prévue par le DOO.
Nous espérons par conséquent un réajustement de la part d'espace de résilience, ce point constituant une réserve importante à notre appréciation du volet habitat du SCOT.
- En deuxième lieu, **l'application des objectifs de densité prévu par l'OR23 sur les espaces libres de l'enveloppe urbaine gagnerait à être précisée**. En l'état, ces objectifs ne sont applicables que sur la catégorie des « espaces libres stratégiques » (OBJ16), sans indications précises quant à la surface minimale permettant de qualifier cette notion (le DOO renvoie ici simplement à un « *seuil minimum de surface du tènement (une ou plusieurs parcelles contiguës) dont la taille devra être adaptée à la commune considérée* »). Pour lever toute ambiguïté, le DOO gagnerait ainsi à fixer clairement un seuil de surfaces (quitte à distinguer en fonction de l'armature urbaine). A défaut, nous craignons que des interprétations peu ambitieuses ne soient retenues, favorisant en cela une urbanisation trop lâche des grandes « dents creuses » du tissu urbain. Là encore, ce biais aurait pour effet de favoriser l'extension urbaine.
- En troisième lieu, **les dispositions relatives au développement des hameaux légers pourraient être porteuses de difficultés**. Certes, le DOO prend ici bien soin d'encadrer les conditions d'implantation de ce type d'habitat (cf. p. 30), mais ces précautions ne sauraient totalement prévenir le risque de créer, sur le long terme, de nouvelles accroches à l'urbanisation au sein de l'espace agricole, avec les contraintes qui lui sont inhérentes (extension, conflits d'usage, nouveaux réseaux, etc.). Aussi, nous ne sommes favorables au développement de l'habitat réversible dans l'espace rural qu'en tant qu'il permette de répondre à des besoins ponctuels et saisonniers d'hébergement de la main d'œuvre salariée agricole. En dehors de cette hypothèse bien spécifique, le risque de mitage demeure, et ne devrait pas être permis par le SCOT.

SUR LE VOLET ACTIVITES ECONOMIQUES

Sur le plan des activités économiques, le DOO propose des orientations tout à fait pertinentes.

- Premièrement, et d'après nos estimations, **les surfaces d'extension offertes aux diverses zones d'activité du territoire semblent se limiter aux zones à urbaniser d'ores et déjà inscrites dans les documents d'urbanisme**, à l'exception notable de deux d'entre elles sur lesquelles nous reviendrons plus bas (cf. OBJ33 & tableau n°8, p.42). Si ce point devait être confirmé, notre compagnie n'estimerait pas devoir émettre d'avis défavorable sur ces enveloppes surfaciques, considérant que celles-ci ont déjà été validées lors de l'examen des révisions de PLU ayant permis leur délimitation.



- **Le développement des zones commerciales apparaît également mesuré**, avec une enveloppe de consommation foncière contenue de 3ha pour l'ensemble du périmètre du SCOT (OBJ39). Nous déduisons de ces chiffres que la zone AUic actuellement prévue par le PLU de Loriol-sur-Drôme pour l'extension du parc des Crozes devrait être logiquement réduite pour être mis en compatibilité avec le projet de SCOT. Une confirmation de ce dernier point serait toutefois souhaitable. Par ailleurs, nous sommes satisfaits de constater que l'extension de la zone de Mi-Voie n'est pas envisagée.
- Pour ce qui est du **développement des activités touristiques**, le plafonnement des surfaces de camping (OBJ57), ainsi que l'interdiction de toute infrastructure sur des surfaces agricoles à enjeux (OR75), constituent des choix significatifs en faveur de la limitation de la consommation d'espace.

En dépit de ces points satisfaisants, **nous émettons des réserves sur le volet économique du DOO**, et ce pour plusieurs motifs.

- **S'agissant de la zone artisanale à Montoisson** (2,93ha), les pièces laissent à penser que ce projet devrait être localisé sur la partie ouest et sud du bourg, le long des RD125/RD111. Ces secteurs correspondent ici à des terres agricoles à fort potentiel (terres irriguées et de bonnes valeurs agronomiques), raison pour laquelle nous émettons un avis défavorable à cette orientation.
- **S'agissant du projet de « filière recyclage » situé dans le prolongement de l'entreprise GPA (Livron-sur-Drôme)**, les besoins en extension foncière sont ici importants (20ha), et concernent des secteurs agricoles à fort potentiel déjà fortement éprouvés par les aménagements successifs de la vallée du Rhône (dont dernièrement la déviation de la RN7). Aussi, considérant tant cet impact cumulé que la qualité agricole des terrains concernés, nous nous opposons à cette extension, et demandons que soit envisagée une implantation alternative sur un site de moindre enjeu. Dans la négative, nous souhaitons que l'enveloppe surfacique nécessaire au projet soit réinterrogée et réduite à son plus stricte nécessaire.
- **S'agissant des conditions d'implantation des points de vente de producteurs (OR49)**, les prescriptions du SCOT nous paraissent excessives, et peu adaptées à la réalité des exploitations agricoles.
D'un point de vue technique, d'une part, 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, et ce alors même que la culture de la vigne constitue un enjeu fort sur le territoire du SCOT (Brézème, Clairette de Die, etc.).
D'un point de vue réglementaire, d'autre part, les obligations en matière d'équipement sanitaire (voir l'article 67 du règlement sanitaire départemental) ou encore d'accessibilité des PMR dans les ERP nécessitent des besoins surfaciques importants (voir à ce titre l'arrêté du 8 déc. 2014 fixant des prescriptions très précises en matière d'accès, d'accueil, de circulations intérieures, de dimensionnement des sanitaires, etc.). L'introduction d'une limitation surfacique 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 à l'échelle du SCOT, 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).



- **S'agissant enfin du volet carrière**, le DOO manque à notre sens de précision (OR128 & OBJ107). Pour plus de lisibilité, nous souhaiterions que le SCOT présente un inventaire des sites actuellement exploités et de leur capacité résiduelle, ainsi qu'un recensement des besoins de développement sur la durée de programmation du SCOT.

En outre, à l'instar de ce qui est prévu par l'OBJ107 pour les enjeux écologiques, le DOO doit poser des conditions agricoles quant aux choix des sites d'implantation/d'extension. Un principe de localisation en dehors des sites à fort enjeux agricoles mériterait ainsi d'être adopté, au même titre que celui d'une remise en état agricole systématique lorsque la carrière s'implante sur des espaces cultivés.

SUR LE TRAITEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Le projet de DOO propose une approche globalement satisfaisante de la zone agricole, au sein de laquelle est permis le développement des exploitations (OR63), tout en accordant une égale protection à l'ensemble des filières et terroirs (OR58).

Nous identifions néanmoins plusieurs difficultés.

- En premier lieu, **le front urbain délimité en limite sud de Crest (OBJ65) devrait être déplacé en vue d'assurer la préservation de l'espace à fort enjeu agricole constitué par le plateau de Mazorel**. En effet, en désignant les RD104 & 164 comme des limites d'urbanisation à ne pas franchir, le DOO positionne le front urbain trop au sud, et soustrait cet espace qualitatif du champ d'application de cette mesure protectrice. Pour cette raison, nous vous demandons de bien vouloir repositionner le front urbain à la hauteur du *Chemin de Mazorel*.
- En deuxième lieu, il conviendrait **d'assouplir certaines dispositions permettant d'instaurer des zones agricoles inconstructibles**.
 - D'une part, s'agissant de l'éloignement imposé aux nouvelles constructions le long de certains axes routiers (OBJ 62), la dérogation accordée aux constructions agricoles doit être moins complexe à mettre en œuvre (obligation de délimiter un STECAL). Conformément à la réglementation nationale en matière de voie à grande circulation (cf. art. L.111-7 C.Urb.), nous préférierions **qu'une dérogation en faveur des bâtiments d'exploitation agricole s'applique de façon permanente**, et ce en vue de ne pas compromettre le développement des nombreux sièges d'exploitation présent le long des voiries repérées dans le document graphique n°6.
 - D'autre part, s'agissant de l'inconstructibilité stricte prévue sur les zones humides (OBJ72), nous craignons que cette règle pénalise les rares piscicultures existantes qui pourraient avoir des projets de développement (ces dernières étant souvent situées dans le périmètre de zones humides). Aussi nous souhaiterions que soit envisagée une dérogation exceptionnelle pour les exploitations piscicoles existantes.
- En dernier lieu, **l'encadrement du photovoltaïque agricole pourrait être plus mesuré (OR112)**.
 - Les possibilités de développement sur toiture sont effectivement très réduites (800m² par exploitation), et risquent de pénaliser des projets pourtant en adéquation avec les besoins des exploitations agricoles. Ce seuil doit donc être revu à la hausse.
 - Ce constat vaut également pour les projets d'installations agrivoltaïques, dont le développement est désormais permis en zone agricole depuis la loi dite « APER ». Toutefois, en l'état des connaissances, il est difficile de déterminer avec précision un seuil de surface maximale pour ce type d'installation. Sans être opposé au



principe d'un plafond, nous souhaitons donc attirer votre attention sur le fait que le seuil maximal de 3ha prévu par le DOO pourrait être insuffisant, y compris pour permettre le développement de démarches expérimentales permettant d'éprouver le bien-fondé de l'agrivoltaïsme. Nous vous prions dès lors de bien vouloir rehausser ce seuil.

De même, il n'apparaît pas souhaitable de conditionner le bénéfice de l'agrivoltaïsme aux seules exploitations développant des « pratiques agro-environnementales non-intensives », ce point n'étant nullement une garantie quant au maintien du caractère agricole de l'installation. A l'inverse, une condition liée à la pérennité du titre foncier consenti à l'exploitant agricole serait préférable pour apprécier le bien-fondé de ces projets.

*
* *
*

En vous priant de bien vouloir prendre en considération ces observations, veuillez recevoir, Monsieur le Président, ma sincère considération.



Le vice-président en charge du foncier,

Pierre COMBAT

