

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

Grenoble, le 14/08/2024

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

Séance du 23 juillet 2024

Avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bonnefamille

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 Bonnefamille le 21/05/2024.

Vu le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Bonnefamille.

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.

La commune a saisi la commission au titre des articles L.151-12 du Code de l'urbanisme, car le règlement prévoit des possibilités d'extensions et annexes pour les habitations existantes situées en zones agricoles ou naturelles.

La commission a été saisie au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, le projet comportant des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

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

A) Consommation des espaces :

La commune est un village au regard de l'armature urbaine du SCoT. Elle compte 1102 habitants en 2020 et sa croissance démographique moyenne est de + 0,75 % par an de 2013 à 2019.

Pour la période 2011-2021, le rapport de présentation indique une consommation d'espace de 9 ha. Ce chiffre est cohérent avec les 9,1 ha de consommation d'ENAF du portail de l'artificialisation. Cependant, est comptabilisé 1,1 ha de consommation d'ENAF issu des bâtiments agricoles. Selon le fascicule ZAN 1 « Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols » p16, les bâtiments agricoles ne sont généralement pas considérés comme consommant de l'ENAF sauf exception (bâti en continuité de l'espace urbanisé ou regroupement de plusieurs constructions agricoles, d'une certaine densité et dont certains ont fait l'objet d'un changement de destination). Cette comptabilisation doit donc être justifiée ou soustraite du bilan. Si aucune justification est apportée, la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 sera de 8 ha.

La méthodologie utilisée consiste à cartographier sur le cadastre d'octobre 2021 les nouvelles constructions dont l'ouverture de chantier est enregistrée entre septembre 2011 et août 2021 sur la base du registre des permis de construire. Chaque nouvelle construction est repérée sur la vue aérienne la plus récente disponible pour ne dessiner sur le cadastre que l'espace réellement consommé.

Le rapport de présentation indique une consommation d'espace entre septembre 2021 et février 2024 de 0,1 ha pour l'habitat et de 0,4 ha pour une ferme pédagogique. Au même titre que la consommation d'espaces 2011-2021 par le bâti agricole (remarque ci-dessus), la ferme pédagogique devrait être soustraite du calcul (ou l'exception à cette règle devrait être justifiée).

Le projet de PLU prévoit une consommation d'espace projetée de 3,55 ha pour l'habitat. Ce chiffre mériterait d'être justifié (prise en compte des OAP, des dents creuses, des coups partis, de la zone en extension au Nord-Ouest de la commune, de la zone AU , etc...).

De plus, le projet de PLU identifie 7 emplacements réservés (sur un total de 12 emplacements réservés) qui vont générer une consommation totale d'ENAF de 0,53 ha et qui ne semblent pas avoir été comptabilisés (aménagement de routes, extension du cimetière, aménagement de bassin de rétention des eaux et de conteneurs pour les déchets).

Plusieurs sous-secteurs en zone A et N sont identifiés et pourraient aussi engendrer de la consommation d'espace, en particulier le sous-secteur Ne (espace naturel de sports et loisirs) de 4 ha qui autorise les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public (sans condition d'incompatibilité avec les activités agricole, pastorale ou forestière ou de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Un sous-secteur Ac de 0,1 ha est aussi prévu pour la construction de la maison de chasse.

Au total, la consommation projetée du projet de PLU arrêté semble a minima être de l'ordre de 8,2 ha, ce qui correspondrait à une consommation projetée de 8,3 ha sur la période 2021-2031. Cette consommation d'espace projetée ne correspond pas du tout aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sur la période 2021-2031.

• Conclusions de la DDT

Le projet de PLU arrêté ne précise pas suffisamment les calculs concernant la consommation d'ENAF et certains secteurs doivent être comptabilisés. Au regard de ces observations, le projet de PLU semble présenter une trajectoire équivalente à la période 2011-2021 ce qui signifie une surconsommation foncière par rapport à la décennie 2011-2021. Dès lors, le projet de PLU n'apparaît pas compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

La DDT propose donc un avis défavorable.

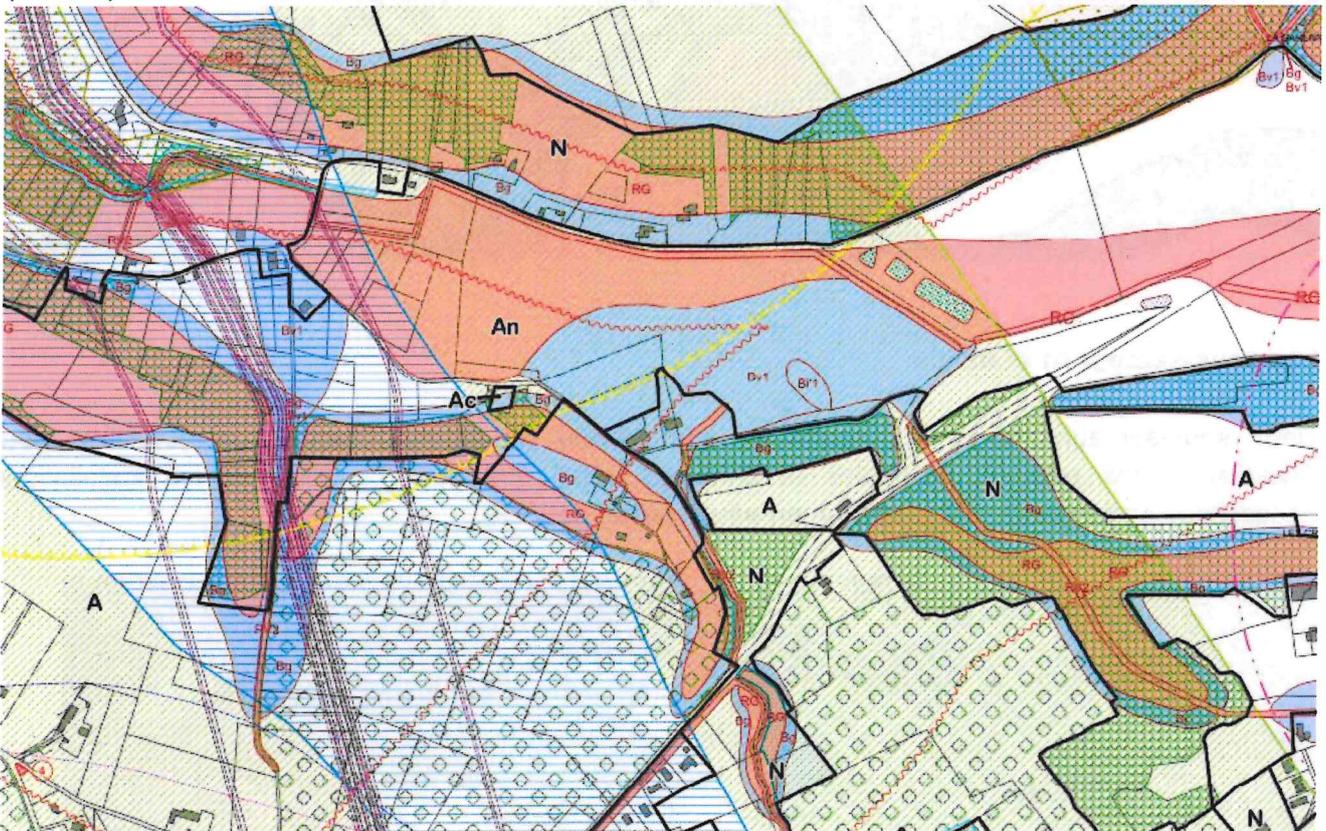
B) Les sous-secteurs en zone A et N

Le projet de PLU définit plusieurs sous-secteurs en zone A et N et en identifie seulement un comme STECAL (le sous-secteur Ac) :

- Ac pour la construction de la maison de chasse
- Ne pour un espace de sport et loisirs
- At et Nt pour l'installation des pylônes, paraboles et antennes.

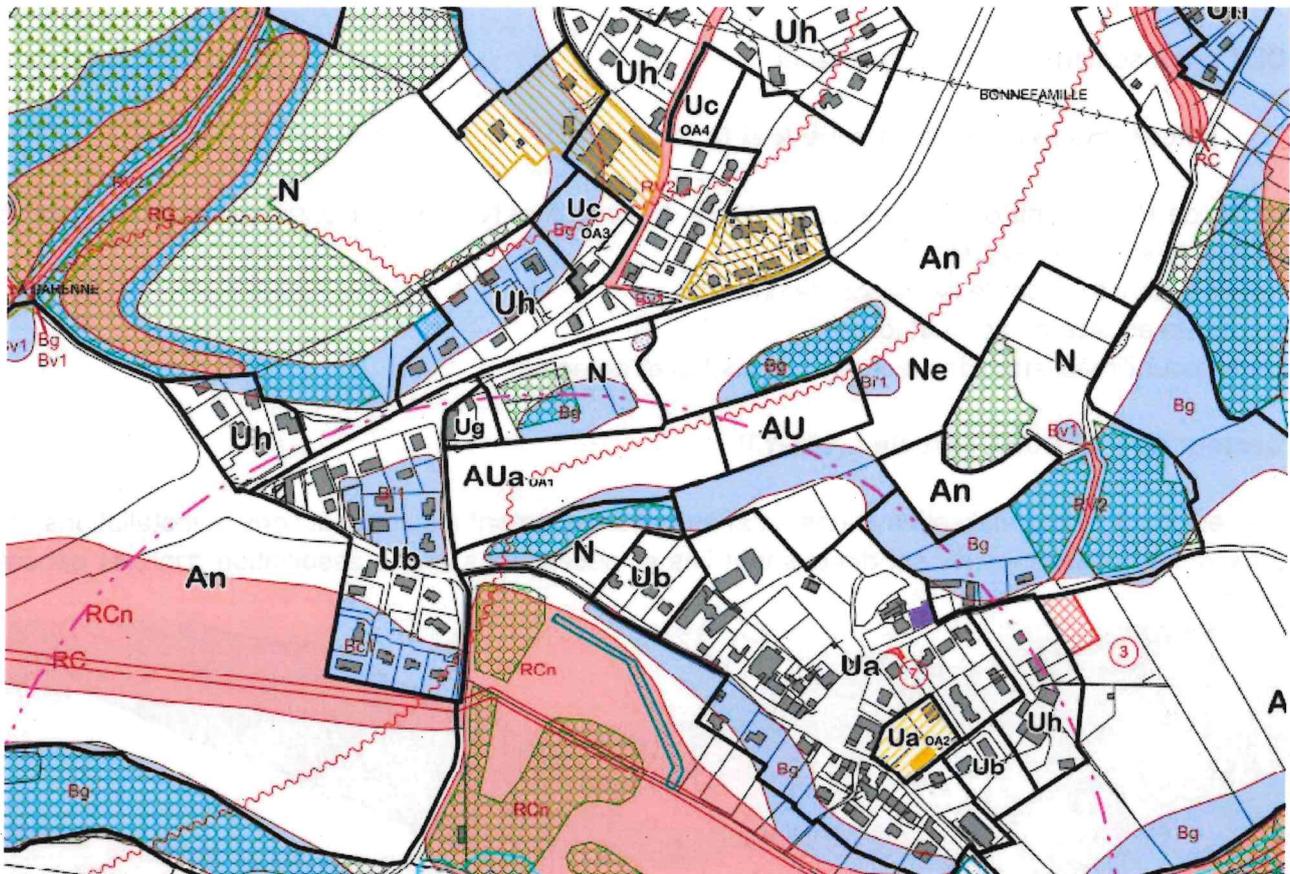
Le secteur Ac – STECAL (Article L.151-13)

Ce secteur de 0,1 ha (localisation ci-dessous) autorise seulement les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liés et nécessaires à une association d'intérêt général (chasse).



Le secteur Ne

Ce secteur de 4ha (localisation ci-dessous), identifié comme un espace naturel de sports et loisirs, autorise les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public (sans condition d'incompatibilité avec les activités agricole, pastorale ou forestière ou de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).



Les sous-secteur At et Nt

Deux sous-secteurs At et Nt (localisation ci-dessous) de 0,1 ha chacun sont identifiés pour l'installation des pylônes, paraboles et antennes, ainsi que pour l'ouvrage et les installations nécessaires au réservoir d'alimentation en eau potable (pour Nt).



• Conclusions de la DDT

Le règlement de la zone Ac encadre la constructibilité de manière suffisante pour permettre d'assurer sa compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone A, avec un périmètre limité de la zone Ac.

Analysé comme un STECAL, le règlement de la zone Ne est insuffisant pour permettre d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone. De plus, une surface de 4 ha est trop importante. Il conviendrait de la reclasser intégralement en N, ou de mieux cerner le secteur nécessaire aux équipements en le classant en Ue par exemple (zone U destinée aux équipements publics), et en reclassant le reste de la surface en zone N. La justification de la zone Ne en tant que zone « tampon » entre les activités agricoles et le secteur d'habitat à développer interroge.

Le règlement des zones A, N et At, Nt semblent contradictoires : les zones A et N autorisent sous conditions les équipements d'intérêt général mais interdisent les pylônes, paraboles et antennes (autorisé en Nt et At) sont pourtant considérés comme des équipements d'intérêt général. Il convient donc de ne pas interdire les pylônes et antennes d'intérêt général dans les différentes zones du PLU. De plus la localisation des zones Nt et At n'a pas été justifiée.

En conséquence, la DDT propose un avis défavorable à la définition et au règlement des sous secteurs Ne, Nt et At et un avis favorable à la définition et au règlement du sous-secteur Ac.

C) Les extensions et les annexes en zones A et N :

Le règlement des zones A et N reprend partiellement les orientations et préconisations prévues par la doctrine départementale.

Le règlement fixe des dispositions identiques pour les deux zones.

Certains points du règlement nécessitent d'être précisés et / ou clarifiés pour comprendre et faire une bonne application des dispositions encadrant les constructions d'extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N. En particulier, la règle sur la hauteur pourra être rédigée comme suit :

« La hauteur maximale des constructions (y compris d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante) mesurée à l'égout de toit est limitée à 7 mètres pour les bâtiments d'habitation existants. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant. »

• Conclusions de la DDT

La DDT propose un avis favorable sous réserve de la prise en compte de la remarque ci-dessus.

3°) Remarques de la commission :

- **La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, pour avis simple**

La commission est en accord avec les remarques de la DDT sur le fait que le projet de PLU arrêté ne précise pas suffisamment les calculs concernant la consommation d'ENAF et que certains secteurs doivent être comptabilisés.

- **Création de STECAL en zone A et N, pour avis simple**

La commission est en accord avec les propositions de la DDT pour les sous-secteurs Ac et Ne à l'exception de la proposition d'avis concernant les sous-secteurs At et Nt qui est reprécisée.

En effet, les STECAL At et Nt semblent utilisés par la collectivité pour définir exactement la localisation des pylones, paraboles et antennes. Toutefois, la localisation proposée ne semble pas opportune (Espace Boisé Classé pour la zone Nt) et les vues aériennes ne permettent pas d'appréhender de façon correcte les enjeux environnementaux.

- **Les extensions et annexes en zones A et N, pour avis simple**

La commission est en accord avec les propositions de la DDT et n'émet pas de remarques particulières.

Avis de la CDPENAF

La CDPENAF émet un **avis simple défavorable** concernant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La CDPENAF émet un **avis simple favorable** concernant le sous-secteur Ac, un **avis simple défavorable** concernant le sous-secteur Ne, et un avis simple favorable sous réserve de justifier les emplacements retenus considérant que la localisation proposée n'est pas la plus opportune pour les sous-secteurs At et Nt.

La CDPENAF émet un **avis simple favorable** pour les règles relatives aux extensions et annexes en zones A et N, **sous réserve** de la prise en compte de la remarque sur la hauteur.

Pour le préfet,
par délégation

**Le Directeur départemental
des territoires
François GORIEU**