

Service Agriculture et Développement Rural
Unité Foncier et Vie des Exploitations
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Sandy DUSSERT
Courriel : sandy.dussert@isere.gouv.fr

Grenoble, le **23 MARS 2022**

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
Séance du 17 février 2022

Avis sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Passins

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°38-2019-09-22-013 du 22 septembre 2020 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 Passins réceptionnée le 27 décembre 2021 ;

Vu le projet de modification du plan local d'urbanisme de Passins arrêté le 15 novembre 2021 par délibération du conseil municipal de Passins,

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 CDPENAF est saisie à deux titres :

- concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle (L.151-12 du Code de l'urbanisme),
- concernant la délimitation de STECAL (L.151-13 du Code de l'urbanisme).

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

a) Concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle :

Le règlement des zones A et N ne reprend que partiellement les orientations et préconisations prévues par la doctrine départementale. Certains points ne comportent pas de dispositions pour l'encadrement des extensions et annexes.

Pour les extensions :

- la localisation des extensions des constructions existantes est à préciser,
- il conviendrait de réglementer la hauteur des extensions et de prévoir le cas échéant, une règle alternative pour les extensions des bâtiments d'habitation existants de grande hauteur,
- les dispositions d'emprise au sol ne fixent pas la date d'entrée en vigueur de la mesure. Elles limitent l'emprise au sol à 150 m² pour la construction existante et ses extensions, ce qui semble particulièrement restrictif. Il conviendra de préciser ces points.

Pour les annexes :

- en zone N, le règlement indique que « *les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée, les constructions devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives.* ». Il semble qu'il y ait une confusion entre extension et annexe, car les annexes ne sont pas intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Il conviendra de clarifier ce point dans le règlement,
- des dispositions pour encadrer le secteur d'implantation et les surfaces des piscines devront être inscrites au règlement des zones A et N.

La DDT propose un avis favorable sous réserve de la traduction des remarques ci-dessus dans le règlement.

b) Concernant la délimitation de STECAL :

Le règlement du projet de PLU de Passins délimite 5 STECAL dont 1 en zone A et 4 en zone N.

Le STECAL (Ae) de 1,46 ha concerne une entreprise de scierie :

La délimitation de ce STECAL prend en compte les besoins d'espaces de l'entreprise en matière de circulation des engins et poids lourds, dépôts et entrepôts de matériaux. Le secteur est situé hors zone de risques naturels identifiés sur la commune.

Le règlement autorise dans le secteur uniquement des évolutions limitées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10 % maximum de la parcelle d'implantation. Les évolutions éventuelles devront par conséquent s'effectuer sur les seules parcelles qui comportent des constructions actuellement. Le règlement pourrait clarifier l'expression « à proximité immédiate » en indiquant une distance maximum pour éviter le mitage de l'espace.

La délimitation du STECAL est cohérente avec l'activité et les éventuels besoins d'évolution de l'entreprise.

Le STECAL Na de 1,4 ha délimite le périmètre de l'aérodrome de Morestel :

Le secteur se situe en périphérie de la zone d'activité du Lantay. Il est situé hors zone de risques naturels identifiés sur la commune.

Le règlement autorise les constructions et installations liées à la gestion de l'aérodrome. Les nouvelles constructions sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10 % maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150 m² et une hauteur maximum de 5 mètres au faîtage.

La délimitation du secteur est réalisée de manière rapprochée des bâtiments existants, n'impactant ainsi pas la totalité des parcelles concernées par l'implantation de l'aérodrome. Le règlement pourrait clarifier l'expression « à proximité immédiate » en indiquant une distance maximum pour éviter le mitage de l'espace.

La délimitation du STECAL est cohérente avec l'activité et les éventuels besoins d'évolution de constructions liées à l'aérodrome.

Avis de la CDPENAF

La commission émet un avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle sous réserve :

Pour les extensions :

- la localisation des extensions des constructions existantes est à préciser,
- il conviendrait de réglementer la hauteur des extensions et de prévoir le cas échéant, une règle alternative pour les extensions des bâtiments d'habitation existants de grande hauteur,
- les dispositions d'emprise au sol ne fixent pas la date d'entrée en vigueur de la mesure. Elles limitent l'emprise au sol à 150 m² pour la construction existante et ses extensions, ce qui semble particulièrement restrictif. Il conviendra de préciser ces points.

Pour les annexes :

- en zone N, le règlement indique que « *les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée, les constructions devront être établies à 4 m minimum des limites séparatives.* ». Il semble qu'il y ait une confusion entre extension et annexe, car les annexes ne sont pas intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Il conviendra de clarifier ce point dans le règlement,
- des dispositions pour encadrer le secteur d'implantation et les surfaces des piscines devront être inscrites au règlement des zones A et N.

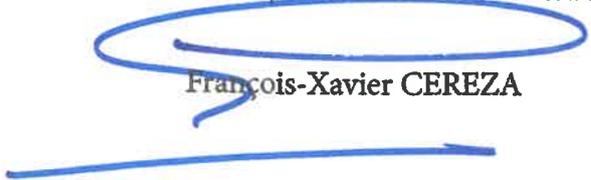
Concernant les STECAL, la commission émet un avis favorable :

- au STECAL Ae pour la scierie,
- au STECAL Na pour l'aérodrome de Morestel,
- au STECAL Nad pour le stade municipal,
- au STECAL Nt pour le château,

La commission émet un avis favorable au STECAL Ned pour la déchetterie sous réserve de réduire la taille du STECAL ou de justifier le besoin de la surface concernée.

Pour le préfet,
par délégation

Le Directeur départemental des territoires


François-Xavier CEREZA

Le STECAL (Nad) de 0,27 ha délimite le périmètre du stade municipal :

Le secteur se situe à proximité de la zone d'activités du Lantay. Il est situé hors zone de risques naturels identifiés sur la commune.

Le règlement autorise les constructions et installations liées à la gestion du stade. Les nouvelles constructions sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10 % maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150 m² et une limitation de hauteur de 5 mètres au faîtage.

La délimitation du secteur est réalisée au plus près des aménagements existants permettant ainsi de préserver ce secteur naturel et agricole. Le règlement pourrait clarifier l'expression « à proximité immédiate » en indiquant une distance maximum pour éviter le mitage de l'espace.

La délimitation du STECAL est cohérente avec l'activité et les éventuels besoins d'évolution de constructions liées au stade municipal.

Le STECAL (Nt) de 1,4 ha délimite le périmètre du château :

Le château a plusieurs vocations : activité commerciale, de service, d'hébergement et de tourisme. Il est aménagé pour accueillir des réunions, des séminaires avec hébergement et possède une salle de réception.

Le règlement autorise uniquement l'aménagement des constructions existantes à usage socio-éducatif, d'hébergement, de congrès ou de spectacle et leurs équipements d'accompagnement.

La délimitation du secteur est réalisée au plus près des bâtiments existants et le règlement n'autorise aucune nouvelle construction. Une partie du secteur est soumise à des aléas faibles de risques de ruissellement sur versant et glissement de terrain.

La délimitation du STECAL est cohérente avec les caractéristiques du secteur et les activités qui y sont développées.

Le STECAL (Ned) de 4,6 ha délimite le périmètre de la déchetterie :

Le secteur de la déchetterie intercommunale se situe à l'est de la commune, au nord de la zone d'activité du Lantay. Il est hors zone de risques naturels identifiés sur la commune.

Le rapport de présentation (p 57) justifie la surface du STECAL par la large anthropisation du secteur (zone de stockage, circulation et stationnement des engins).

Le règlement autorise les constructions et installations liées à la gestion de la déchetterie intercommunale. Les nouvelles constructions sont autorisées dans une limite de 20 % de la surface d'emprise des bâtiments existants et sous réserve d'une emprise au sol de 10 % maximum de la parcelle d'implantation sans pouvoir dépasser 150 m². La hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

La vue aérienne du secteur ne démontre pas d'anthropisation de la parcelle 992 et d'une partie de la parcelle 1373. La délimitation de ce STECAL au détriment de foncier à usage agricole n'est par conséquent pas réalisée de manière suffisamment stricte.

Il conviendrait de demander le retrait de la parcelle 992 et une partie de la parcelle 1373 pour réduire la taille de ce STECAL et le reclassement de ces parcelles en zone A ou des informations complémentaires justifiant d'étendre le secteur sur ces parcelles.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

3°) Remarques de la commission :

Pas de remarques particulières de la commission.