

Service Agriculture et Développement Rural  
Unité Foncier et Territoires  
Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Lise Querrec  
Courriel : lise.querrec@isere.gouv.fr

Grenoble, le 21/12/2023

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)  
Séance du 14 décembre 2023

Avis sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La  
Terrasse

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 la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

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 La Terrasse réceptionnée le 12/10/2023 ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme de La Terrasse.

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 par la commune :

- Au titre de l'article L 151-12 du même code, sur les règles relatives aux possibilités d'évolutions (extension et annexes) des habitations situées en zones agricoles ou naturelles.

La commission s'est auto-saisie au titre de l'article L 1112-1-1 du code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## **2°) Rappel des conclusions du rapport de l'État sur la consommation foncière :**

Dans le cadre de la révision du PLU, le rapport de présentation doit permettre de justifier d'une part la compatibilité du projet communal avec le SCoT, et d'autre part qu'il s'inscrit dans la **trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols**.

Comme le précise l'art. L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit également analyser *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **au cours des dix années précédant l'arrêt** du projet de plan et justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développements durables au regard des objectifs de consommation de l'espace.*

A l'échelle du PLU arrêté, l'objectif de modération de la consommation de l'espace agricole et naturel inscrit dans le PADD vise une diminution de 50% du rythme de consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années, notamment en limitant la consommation d'ENAF à 3,90 ha sur les 12 prochaines années, soit un rythme moyen de 0,32 ha / an (y compris les « coups partis »).

Cependant, cet objectif est modulé dans le PADD par : « *Toutefois un dépassement limité (jusqu'à 20%) de cette consommation globale peut s'entendre pour le confortement d'équipements structurants* ». Cette formulation ne permet pas de connaître réellement le gisement foncier prévisionnel.

Ce « *dépassement limité (jusqu'à 20%) de la consommation globale pour le confortement d'équipements structurants* » est directement lié au besoin en équipements sportifs et à la maison médicale prévus sur l'OAP n°9. Si le terrain de football actuel est déjà présent sur le site, le programme nécessite une emprise supplémentaire de 1,20 ha sur un espace agricole.

Le PADD indique que la consommation d'espace de 3,90 ha maximum pourra être majorée de maximum +20% en lien avec ce projet de la plaine des sports, mais il devrait rentrer dans le calcul de la consommation foncière.

La justification n'est donc pas claire, si en termes de consommation foncière il faut rajouter 20 % au 3,90 ha, la modération est donc plus faible qu'indiquée dans le PADD, de même si l'emprise supplémentaire de 1,20 ha est à comptabiliser dans le gisement en plus des 3,90 ha.

L'analyse de la consommation foncière doit donc être mieux justifiée de manière à distinguer le dimensionnement retenu par rapport à la loi ALUR et par rapport à la loi Climat et Résilience (trajectoire ZAN en 2050).

En conclusion, sur la consommation d'ENAF et sur le calcul de la modération foncière (ALUR), le rapport de présentation devra être complété pour prendre en compte le projet de « confortement d'équipements structurants » de la plaine des sports, donc intégrer les 1,20 ha supplémentaires dans le gisement à comptabiliser.

Le PLU devra donc ajuster les chiffres de consommation et les intégrer dans les différents modes de calculs. Le rapport de présentation et le PADD devront donc être modifiés pour justifier de la modération, d'un objectif de sobriété foncière, et de son inscription dans la trajectoire progressive vers la cible "zéro artificialisation nette en 2050".

### **Remarques de la commission :**

La commission est en accord avec l'analyse de la DDT. Après présentation du dossier par la commune de La Terrasse en séance, le projet de PLU semble plus clair. Le projet de PLU est dans une dynamique de modération de sa consommation d'espace et s'inscrit dans la trajectoire ZAN, mais il doit intégrer dans ses calculs ce « *dépassement limité (jusqu'à 20%) de la consommation globale pour le confortement d'équipements structurants* »

### **3°) Rappel des conclusions du rapport de l'État sur les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone A ou N :**

Les prescriptions du règlement relatives aux possibilités d'évolutions (extension et annexes) des habitations situées en zones agricoles ou naturelles au titre de l'article L 151-12 du CU, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Compte tenu des prescriptions indiquées dans le règlement écrit du projet de PLU de La Terrasse, il conviendrait néanmoins **d'ajuster les règles des constructions d'habitations existantes en zones A et N.**

#### **a) Piscines**

Pour les piscines (bords extérieurs du bassin) le règlement précise :

En zone A : le bord du bassin doit respecter une distance de 3m minimum vis-à-vis de la limite séparative, en zone N il doit respecter un recul minimum de 2m comme en zone Uc. Ce recul par rapport aux limites séparatives devrait être harmonisé ou il faudrait justifier cette différence. De plus les piscines doivent être implantées en recul minimum de 2 ou 3 m des limites séparatives, mais sans précision de la zone d'implantation par rapport à la construction principale. Il serait judicieux de proposer une implantation du bassin à moins de 20 m du bâtiment principal.

#### **b) Annexes**

Le règlement précise que les annexes devront être implantées à 10 m maximum du bâtiment principal mais également que les annexes non accolées peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines. Il faut clarifier ce point et il serait judicieux de proposer une implantation avec une distance uniquement par rapport au bâtiment principal, au lieu d'une implantation jusqu'en limite des propriétés voisines qui correspond à l'unité foncière, ce qui peut être très vaste.

(La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision », CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat). ;

#### **c) Extensions limitées**

La formulation pour les extensions limitées des habitations existantes interroge et mérite d'être précisée :

*Les extensions limitées des habitations existantes et légalement édifiées (Hors logement de fonction) sont possibles sans majoration de l'emprise au sol. Les surfaces de référence sont mesurées à la date d'approbation du PLU. L'extension est limitée à une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et ne devra pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.*

À la lecture du règlement, il y a deux formes d'extensions autorisées,

- soit des extensions limitées sans majoration de l'emprise au sol, c'est-à-dire en volume (extension verticale) sans condition particulière hormis la limite de hauteur et rester dans les conditions d'extension limitée (Pour le Conseil d'État, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant »),
- soit l'augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante

#### **d) Logement de fonction des exploitations agricoles**

De même la formulation pour le logement de fonction des exploitations agricoles mérite d'être précisée :

Le règlement écrit page 85 indique :

*Pour les habitations liées à une exploitation agricole, est autorisé :*

- *Les logements de fonction agricole sont autorisés si liés et strictement nécessaires à l'exercice de l'activité agricole des exploitations (nécessité de présence permanente). Ils doivent s'implanter sur le site de l'exploitation, dans ou accolé au bâtiment principal d'exploitation. Leur surface est limitée à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un seul logement de fonction peut être construit par exploitation. Toutefois, par dérogation, les logements de fonction pourront être non accolés au bâtiment agricole mais uniquement pour des motifs d'ordre fonctionnel ou technique (respect de couloir de circulation entre les bâtiments, respect*

*des distances au titre de l'incendie, aires de plein air pour les bêtes...).*

Il est nécessaire de corriger cette rédaction : « *Pour les habitations liées à une exploitation agricole* ». En effet, le logement de fonction des exploitants agricoles ne peut être défini dans la destination « habitation » du code de l'urbanisme, mais doit être dans la destination « agricole ».

Il s'agit d'appliquer strictement la définition des constructions autorisées en zone A : Peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; C'est-à-dire que le projet de logement de fonction des exploitants agricoles devra pouvoir justifier le lien de nécessité du logement avec l'activité agricole. L'autorisation de construire le logement ne peut résulter que de la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitant (CE, 18 juill. 2011, n°323479).

**Pour conclure, le règlement nécessite d'être corrigé pour éviter toute incohérence et une meilleure rédaction pour que les services instructeurs n'aient pas de mauvaise interprétation de la règle.**

**Remarques de la commission :**

La commission est en accord avec l'analyse de la DDT.

***Avis de la CDPENAF***

- Concernant l'auto-saisie au titre de l'article L 1112-1-1 du code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la commission émet un **avis favorable avec réserve**. La CDPENAF demande à la commune d'intégrer dans ses calculs le « *dépassement limité (jusqu'à 20%) de la consommation globale pour le confortement d'équipements structurants* » indiqué au PADD. Elle devra alors revoir les justifications d'une part les objectifs chiffrés de la modération foncière et d'autre part de la trajectoire de réduction de consommation foncière fixée par la loi Climat et Résilience.
- La commission émet un **avis favorable** au projet de règles relatives aux extensions et annexes en zones A et N. Elle invite également la commune à se saisir des corrections proposées par la DDT permettant d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction.

Pour le préfet,  
par délégation

*Le Directeur départemental des territoires de l'Isère*

**François-Xavier CEREZA**