

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

Grenoble, le

30 SEP. 2024
DES TERRITOIRES

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
Séance du 17 septembre 2024

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

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 Réaumont réceptionnée le 4 juillet 2024.

Vu le projet de révision du plan local d'urbanisme de Réaumont arrêté par délibération du 24 juin 2024.

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 sur le sujet de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

La commune a saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF) :

- Au titre de l'article L 151-12 du même code, sur les règles relatives aux extensions et aux annexes des constructions existantes dans les zones agricoles, naturelles et forestières,

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

2-1) Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

a) Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre, l'étalement urbain (Loi ALUR).

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace du PADD sont les suivants :

- Limiter la consommation foncière non bâtie au cours des 12 prochaines années, à moins de 3 hectares au sein et en extension des enveloppes bâties,
- Réaliser par rapport à la période précédente, un objectif de modération de la consommation foncière à vocation résidentielle mixte (habitat et équipements publics) d'au moins 50 %, dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021,
- Réaliser un objectif de logements compatible avec les documents de normes supérieures (SCoT, Schéma de secteur et PLH),

Le rapport de présentation (justification des choix) montre une modération de la consommation d'espace du projet de PLU. Au regard de la production de logements rendue possible par le PLU (environ 63 logements), le PLU justifie des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

b) Sur le plan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, trajectoire ZAN.

Le rapport de présentation du PLU explique clairement la méthodologie utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) en comparant notamment les données issues du Portail national de l'artificialisation des sols et celles issues des autorisations du sol délivrées par la Commune. La méthodologie utilisée consiste à analyser les autorisations du sol délivrées par la Commune sur la période du 24 août 2011 au 24 août 2021 inclus.

Le projet de PLU de Réaumont prévoit un gisement foncier mobilisable de 2,97 ha pour le résidentiel mixte. Il est à noter que la collectivité a intégré dans son calcul le foncier qui pourra être consommé en dents creuses, correspondant à 1,77 ha. Ces dents creuses, identifiées sur la carte correspondant à l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis, sont localisées dans l'enveloppe urbaine existante. Sur ce foncier consommé en dents creuses, la réalisation d'une nouvelle construction ne serait pas constitutive de consommation d'ENAF. Seules les surfaces correspondant à la mise en œuvre des OAP n°1 et n°3 seraient constitutives de consommation d'ENAF, soit environ 1,14 ha.

Pour le développement économique du futur PLU, il est prévu une consommation d'ENAF d'environ 2,13 ha de foncier économique. Ce foncier économique correspond à la zone artisanale de Pré-Izard, inscrite aux POS puis au PLU de 2015, et faisant partie des 140 hectares de foncier économique autorisé par le SCoT et réparti par le Pays Voironnais dans le cadre du protocole économique entre les communes de son territoire. Cette zone artisanale de Pré-Izard représente 3 ha, qui sont en partie construits et déjà commercialisés.

Comparatif avec une analyse de la modération, sans comptabiliser les dents creuses mais en restant sur la période 2021-2035 (car la majorité du gisement devrait être consommé avant 2031 pour l'économie et les OAP) :

| BILAN GLOBAL DES SURFACES CONSOMMÉES POUR | Période 24-08-2011 au 24-08-2021 | Période 24-08-2021 au 31/12/2035 | Comparaison des deux périodes | Evolution entre les périodes 2011/2021 et 2021/2035 |
|---|---|---|--------------------------------------|--|
| Le développement résidentiel (habitat et équipements) HORS DENTS CREUSES | 58827 m ² | 11375 m ² | -47452 m² | -81 % |
| Le développement économique | 9712 m ² | 21285 m ² | 11573 m² | 119 % |
| TOTAL | 68539 m² | 32660 m² | -35879 m² | -52 % |
| Objectif de modération de la consommation d'ENAF | | | | -52 % |

Les documents du PLU minimisent l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF en intégrant d'une part les dents creuses (correspondant à 1,77 ha) et d'autre part en calculant cet objectif de réduction sur la période 2021-2035 (14 ans au lieu de 10 ans fixé par les textes).

- **Conclusions de la DDT**

Le projet de PLU de Réaumont s'inscrit dans la trajectoire « ZAN » en termes de consommation d'espace avec un objectif de modération de la consommation d'**espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** de l'ordre de 50 % par rapport à la consommation dans la période 2011 et 2021.

Ce projet de révision du PLU de la commune de Réaumont **va dans le sens de la sobriété et la réduction de la consommation d'espace.**

2-2) Les extensions et annexes des habitations existantes en zone A ou N

Le règlement des zones A et N est compatible avec les orientations et préconisations prévues par la doctrine départementale de la CDPENAF. Le règlement fixe des dispositions identiques pour les deux zones.

Compte tenu des prescriptions indiquées dans le règlement écrit du projet de PLU de Réaumont, le règlement des zones A et N permet de préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- **Conclusion de la DDT**

Proposition d'avis favorable de la DDT aux propositions de règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone..

3°) Remarques de la commission :

La commission est en accord avec les remarques et propositions de la DDT.

Avis de la CDPENAF

Ce projet de révision du PLU de la commune de Réaumont **va dans le sens de la sobriété foncière.**

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

La commission émet un **avis favorable** concernant les dispositions réglementaires pour les extensions et annexes des habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle.

Pour le préfet,
par délégation


**Le Directeur départemental
des territoires
François GORIEU**

