

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDPENAF

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

Séance du 15 septembre 2016

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de ST ROMAIN DE JALIONAS

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 et L.151.12 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°38-2016-06-29-011 du 29 juin 2016 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu que la commune de ST ROMAIN DE JALIONAS est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE, approuvé le 13 décembre 2007 ;

Vu le projet de PLU de ST ROMAIN DE JALIONAS arrêté le 10 mai 2016 ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

Résumé des débats

1/ Examen obligatoire des dispositions du projet de règlement du PLU de ST ROMAIN DE JALIONAS régissant les conditions d'évolution des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles (A) et naturelles (N), pour avis simple :

Bâtiments existants à usage d'habitation

- l'aménagement dans le volume existant est autorisé, sans changement de destination, sans limite de surface.

Extensions des bâtiments d'habitations existants en zone A et N

- une seule extension est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- la hauteur maximale de l'extension ne peut excéder 6 m en zone A et 9 m en zone N.

Annexes des bâtiments d'habitations existants

- annexes implantées sous réserve d'une emprise au sol de 10m² et d'une hauteur de 3 m avec un recul inférieur à 2 m pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte des constructions voisines,
- annexes des bâtiments d'habitations existants autorisées, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

Les membres de la commission indiquent que des règles similaires ont été instaurées dans les zones A et N pour autoriser les évolutions des bâtiments d'habitations existantes et considèrent qu'elles sont compatibles avec la préservation de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutefois, certaines règles insuffisamment encadrées devront être complétées, notamment :

- les conditions pour la surface totale de la construction (existant + extension) après travaux ne devront pas excéder 170 m²,
- les annexes doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions. Ainsi, la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation sera limitée à 10 m et la hauteur au faîtage, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.
La superficie du bassin de la piscine doit être limitée.

2 / Examen optionnel du projet de règlement autorisant les changements de destination de bâtiment en zone A, pour avis simple

Le règlement des zones A et N prévoit d'autoriser le changement de destination pour les bâtiments repérés au document graphique. L'article L151.11 prévoit que ces changements de destination ne sont possibles que si les bâtiments concernés sont désignés dans le règlement et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement conditionne le changement de destination au seul usage d'habitation, sans limite de surface dans le volume existant.

Deux bâtiments en zone A sont concernés et l'un d'entre eux est situé dans un corridor écologique.

Les membres de la commission considèrent qu'il conviendra de justifier que les changements de destination désignés en zone A ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et en limitant, le cas échéant, la surface de plancher pour le changement de destination.

Il est rappelé que le changement de destination d'un bâtiment en zone A est examiné pour avis conforme en CDPENAF, au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Avis de la CDPENAF

La commission, à l'unanimité, émet un avis favorable aux règles précisant les conditions d'évolutions des bâtiments d'habitations existants et autorisant les changements de destination, assorti des observations susvisées à prendre en compte après enquête publique et avant approbation du PLU.

Grenoble le 26 SEP. 2016

Pour le préfet,
Par délégation

Pour le Préfet
par délégation
La Directrice Départementale
des Territoires

Marie-Claire BOZONNET



PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires
Service agriculture et développement rural
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Colette Buisson
Tél.: 04 56 59 45 09
Courriel : colette.buisson@isere.gouv.fr

Mairie de St Romain

- 5 OCT. 2016
2592/URBA
de Jalionas

- 5 OCT. 2016

de Jalionas

Grenoble, le 26 septembre 2016

Le Préfet de l'Isère
à
Monsieur le Maire
de
ST ROMAIN DE JALIONAS

Objet : Examen du projet de PLU de ST ROMAIN DE JALIONAS

P.J. : 1

Conformément aux articles L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de ST ROMAIN DE JALIONAS arrêté, réceptionné le 06 septembre 2016 dans mes services.

A ce titre, la CDPENAF de l'Isère a examiné votre projet le 15 septembre 2016.

Vous trouverez, ci-joint, l'avis émis par la commission sur votre projet.

Je vous informe que cet avis devra être annexé aux pièces du dossier d'enquête publique.

Pour le préfet,
Par délégation

La Directrice Départementale
des Territoires

Marie-Claire BOZONNET

