

Réf : CG
Dossier suivi par :
Camille GRASSIES
Téléphone : 04 76 20 68 79
Mail :
camille.grassies@isere.chambagri.fr

**Monsieur Le Maire
Mairie de Cholonge
Rue de la Mairie
38220 CHOLONGE**

Le Président

Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 Grenoble CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 La Mure
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 76 20 68 68



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18381001900038

APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr

À Grenoble, le 14 octobre 2019

Objet : Avis CDA 38 sur le projet de PLU arrêté de la commune de Cholonge

Monsieur,

Nous avons reçu pour avis en date du 23 juillet 2019 le projet de PLU de la commune de Cholonge arrêté par le Conseil Municipal en date du 4 juillet 2019 et nous vous en remercions.

Ce projet appelle de notre part les observations suivantes :

1. Consommation d'espaces :

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2005 – 2014 met en évidence une consommation de près de 2,5 ha pour la construction de 17 logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 1 500 m² / logement.

Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs, respectivement couverts par des OAP, pour une surface totale d'un peu plus de 2 ha dont près de 0,7 ha déclarés à la PAC. Le PADD affiche un objectif de modération de la consommation d'espaces et fixe une consommation maximale moyenne de 800 m² de terrain par construction nouvelle d'habitation en zone d'extension de l'urbanisation.

Si votre projet de PLU traduit effectivement un effort de modération de la consommation d'espaces nous nous interrogeons sur le zonage proposé sur le secteur de l'Ederan, à savoir une zone Ub. Ce site constitue en effet un secteur de discontinuité, au sens de la loi Montagne, et n'abrite à ce jour aucune construction. Un zonage AU indiqué nous semblait davantage cohérent. Par ailleurs, le PADD conditionnant l'objectif de densité de 800 m² de terrain par construction nouvelle d'habitation aux seules zones d'extension de l'urbanisation, le secteur de l'Ederan, classé en zone Ub, ne rentre donc pas dans le champ d'application de cet objectif (la densité affichée sur



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

Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 Grenoble CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 La Mure
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 76 20 68 68



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18381001900038
APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr

le secteur de l'Ederan s'articulant autour de 1 200 m² de terrain par construction nouvelle).

De plus, le secteur de l'Ederan se situe à proximité d'un bâtiment agricole accueillant une activité d'élevage pour laquelle, contrairement à ce qui est écrit dans le rapport de présentation, des distances de recul s'appliquent. En effet, le rapport de présentation (en page 130) précise que « toutes ces installations (en référence aux exploitations en présence sur la commune) n'atteignent pas la capacité de 50 UGB qui détermine des distances de recul obligatoires pour de nouvelles habitations ». Nous vous demandons de supprimer ce passage du rapport de présentation. Le règlement sanitaire départemental prévoit en effet l'application d'une distance de recul de 50 m en deçà de 50 UGB : « les élevages, à l'exception des élevages de type familial, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités (et réciproquement) ... » (cf page 67 du règlement sanitaire départemental de l'Isère).

Concernant le secteur de l'Ederan, le bâtiment d'élevage en présence (et repéré au règlement graphique) est donc bien soumis à l'application d'une distance de recul de 50 m. Aussi, nous vous demandons d'en tenir compte pour la définition de la zone Ud.

D'autre part, la prise en compte de ces distances de recul permettrait à la fois de répondre à l'objectif affiché en page 4 du PADD à savoir, « respecter des distances significatives entre l'habitat et les installations d'élevage pour préserver les installations viables, voire permettre leur extension » et de rester cohérent avec l'enjeu affiché en page 143 du rapport de présentation à savoir, « toutes les dispositions doivent être prises pour éviter les conflits d'usage entre activité agricole et habitat (...) ».

Enfin, nous nous questionnons sur l'articulation entre les différentes pièces du PLU ; PADD, rapport de présentation et OAP . En effet, notamment en ce qui concerne les objectifs de modération de la consommation foncière, nous constatons des incohérences : le PADD affiche un objectif de densité de 800 m² / constructions, contre 900 m² à l'échelle des zones AU page 261 du rapport de présentation et 1 240 m² à l'échelle de l'ensemble des zones urbanisables du PLU.

2. Rapport de présentation

Le rapport de présentation dresse en page 126 et suivantes un état des lieux de l'agriculture du territoire. Celui-ci se base sur les données des différents RGA dont le plus récent est celui de 2010. L'analyse des espaces agricoles se base quant à elle sur les données RPG de 2012.

Nous regrettons l'absence de données actualisées permettant une approche plus fine de la réalité agricole du territoire communal. Par ailleurs, nous constatons l'absence de données qualificatives sur les structures agricoles en présence (projets de développement, devenir, âge des exploitants...) ces informations nous paraissent pourtant importantes pour la caractérisation des enjeux inhérents à l'activité et la définition d'un zonage et d'un règlement adapté.



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

Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 **Grenoble** CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 **Chatte**
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 **La Mure**
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 **La Tour du Pin**
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 **Saint-Etienne de Saint-Geoirs**
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 **Vienne**
Tél : 04 76 20 68 68



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18381001900038

APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr

3. Zonage et règlement :

Zone Aa :

Le règlement graphique identifie une zone Aa (sous-zone agricole d'alpage) au sein de laquelle les constructions, aménagements et extensions sont réglementés. Toutefois, le règlement écrit ne fait pas mention de cette zone Aa et des prescriptions s'y appliquant.

Emplacements réservés (ER) :

Nous nous questionnons sur l'ER4 destiné à la création d'une réserve foncière pour équipement public à vocation sportive et culturelle avec parc de stationnement et aménagements extérieurs. Cet ER d'une surface de près de 2 ha, dont une partie sert actuellement pour du stationnement, vient néanmoins créer une emprise de près de 1,5 ha sur des surfaces agricoles exploitées et faisant l'objet d'une déclaration au titre de la dernière campagne PAC.

Aussi, nous ne sommes pas favorables à la création de cet emplacement réservé. Il représente en effet presque autant que l'enveloppe foncière prévue en ouverture à l'urbanisation par le PLU sans pour autant entrer dans le chiffrage de la consommation foncière. Par ailleurs, nous regrettons que le rapport de présentation n'apporte pas davantage d'éléments permettant de justifier ce projet tant en termes de besoins que d'emprise. Une appréciation de l'incidence de cet emplacement réservé sur l'activité agricole devra par ailleurs être réalisée.

Espaces de fonctionnalité des zones humides :

Le plan de zonage identifie autour des zones humides des espaces de fonctionnalité au sein desquels les mêmes règles de constructibilité que pour les zones humides s'appliquent. Nous n'y sommes pas favorables.

Règlement :

L'article A2 autorise les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol à usage agricole si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles. Nous vous demandons de rester sur la rédaction de l'article R 123-7 du code de l'urbanisme à savoir : « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » en supprimant pour cela les termes de « directement liées » et ce afin de lever toute ambiguïté d'appréciation.

Concernant l'article A10 (hauteur maximale des constructions), nous vous demandons de bien spécifier 12 m hors tout pour les bâtiments techniques agricoles.

Concernant l'article A11 (aspect extérieur des constructions) nous vous demandons de prévoir des dérogations pour les bâtiments agricoles. Ces derniers répondent en effet à des exigences techniques liées à l'activité, le règlement devra donc veiller à ne pas en bloquer le développement.

En conclusion, au regard des éléments présentés et des enjeux pour l'activité agricole, la Chambre d'agriculture émet **sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus formulées un avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Cholonge.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Claude Darlet



Chambre d'Agriculture de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 **Grenoble** CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

385 A route de Saint Marcellin
38160 **Chatte**
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 **La Mure**
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 **La Tour du Pin**
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 **Saint-Etienne de Saint-Geoirs**
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 **Vienne**
Tél : 04 76 20 68 68



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18381001900038
APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr