

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDPENAF

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)

Séance du 19 septembre 2019

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

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.151-12, L.153-16 2° 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°38-2019-05-27-029 du 27 mai 2019 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu le projet de PLU de la commune de Cholonge arrêté le 04/07/2019 par délibération du conseil municipal de Cholonge commune non couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ;

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

Résumé des débats

Analyse du PLU

1/ Cadre de la saisine :

La CDPENAF est saisie par la Commune de Cholonge à plusieurs titres :

- la consommation d'espace sur une commune non couverte par un SCoT (L.153-16 2° du Code de l'urbanisme (CU)),
- les dispositions du règlement permettant la possibilité d'évolutions (extensions et annexes) des habitations situées en zones agricoles, forestières ou naturelles (L.151-12 du CU),
- la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour création d'une zone d'urbanisation sur un espace agricole, naturel ou forestier (L.142-4 1° et L.142-5 du CU).

2/ Consommation d'espace en zones A et N :

Deux des trois secteurs proposés à l'urbanisation sont situés dans le bourg et un en extension. Ils sont encadrés par des OAP. La plupart de ces parcelles sont cultivées (fauchage) et référencées à la PAC.

- x Le secteur Ub de l'Ederan (OAP1 2463 m²) a bénéficié d'un avis favorable de la CDNPS. Sur ce secteur deux constructions sont prévues. Situé à proximité d'un bâtiment agricole sa surface constructible est impactée en partie par la distance de recul (rayon de 50 m) prévue au règlement sanitaire départemental (RSD). L'urbanisation de ce secteur entraînera de fait une contrainte dans le cas d'une extension éventuelle de la bergerie.

Afin de se prémunir de difficultés ultérieures de voisinage, un rayon de 50 m sera tracé autour du bâtiment de l'exploitation agricole. La surface constructible autorisée classée en Ub de ces 2 parcelles sera constituée uniquement de la surface située hors du périmètre des 50 m défini par la méthode ci-dessus. La surface non constructible de ce secteur sera classée en zone A.

- x Le secteur du pré de la Grange (AUb1 et Au) est en continuité du bourg et assure la transition avec le lotissement du Claudi qui date des années 2000. Sa position logique par rapport aux limites de l'urbanisation existante et L'OAP correspondante encadrant le projet d'urbanisation en font un élément majeur du projet de développement communal.
- x Le secteur du Claudi (AUb2) en extension du bourg est en prolongement au sud du lotissement précité sur des parcelles non exploitées par l'agriculture et en partie en zone humide. Ce prolongement ouvre un nouveau secteur à l'urbanisation. La commune dispose de la maîtrise foncière des parcelles de ce secteur.

Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation devra préférentiellement être mis en place afin de favoriser l'urbanisation du secteur du Pré de la Grange (AUb1) avant celle du secteur du Claudi (Aub2) et également au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

La zone humide localisée sur le secteur du Claudi (Aub2) sera non constructible et conservera son statut de zone naturelle.

La surface constructible autorisée classée en Eub2 sera constituée uniquement de la surface située hors de la zone humide et fera l'objet d'une délimitation préalable.

Une plus forte densité devra être affirmée sur les 3 secteurs proposés (secteur d'habitat groupé plus important et/ou surfaces de parcelles moins importantes, et mutualisation des emplacements de stationnement) afin d'être cohérent avec l'objectif du PADD (800 m²/logement en moyenne).

Consommation d'espace et équipements publics (emplacement réservé ER)

Dans le projet de PLU l'analyse de la consommation d'espace se réduit exclusivement à l'habitat. Les aménagements de voirie, stationnement et « équipement sportif et culturel » n'ont pas été inclus dans cette analyse. Il s'agit en particulier des emplacements réservés ER3 et ER4, ce dernier mesurant plus de 2 hectares à destination d'un « équipement public à vocation sportive et culturelle, avec parc de stationnement et aménagements extérieurs ». Si une partie sert déjà de stationnement ponctuel, 1,5 ha sont déclarés à la PAC. En outre, ce secteur est situé dans la bande des 300 m des rives naturels du lac de Laffrey et n'a pas fait l'objet d'une saisine de la CDNPS.

L'emplacement réservé ER4 sur une prairie de fauche ayant une vocation de parking ponctuel sera retiré du PLU et la zone sera maintenue en A.

3/ Dispositions réglementaires envisagées en matière d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitations existants en zones A et N :

Le règlement du projet de PLU prévoit d'autoriser les constructions à usage d'habitation si « elles sont liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail dans la limite de 100 m² de surface de plancher ».

En revanche, il ne prévoit pas d'autoriser les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». C'est une possibilité offerte aux PLU par les dispositions de l'article L.151-11 du CU depuis la loi LOI ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Le règlement prévoit la possibilité d'extension des habitations existantes dans la limite maximale de 30 m² de surface de plancher.

Il conviendra de limiter l'emprise au sol totale des extensions et de réglementer les annexes (les interdire ou les autoriser en précisant les conditions d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol, car en l'état actuel les annexes sont autorisées sans conditions, ce qui est illégal.

Il est recommandé de réglementer les piscines, qui ne constituent pas de la surface de plancher et viennent donc de facto s'ajouter au 30 m² de surface de plancher autorisés en extension ou peuvent être construites au titre des annexes.

Changement de destination

Là encore, le règlement du PLU ne prévoit pas de règles particulières concernant le changement de destination de la vingtaine de constructions en zone A ou N.

Il conviendra soit d'interdire le changement de destination de ces constructions soit désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Conformément aux dispositions de l'article L.151-11 2°.

4/ Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée :

En ce qui concerne cette dernière saisine, le PLU ayant été prescrit en 2010, c'est-à-dire avant la loi ALUR (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 article 129 IV) la CDPENAF n'a pas à se prononcer au titre des articles L 142-4 et 142-5 du code de l'urbanisme, pour une demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour une commune non couverte par un SCoT.

Le PLU de la commune de Cholonge n'est donc pas concerné par la dérogation au principe d'urbanisation limitée et la CDPENAF n'a donc pas à se prononcer sur cette question.

Avis de la CDPENAF

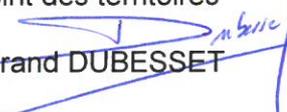
La commission émet :

- ✓ sous réserve de prise en compte des remarques précitées, un avis favorable aux dispositions réglementaires encadrant la consommation d'espace en zones A et N,
- ✓ sous réserve de prise en compte des remarques précitées, un avis favorable concernant les dispositions réglementaires envisagées en matière d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitations existants en zones A et N.

Grenoble le **04 OCT. 2019**

Pour le préfet,
par délégation

Le Directeur départemental
adjoint des territoires


Bertrand DUBESSET