

Service Agriculture et Développement Rural
Unité Foncier et Territoires
Secrétariat de la CDPENAF

Grenoble, le 4/04/2024

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
Séance du 26 mars 2024

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Pont de Chérucy

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le Code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2023-04-19-00023 du 19 avril 2023 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune de Pont de Chérucy réceptionnée le 7 février 2024.

Vu le projet de révision du plan local d'urbanisme de Pont de Chérucy arrêté par délibération du 24 janvier 2024.

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

1°) Cadre de la saisine

La commission s'est auto-saisie au titre de l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme (CU) sur le sujet de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

La commune a saisi la commission au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du CU et en application de l'article L.112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le règlement prévoit des possibilités d'extensions et annexes pour les habitations existantes situées en zones agricoles ou naturelles.

Il n'y a aucun secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) identifié en tant que tel dans le dossier.

Dès lors, la DDT estime que la CDPENAF n'a pas été saisie au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

2°) Rappel des conclusions du rapport de l'État

a) Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La commune est une polarité de bassin de vie au regard de l'armature urbaine du SCoT. Elle compte 6 576 habitants en 2022. Son évolution démographique est en moyenne de 1,8 % / an.

Volet habitat

Le SCoT 2018-2040 fixe à la commune un objectif plafond de production de 1020 logements sur 22 ans, soit environ 46 logements par an. La densité moyenne de 28 logements/ha doit être recherchée. Le SCoT prévoit que si le potentiel de la commune est supérieur à l'objectif, il convient de phaser l'urbanisation afin de maîtriser la consommation foncière de certains tènements.

Le projet de PADD affiche le souhait de compter 7 150 habitants en 2034 soit une évolution démographique de 0,7 % par an. Il vise la construction de 385 nouveaux logements de 2022 à 2034. Le rapport de présentation indique que 641 logements ont déjà été créés ou autorisés de 2018 à 2023 dont 227 selon l'application Sitadel en 2022 et 2023. Il reste donc 158 nouveaux logements à planifier à l'horizon du PLU 2034, ce qui représente un besoin théorique d'environ 5,7 ha de foncier (densité 28 logements/ha).

L'étude de densification a été réalisée en 2021 (non mise à jour). Elle identifie un potentiel de construction de 37 logements en renouvellement urbain et d'une centaine de logements en dents creuses et divisions parcellaires dont certaines sont à ce jour investies. Quatre OAP sectorielles sont mises en place sur des dents creuses de la centralité. Deux d'entre elles, sur le secteur des Quatre Buissons représentent à elles seules 1,8 ha d'ENAF. L'étude démontre que le dimensionnement du projet de PLU ne nécessite pas d'extension de l'enveloppe urbaine. Par conséquent, les zones AU à l'ouest de la commune, 40 ha environ, définies comme potentiellement urbanisables à long terme dans le PLU de 2008, sont reclassées dans le projet arrêté en zones A et N.

Le projet étend le secteur de centralité à La Fondation de France pour répondre à la prescription du SCoT de répartition des nouvelles constructions (80% en centralité ; 20 % en secteurs secondaires). Ce secteur en cours d'aménagement, ne s'inscrit pas en continuité directe de la centralité. Contrairement à la légende de la carte, le SCoT n'avait pas placé La Fondation de France dans la centralité. Ce secteur devrait par conséquent être exclu de la centralité.

Volets activités et équipements collectifs

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension des secteurs d'activités économiques. Concernant les équipements collectifs et infrastructures, un projet de groupe scolaire pourrait consommer environ 0,85 ha d'ENAF. La desserte en voirie de ce projet ainsi que d'autres projets d'infrastructures pourraient potentiellement générer la consommation de 2 ha d'ENAF.

Les données générales de consommation foncière

Le bilan est réalisé de 2004 à 2021, soit sur 17 ans. Il présente une évolution de l'enveloppe urbaine de 22 ha, soit une moyenne de 1,3 ha par an. Les deux-tiers (14 ha) de l'urbanisation ont été réalisés en extension sur des (ENAF). Sur les 22 ha, 97 % étaient à vocation d'habitat. Le bilan n'est établi, ni pour les dix années précédant l'arrêt du projet, ni depuis la dernière révision du PLU.

La période de référence 2011-2021 (portail de l'artificialisation du CEREMA) est évoquée mais la consommation foncière n'est pas mise en regard des 17 ans du bilan réalisé. Le portail de l'artificialisation du CEREMA affiche une consommation de 8 ha toutes destinations confondues pour la période 2011-2021. Les permis autorisés fin 2021 pour urbaniser le secteur de la Fondation de France ne sont pas comptabilisés (environ 4 ha d'ENAF).

- **Conclusions de la DDT**

Le bilan, l'étude de densification et les perspectives d'urbanisation auraient mérité d'être mis à jour. Des données sont manquantes pour comparer les consommations d'ENAF des périodes 2011-2021 et du futur PLU.

Le projet présente une consommation potentielle d'environ 5 ha d'ENAF toutes destinations confondues à l'horizon 2034. Le PADD ne mentionne pas d'objectif chiffré de la modération de la consommation d'ENAF, il peut néanmoins être déduit des données présentes dans le dossier que le projet s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière.

Le projet ne propose pas d'extension de l'enveloppe urbaine sur des ENAF. Quatre OAP sont ajoutées au projet de 2022 pour permettre de densifier la centralité. Compte tenu du potentiel de foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et des possibilités de renouvellement urbain, un phasage pourrait être mis en place pour préserver les secteurs d'OAP des Quatre Buissons de l'urbanisation à court ou moyen terme.

→ Proposition d'avis favorable de la DDT avec recommandation de la mise en place d'un phasage pour préserver les secteurs d'OAP des Quatre Buissons de l'urbanisation à court ou moyen terme.

b) Les extensions et annexes des habitations existantes en zone A ou N

Les points signalés dans l'avis de la CDPENAF de 2022 ont été pris en compte dans ce second projet de PLU. Le règlement des zones A et N reprend assez fidèlement les orientations et préconisations prévues par la doctrine départementale. Le règlement fixe des dispositions identiques pour les deux zones. Le règlement relatif aux extensions n'appelle pas de remarque.

Les annexes

Le périmètre d'implantation des annexes n'est pas limité pour les garages qui peuvent être construits au-delà de 20 m de l'habitation existante. Il conviendrait de prévoir une distance maximum pour l'implantation des garages afin de préserver le caractère de la zone.

- **Conclusion de la DDT**

→ Proposition d'avis favorable de la DDT avec recommandation de la prise en compte de la remarque ci-dessus.

3°) Remarques de la commission :

Au vu du bilan de la consommation foncière réalisé sur la période de 2004 à 2021 et du projet de PLU, la commission s'interroge sur la modération de la consommation d'espaces. Elle estime que des justifications sont à clarifier. Elle est toutefois en accord avec les propositions de la DDT.

Avis de la CDPENAF

Pour la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la commission est en accord avec les commentaires et conclusions de la DDT rapportés ci-dessus.

La commission émet un avis favorable concernant les dispositions réglementaires pour les extensions et annexes des habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle sous réserves de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.

Pour le préfet,
par délégation

L'Adjointe au Chef du Service
Agriculture et Développement Rural


Bénédicte BERNARDIN

