



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
RHÔNE

**Pôle Territoire  
Foncier**

**Réf.**

**Dossier suivi par**  
Emilie BARBIER  
+33 (0) 4 78 19 61 37  
Emilie.barbier@chambagri.fr

**LRAR n°1A15212210789**

MONSIEUR LE MAIRE  
MAIRIE DE CHAUSSAN  
ROUTE DU SIGNAL  
69440 CHAUSSAN

La Tour de Salvagny, le 20 septembre 2019

**Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAUSSAN**

Monsieur le Maire,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 1 juillet 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAUSSAN ;

Vu les dispositions des articles L.123-9 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural, requérant l'avis de la Chambre d'agriculture ;

Compte tenu de la délibération n°19 092 de la Session de la Chambre d'agriculture du Rhône du 5 mars 2019, donnant délégation de compétence au Bureau délégué ;

Entendu les discussions en Bureau délégué du 9 septembre 2019 ;

Dans son projet de PLU, la commune affirme ses objectifs de protection des espaces agricoles.

Notre compagnie émet un **avis FAVORABLE à votre projet assorti de TROIS réserves que nous vous demandons de prendre en compte :**

- **Sur l'inscription par anticipation de réserves foncières pour les zones AUE1 et AUI**
- **Sur l'identification de changement de destination à proximité immédiate d'exploitation en activité.**
- **Sur la mise en place d'un zonage As**

De plus, notre compagnie souhaite vous faire part d'un certain nombre de remarques et d'observations techniques, vous en trouverez le détail, dans notre avis en pièce jointe.

Notre avis vise à pérenniser le travail des agriculteurs locaux et à garantir une meilleure compréhension de votre document, c'est pourquoi nos services se tiennent à votre disposition pour échanger sur les différents points mentionnés.

Persuadés que vous prendrez en compte ces remarques, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**Gérard BAZIN**  
Président de la Chambre d'agriculture Rhône

**Siège social**  
Chambre d'agriculture du Rhône  
18 avenue des Monts d'Or  
69890 La Tour de Salvagny

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Etablissement public  
Loi du 31/01/1924  
Siret 186 910 014 00031  
APE 9411Z  
[www.synagri.com/rhone](http://www.synagri.com/rhone)



## Avis détaillé sur le projet de PLU de la commune de CHAUSSAN

### RESERVE n°1 – L'inscription par anticipation de réserves foncières pour les zones AUE1 et AUI

Le projet de PLU inscrit un secteur AUE1 de 5000 m<sup>2</sup> afin de permettre la réalisation d'un équipement à vocation sociale. Si des réflexions sont actuellement en cours avec un aménageur sur la construction d'une crèche, il nous semble prématuré d'inscrire ce secteur de développement dans votre projet de PLU.

Au-delà de la nécessité de travailler sur un projet précis, la localisation de cette zone, nous interroge. En effet, ce secteur est déconnecté des zones d'urbanisation actuelles et futures et créerait une dent creuse (parcelle n°86). Il nous semble que ce secteur est identifié comme un corridor écologique, une urbanisation de ce secteur remettrait en cause le principe de coupure verte entre le bourg et le hameau de Charmay.

De même, la zone de développement économique AUi1 prévue dans l'ancien document d'urbanisme est maintenue dans le projet communal. N'ayant pas été mobilisée jusqu'alors, la réinscription de cette zone de 2 hectares de foncier agricole nous interroge. Au-delà de l'impact du prélèvement de foncier agricole, il nous semble important que la réflexion sur la localisation des zones d'activités économiques soit menée et portée au niveau intercommunale avant toute inscription dans les PLU.

### RESERVES n°2 – Identification des changements de destination à proximité d'exploitations agricoles en activité

Le projet de PLU identifie 26 changements de destination en zone agricole.

Si nous ne sommes généralement pas opposés au changement de destination, nous vous demandons néanmoins la plus grande vigilance quant aux choix afin de ne pas entraver ou compromettre d'autres exploitations conformément aux dispositions du Code rural. C'est pourquoi, nous souhaitons que les bâtiments identifiés respectent les critères suivants :

- absence d'activité agricole sur le site,
- pas d'autre exploitation agricole située dans un périmètre proche,
- pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines (*être vigilant en particulier dans les secteurs d'épandages potentiels ou à proximité de cultures pérennes : vignes, vergers...*)
- effectif à caractère architectural du bâtiment identifié.

Or dans le projet présenté, plusieurs bâtiments identifiés sont situés à proximité immédiate d'exploitations agricoles en activité (*intérieur des cercles rouges sur le plan de zonage*) et certains bâtiments sont même des sites agricoles en activité.

Afin de limiter les conflits d'usage et de permettre le développement de l'activité agricole, les changements de destination ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des exploitations avoisinantes ou entraver la reprise de bâtiments d'exploitation.

C'est pourquoi, nous vous demandons de ne pas identifier, comme pouvant changer de destination, les bâtiments agricoles encore en activité et de vérifier au cas par cas que l'implantation d'une habitation ne se fera pas au détriment d'une exploitation agricole.

**Pôle Territoire**  
Foncier

Réf.

Dossier suivi par  
Emille BARBIER  
+33 (0) 4 78 19 61 37  
Emille.barbier@rhone.chambagri.fr

**Chambre d'agriculture du Rhône**  
La Tour de Salvagny

18 avenue des Monts d'Or  
69890 La Tour de Salvagny  
Tél : +33 (0) 4 78 19 61 10  
Fax : +33 (0) 4 78 19 61 11

#### Siège social

Chambre d'agriculture du Rhône  
18, avenue des Monts d'Or  
69890 La Tour de Salvagny

#### REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public  
Loi du 31/01/1924  
Siret 186 910 014 00031  
APE 9411Z



Généralement la règle de réciprocité impose un périmètre de 100 m vierge de toute habitation autour d'une exploitation.

Il s'agit également d'adopter un regard prospectif et d'anticiper les prévisions en termes d'activité économique agricole : en effet, il s'agit de ne pas condamner l'utilisation agricole de ces bâtiments en leurs donnant une plus-value condamnant toute transmission.

### **RESERVE n°3 – L'inscription d'un large secteur As**

Si, dans un premier temps, nous notons avec satisfaction votre volonté de retenir un zonage A fondé sur la valeur et l'intérêt économique des terres agricoles, nous regrettons la large part accordée aux Zones Agricoles Strictes. En effet, la commune a choisi de réinscrire dans son projet de PLU des zones A et des zones As.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que ces zonages ne permettront pas d'installation en dehors des secteurs comprenant une exploitation aujourd'hui en activité. Ces dispositions constituent un frein à des initiatives nouvelles porteuses d'un projet économique compte tenu des nombreuses contraintes déjà existantes (propriété, topographie, protections diverses, biotopes, cours d'eau, éloignement des habitations et des zones d'urbanisation...).

Ce choix de zonage, nous semble même être en contradiction avec votre PADD qui se fixe comme ambition d'accueillir de nouveaux sites d'exploitations. Un zonage Agricole Strict ne permet pas de répondre aux objectifs que vous vous fixez.

Le cas échéant, si le choix de classement d'une vaste partie de votre territoire en zone As est maintenu, nous espérons sincèrement que les exploitants agricoles en place ont été à minima concertés pour identifier précisément les besoins et les projets éventuels de développement. En effet, certains secteurs A semble très restreints. En l'absence d'une telle concertation, votre document d'urbanisme risquerait de contraindre brutalement des projets pourtant nécessaires à l'évolution des exploitations agricoles.

Toutefois, il faut admettre que les bâtiments agricoles, de par leur volume notamment, ne peuvent pas s'intégrer facilement sur des sites sensibles (sommets de coteaux.....). De ce fait, l'interdiction d'établir des bâtiments agricoles sur des sites sensibles peut être admise. Ces limitations ne doivent pas se généraliser, mais conserver un caractère d'exception fondé sur une étude paysagère du PLU



### **Remarques sur le rapport de présentation :**

- En page 14 du rapport de présentation, il est indiqué « une prédominance des prairies et des espaces agricoles », les prairies étant également des espaces agricoles, il pourrait être précisé les espaces agricoles autres.
- Un zoom au 1/25 000 du SRCE est inclus page 17 du le rapport de présentation. Or pour rappel, au regard de l'échelle de travail le SRCE n'a pas vocation à être transposé tel quel dans les documents d'urbanisme mais doit être précisé au niveau local comme vous l'avez fait.
- En page 17, il est indiqué que deux zones humides ont été répertoriées par le Département de l'Ain au lieu du Département du Rhône.
- En page 18, vous indiquez que la sous-trame cultivée est composée de grandes cultures « intensives » puis que la perméabilité des milieux est jugée moyenne du fait de « l'intensification des pratiques ». Il nous semble que ces éléments ne sont pas justifiés factuellement et constitue des généralités. En effet, il existe également des grandes cultures extensives et/ou sans intrants.
- En page 41, il est indiqué que l'agriculture a consommé 7 ha de foncier. Ce chiffre nous semble exagéré, en effet, certaines parcelles supportant du bâti agricole ont été comptabilisées dans leur intégralité alors qu'une partie seulement est construite. On peut citer la parcelle n°591 (3000 m<sup>2</sup> d'utilisés sur 15 000 m<sup>2</sup>) ou n°294 qui auraient pu faire l'objet d'un redécoupage.
- En page 43, il est indiqué que le SCOT de l'Ouest préconise une croissance démographique autour de 0,89 % an et que la commune de Chaussan est dans cette moyenne. Or, il est également indiqué une croissance moyenne annuelle de 1,12 % sur la période 1999/2015 et même de 2,8 % entre 2010 et 2015. La croissance est donc bien supérieure aux préconisations du SCOT.

### **Remarques sur le règlement :**

- Le règlement de la zone A précise que certaines occupations et utilisations du sol « ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu ». Nous nous interrogeons sur cette phrase qui sans plus de précision est une règle très subjective et peut donner lieu à une interprétation de la part du service instructeur et peut engendrer des traitements différenciés d'un projet à un autre.
- De même, le règlement de la zone A autorise la construction de locaux technique et industriel des administrations publiques ou assimilées. Il nous semble que ce type de construction n'a pas vocation à s'installer en zone agricole, nous vous demandons donc de supprimer cette phrase.



**Remarques sur le zonage :**

- Deux morceaux de parcelles ont été identifiés dans le hameau du Chamay comme des dents creuses et donc classées en zone Ub. Il nous semble que les parcelles n° 194 et 625 ne peuvent pas être identifiées comme des dents creuses, en effet ces deux parcelles constitue un ilot agricole exploité de près de 5000 m<sup>2</sup> et situé à proximité de bâtiments agricoles. Un urbanisme linéaire le long de la route, ne viendrait que renforcer l'enclavement du secteur. Nous souhaitons que ces parcelles soient classées en zone A.
- La station locale de traitement des eaux usée actuelle est classée en zone AS. Il nous semblerait plus judicieux de la classée en zone d'équipement qu'en zone agricole.
- En page 15 et 16 du cahier des changements de destination, le plan reproduit est en totalité en zone N alors que sur le plan de zonage une partie des bâtiments est classé en zone A. Il serait utile de mettre en concordance les plans.

**Gérard BAZIN**

Président de la Chambre d'agriculture du Rhône