



**Dossier suivi par :**  
Service Aménagement et Foncier

**Mairie de La Terrasse  
102 Place de la Mairie  
38660 LA TERRASSE**

## Le Président

**Siège Social**  
34 rue du Rocher de Lorzier  
ZA Centr'Alp  
38430 Moirans  
Tél. : 04 76 20 67 11  
Email : [accueil@isere.chambagri.fr](mailto:accueil@isere.chambagri.fr)

À Moirans le 11 décembre 2023

**Objet :** Avis CDA38 sur le projet de PLU communal de La Terrasse

Madame,

Nous avons reçu pour avis le projet de PLU communal de la Terrasse arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 5 Octobre 2023.

Ce projet appelle de notre part les observations suivantes :

### **Rapport de présentation :**

#### *Diagnostic agricole :*

Le rapport de présentation dresse un diagnostic agricole conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, ce diagnostic ne permet pas de localiser de manière précise les bâtiments agricoles liés aux exploitations en activité ni les éventuels projets de développement et/ou évolutions de ces structures pourtant nécessaires pour appréhender la cohérence des règlements écrits et graphiques.

Le rapport de présentation (Tome 1 – Page 42) précise que « *deux exploitations (avec du bétail) situées dans ou en limite de zone urbanisée peuvent être gênées par les enjeux de réciprocité agricole* ». Il nous semble important ici de repreciser les éléments de sémantique. Le principe de réciprocité, introduit en 1999 à l'article L.111-3 du Code Rural, vise à imposer le respect par les tiers des mêmes distances sanitaires auxquelles certaines exploitations (exploitations d'élevage notamment) sont soumises au titre des réglementations sanitaires (départementale et/ou relative aux installations classées pour l'environnement). De fait, le terme de réciprocité ne s'applique qu'aux



République Française  
Etablissement public  
loi du 3/01/1924  
Siret 18381001900079  
APE 9411Z

[www.isere.chambres-agriculture.fr](http://www.isere.chambres-agriculture.fr)

tiers, on ne peut, par définition, parler de réciprocité pour les exploitations agricoles en elles-mêmes puisque de facto soumises au respect des dispositions des réglementations sanitaires.

Mesures en faveur de l'activité agricole :

Nous tenons à souligner le travail effectué autour de la définition des principes et mesures en faveur de la préservation de l'activité agricole face aux conséquences du développement urbain, même maîtrisé, et affichés notamment en pages 25 et 26 du rapport de présentation (Tome 2). En effet, la définition de limites claires entre espaces urbains et espaces agricoles (qui s'appuient notamment sur la continuité bâtie déjà existante ou sur des coupures naturelles et/ou anthropiques), de même que la prise en compte de la taille des parcelles d'usages attenantes au bâti (en réduisant la taille des parcelles les plus importantes) constituent des mesures cohérentes en faveur du maintien de l'agriculture. Ces mesures permettent notamment de limiter l'incidence induite de la création de nouvelles ZNT sur l'exploitation agricole des parcelles riveraines du tissu bâti, et contribuent par là même à réduire les risques de « conflits de voisinage » en limitant le rapprochement de tiers vis-à-vis des secteurs exploités. A noter également que la mise en œuvre d'une OAP thématique « franges urbaines et rurales » permettant d'intégrer les enjeux liés à la création des ZNT au sein même des futures zones d'aménagement est un point favorable pour la préservation de l'activité agricole.

Développement de l'économie liée au tourisme « vert » de proximité :

Le rapport de présentation (page 42 – Tome 2) exprime un objectif de mise en valeur de l'image agri-pastorale du territoire en veillant pour cela à favoriser le développement de petites structures d'accueil (et notamment de gîtes). Nous tenons ici à rappeler que les gîtes relèvent de la sous-destination « logement » et que le règlement de la zone A autorise cette sous-destination uniquement sous conditions (cf. Page 85 du règlement écrit - à savoir sont uniquement autorisés les extensions et annexes liées à des habitations existantes en zone A ainsi que les logements de fonction agricole si strictement nécessaire à l'exploitation agricole).

Ainsi, le développement, en zone agricole, de petites structures d'accueil (gîtes) pourra se faire uniquement au travers d'un changement de destination (avec donc la mobilisation et la ré-affectation d'un bâtiment existant vers une destination « habitation ») ou au travers de la mise en place de STECAL (si création d'un gîte ex-nihilo).

Logements liés à l'exploitation agricole :

Le rapport de présentation (page 72 – Tome 2) précise que les logements liés à l'exploitation sont « désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 80 m<sup>2</sup> de surface plancher à l'intérieur du volume ou accolé au bâtiment agricole afin de limiter le risque d'évolution différenciée du logement et des bâtiments d'exploitation ».

Sur ce point, nous vous demandons de vous référer aux dispositions du protocole départemental « Constructions en zone A » qui constitue le cadre de référence pour l'Isère en matière de constructions agricoles (et qui permet notamment pour les formes sociétaires ; GAEC , SCEA..., de justifier la possibilité d'un logement supplémentaire si strictement nécessaire à l'activité).

Par ailleurs, nous vous demandons pour les logements de fonction agricole de ne pas limiter la surface plancher mais plutôt l'emprise au sol. Enfin, par cohérence avec le règlement écrit de la zone A (qui prévoit cette alternative), nous souhaiterions que figure bien ici la possibilité de déroger au fait d'être intégré ou accolé au bâtiment agricole principal notamment 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...), comme le prévoit le protocole départemental (avec la possibilité d'implantation à proximité immédiate).

#### Réseaux :

Le rapport de présentation (page 74 – Tome 2) prévoit la possibilité de réaliser des installations de systèmes d'assainissement non collectif (ANC) dans la zone A (ou N) y compris si ladite construction principale est implantée en zone urbaine. Bien que cette possibilité soit cadrée puisque ; limitée aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et nécessité pour l'installation ANC d'être implantée à moins de 30 m de la construction principale, il n'en demeure pas moins que cette disposition nous semble contraire aux dispositions du code de l'urbanisme qui dispose que la zone agricole est par nature inconstructible (seules peuvent y être autorisées des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à l'exploitation agricole).

Ainsi, tout aménagement qui serait réalisé sur la partie agricole, en dehors de l'assiette foncière en zone U (accès, réseaux, gestion des eaux pluviales, clôtures, murets, aménagements de loisirs privés, ...) sera, nous semble t-il, frappé d'illégalité. Nous vous demandons donc de revoir la rédaction du règlement de la zone A (Article A9) en supprimant ce passage (à savoir possibilité pour les constructions situées en zone U de réaliser les installations ANC en zone A).

#### Analyse de la consommation foncière :

Le projet de PLU fixe un objectif de production de logements (hors rénovations et divisions parcellaires) d'environ 180 logements sur les 12 prochaines années, dont 50 % compris dans l'espace préférentiel de densification.

Pour la réalisation de ces 180 logements, 6,27 ha seront directement mobilisés dans l'enveloppe urbaine dont 2,05 ha définis en « consommation d'espaces » (correspondant à des entités de foncier non-bâti de plus de 500 m<sup>2</sup>). A ces 6,27 ha s'ajoutent 0,55 ha en

extension (zone 1Aub2 hors enveloppe urbaine) et 0,6 ha de « coups partis » également constitutifs d'extensions urbaines.

Ainsi, pour l'atteinte de ces objectifs de développement (à savoir la production de 180 logements), le projet de PLU prévoit la mobilisation de 7,42 ha de foncier dont 3,20 ha en consommation d'espaces.

Par ailleurs, le projet de PLU dimensionne une enveloppe complémentaire de 1,20 ha en extension pour le projet de « Plaine des sports et de la santé » (secteur ayant vocation à accueillir des équipements sportifs et un projet de maison de la santé).

Ainsi, l'enveloppe globale allouée par le PLU pour la production de logements et la réalisation des équipements s'élèverait à 8,62 ha dont 4,40 ha en consommation d'ENAF.

L'analyse de la consommation d'espaces sur la période décennale 2011-2021 met en exergue la consommation de 6,4 ha d'ENAF (mobilisés pour de la construction – toute vocation confondue) dont 4 ha de foncier agricole. A ces 6,4 ha s'ajoutent également 1,3 ha en division / reconstruction.

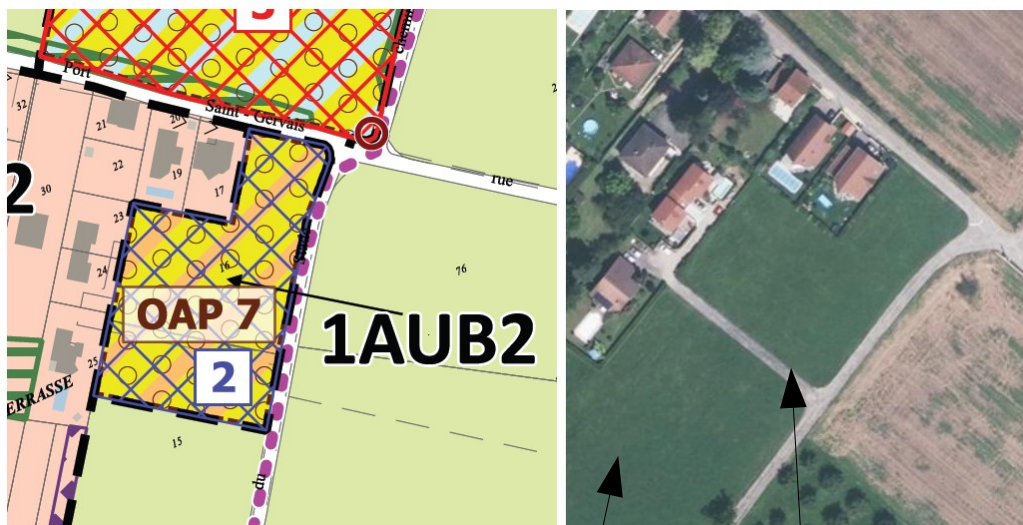
Le projet de PLU qui prévoit 4,40 ha en consommation d'ENAF sur les 12 prochaines années s'inscrit donc bien dans un objectif de modération de la consommation d'espaces. Pour autant, la spatialisation des futurs secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine, bien que répondant aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces, nous semble relativement impactante pour l'activité agricole.

L'OAP n°7 (Zone 1 Aub2 – Chemin du stade) génère en effet une emprise de 0,55 ha sur des terres affectées à un usage agricole initial. La partie Sud-Ouest de ce secteur est par ailleurs constitutive d'un îlot agricole valorisé en prairie faisant l'objet d'une déclaration au titre de la dernière campagne PAC.

La zone 1 Aub2 se constitue ainsi de deux entités séparées par la voie d'accès aux habitations riveraines (cf. zonage ci-dessous).

Il aurait été souhaitable de limiter l'emprise de cette zone au tènement aujourd'hui support des deux habitations le long de la rue du Port Saint-Gervais de manière à ne pas créer de nouvelle fragmentation de l'espace agricole. En effet, bien que l'emprise globale du secteur 1 Aub2 reste limitée (0,55 ha), la création d'une zone d'habitation en prise directe avec l'espace agricole génère de facto la mise en place de ZNT (zone de non-traitement) complexifiant la conduite des cultures et induisant, pour les exploitations agricoles, une perte de produit, des charges supplémentaires et une dégradation du potentiel de production. Ne pouvant présager des futures cultures conduites et donc des traitements phytosanitaires nécessaires, il nous semble indispensable, bien que l'îlot riverain à la zone 1 Aub2 soit aujourd'hui constitué par une prairie, que la voie de desserte aux habitations existantes puisse matérialiser l'interface entre la future zone d'habitation et les parcelles agricoles. Aussi, nous souhaitons que l'emprise de la zone 1 Aub2

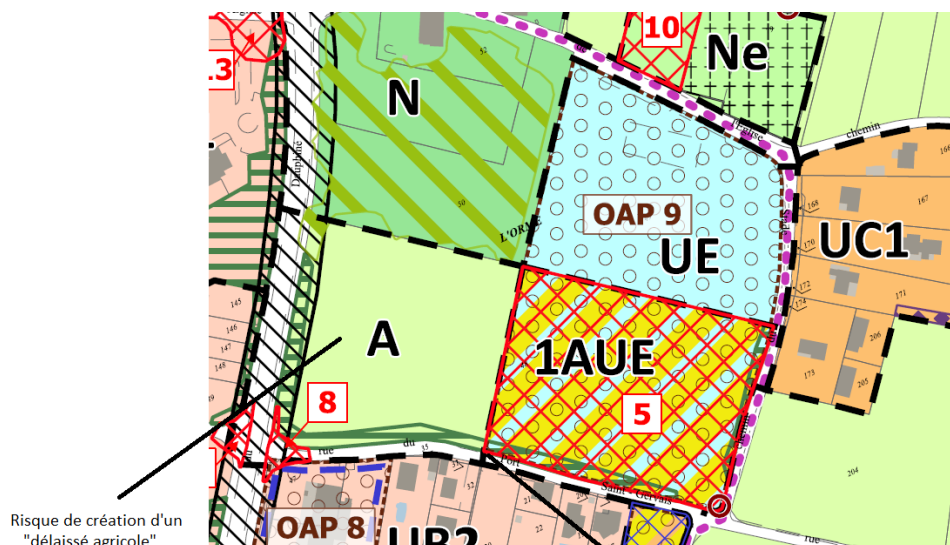
puisse être réduite à sa seule partie Nord-Est de manière à ce que la mise en œuvre de la ZNT s'appuie sur la voie existante.



Îlot déclaré à la PAC

Voie existante sur laquelle pourrait prendre appui la ZNT

L'OAP n°9 (Zone UE et 1AUE - Plaine des sports et de la santé) génère une emprise de 2,35 ha dont 1,15 ha déjà artificialisé (stade). Le différentiel de 1,20 ha, matérialisé par la zone 1 AUE, est constitutif d'un secteur d'extension et porte création d'une emprise effective sur des terres agricoles déclarées à la PAC et valorisées en grandes cultures (colza, blé...). Le positionnement de la zone 1AUE, au-delà de son impact sur la soustraction de terres productives, risque de porter création d'un délaissé sur la partie Ouest du tènement (secteur maintenu en zone A) avec à terme le risque de perte de toute exploitation agricole de ce site. Par ailleurs, la question du maintien de l'accès à cette partie Est se devra d'être prise en compte dans la réalisation de la zone 1AUE, l'accès actuel se faisant en limite de la future zone AUE.



Risque de création d'un "délaissé agricole"

Prise en compte de la question de l'accès à la parcelle agricole

La mise en œuvre de la zone 1AUE nous semble relativement impactante pour l'activité agricole. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se devra d'être menée en concertation avec l'exploitant en place de manière à intégrer les enjeux de poursuite de l'activité agricole et de moindre impact sur les cultures en cours.

A noter par ailleurs que l'aménagement de la zone 1AUE, bien que dédiée à des équipements, induira la mise en place de ZNT compte-tenu de la présence à venir d'un établissement de santé et compte-tenu de la présence d'équipements fréquentés par un public mineur (enfants...). La mise en œuvre de cette ZNT devra se faire conformément aux principes de l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

### Règlement écrit

#### **Zone A**

Le règlement écrit interdit au sein de la zone A ; « *les aires d'accueil des gens du voyage, excepté en As dans les conditions fixées en 2.1* ». Nous vous demandons de supprimer la fin de ce passage (cf. Page 87), aucune zone As n'étant matérialisée sur le règlement graphique.

Le règlement écrit de la zone A autorise sous conditions (cf. Page 87) ; « *L'aménagement de voies pour les modes doux, à conditions que leur intégration dans le paysage environnant soit assurée* ». Nous souhaiterions que soit ici rajouté à cette rédaction ; l'aménagement de ces voies devra prendre appui sur des tracés existants et veiller à ne pas générer d'incidence sur l'activité agricole (éviter les emprises supplémentaires sur les terres agricoles, veiller à ne pas générer d'effets de coupure...).

La rédaction du règlement de la zone agricole en page 88 (Article 4-1) n'est pas complète.

L'article 4-2 (page 87) du règlement de la zone A fixe une règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Nous souhaiterions que soit laissée la possibilité de déroger à cette règle générale en autorisant l'implantation en limite pour les bâtiments agricoles si les exigences liées au fonctionnement de l'exploitation rendent nécessaire cette implantation.

Le règlement graphique identifie plusieurs secteurs de corridors écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement s'y appliquant renvoie à l'OAP Trame verte et bleue qui précise, concernant les corridors écologiques, que devra y être évitée « *toute nouvelle rupture (notamment en recherchant à regrouper le bâti)...* ». Toutefois, nous nous interrogeons sur la mise en application de cette orientation ; que considère-t-on comme rupture nouvelle ? L'installation d'une nouvelle activité agricole ne risque-t-elle pas de se voir remise en cause de par les dispositions de cette OAP ?

Nous souhaiterions que ces éléments puissent être précisés de manière à ne pas laisser de part à quelconque ambiguïté d'appréciation au moment de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Le règlement graphique identifie plusieurs secteurs de zones humides (ZH) repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Pour rappel, l'inventaire départemental des ZH (Données CEN - Avenir) n'a pas vocation à constituer un zonage opposable, il constitue en effet un porter à connaissance qui, compte-tenu de l'échelle de précision (1:10 000), est voué à être précisé à l'échelle parcellaire. Nous souhaiterions que ce zonage reste donc à ce titre ici uniquement informatif et non prescriptif (le règlement écrit du projet de PLU affiche aujourd'hui un principe d'inconstructibilité sur l'ensemble des secteurs de ZH).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, et sous réserve de la prise en compte de nos demandes, la Chambre d'Agriculture formule un avis favorable sur le projet de PLU communal de La Terrasse.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

**Jean-Claude DARLET**

