

MAIRIE DE
MONESTIER DE CLERMONT
- 4 JUIN 2020
COURRIER ARRIVEE

Réf : CG
Dossier suivi par :
Camille GRASSIES
Téléphone : 04 76 20 68 79
Mail :
camille.grassies@isere.chambagri.fr

Monsieur Le Maire
Mairie de Monestier-de-Clermont
103 Grande Rue
38650 MONESTIER DE CLERMONT

Le Président
Chambre d'Agriculture et Territoires de l'Isère
40, avenue Marcelin Berthelot
CS 92608
38036 Grenoble CEDEX 2
Tél : 04 76 20 68 68
Fax : 04 76 33 38 83
Email : accueil@isere.chambagri.fr

À Grenoble, le 27 mai 2020

Objet : Avis CDA 38 sur le projet de PLU arrêté de la commune de Monestier-de-Clermont

385 A route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 20 68 68

36 route de Ponsonnas
38350 La Mure
Tél : 04 76 20 68 68

3 passage Romain Bouquet
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00

15 rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 76 20 68 68

Monsieur,

Nous avons reçu pour avis en date du 27 avril 2020 le projet de PLU de la commune de Monestier-de-Clermont et nous vous en remercions.

Ce projet appelle de notre part les observations suivantes :

1. Consommation d'espaces :

Le rapport de présentation dresse une analyse de la consommation foncière sur les 12 dernières années. Cette analyse fait état d'une consommation de 6,7 ha pour la construction de 90 logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 13,4 logements / hectare, ainsi que 12,8 ha dédiés aux équipements et activités.

Votre projet de PLU dimensionne, en compatibilité avec les orientations du SCoT de la GReG, une enveloppe foncière constructible de 7,4 ha dont 6,1 ha pour l'accueil théorique de 99 nouveaux logements, soit une densité de l'ordre de 16 à 17 logements / hectare, traduisant bien un effort de modération de la consommation d'espaces.

Les secteurs d'extensions (secteur de la Gare, de Senes et des Grandes prairies), qui accueillent un peu plus de 40 % du nombre de logements total, sont tous couverts par des OAP. Sur ces 3 secteurs, 2 impactent des surfaces agricoles, soit une emprise d'un peu plus de 1 ha.

2. Règlement et zonage :

Zone Ap (Zone agricole à vocation paysagère):

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs classés en Ap correspondant à des secteurs agricoles à préserver de toutes constructions, y compris agricoles, pour des motifs d'ordre paysagers.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

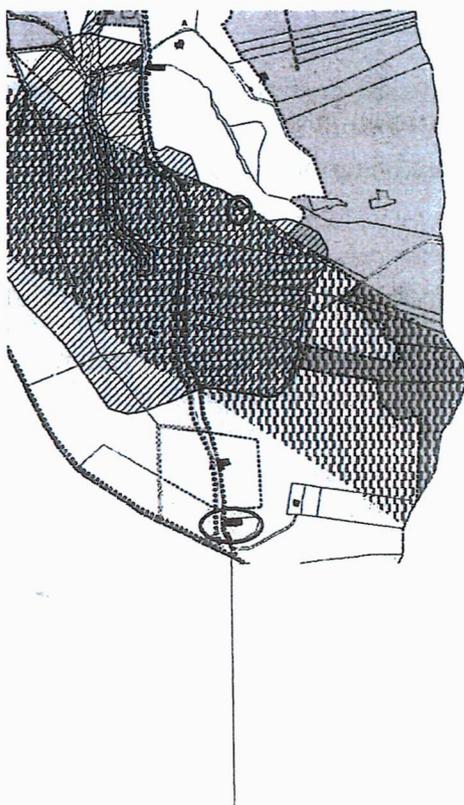
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18381001900038
APE 9411Z

www.isere.chambres-agriculture.fr

Si nous comprenons votre volonté de préserver l'identité paysagère de la commune nous souhaiterions que le rapport de présentation puisse intégrer, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, une analyse permettant d'établir les besoins en matière de surfaces et de développement agricoles, et ce afin de justifier l'adéquation entre le zonage proposé (zone Ap notamment) et les besoins en développement des exploitations. Cette analyse nous paraît d'autant plus nécessaire que les éléments de diagnostic agricole du rapport de présentation semblent en contradiction avec le zonage proposé.

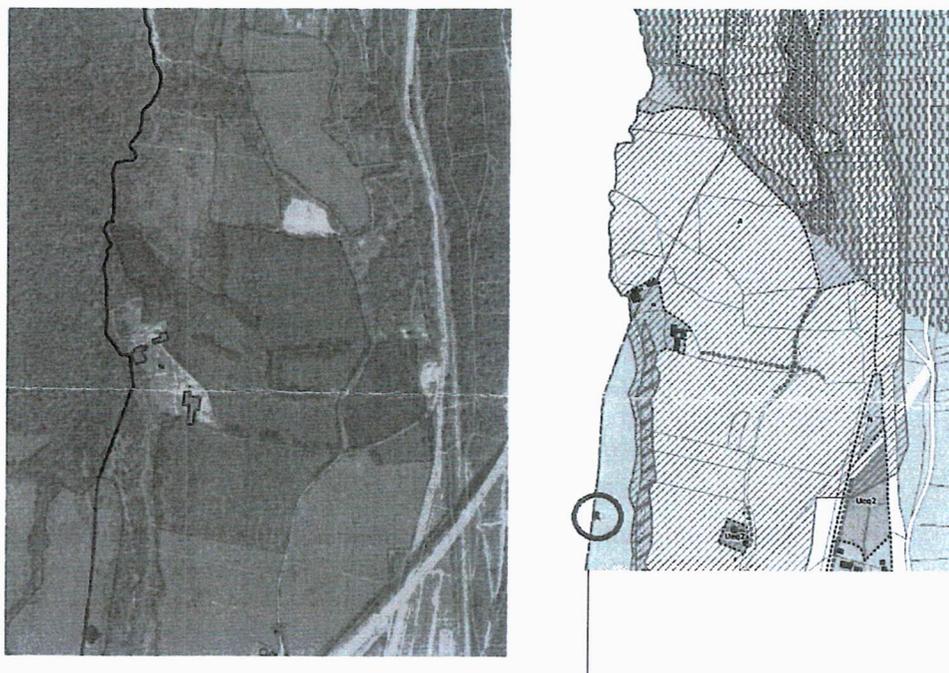
En effet, le rapport de présentation, page 57, identifie plusieurs bâtiments agricoles pourtant situés en zone Ap. D'autre part, un projet est également identifié sur le secteur (à priori positionné en zone A mais « enclavé » par la zone Ap ce qui nous questionne sur la prise en compte effective du mode de faire-valoir de la parcelle support de ce projet).

Aussi, nous vous demandons de reclasser en zone A l'ensemble des bâtiments agricoles support d'une activité, en cohérence avec les éléments du rapport de présentation, et ce afin de pas en entraver le développement.



Nous demandons à ce que les bâtiments ci-dessus identifiés, sous réserve que leur positionnement ait pu être validé par les exploitants, soit reclassés en zone A.

Zone A / Zone N :



Même formulation pour le bâtiment ci-dessus identifié et figurant en zone N : à savoir reclassement en zone A.

Le règlement de la zone N peut en effet s'avérer bloquant pour le développement de l'activité de l'exploitation du fait de la limitation des constructions agricoles à la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la création d'annexes aux bâtiments déjà existants (pas de possibilité de création d'un bâtiment agricole ex nihilo). D'autre part, ce secteur support d'une activité agricole, classé en N par le règlement graphique, est pourtant bien identifié comme agricole par le diagnostic (cf. rapport de présentation). Aussi, afin d'afficher sa vocation agricole et les enjeux liés à l'activité en présence, nous souhaiterions que ce secteur (et non pas seulement le bâtiment) puisse être reclassé en zone A.

Règlement écrit :

Nous nous interrogeons sur la notion de « local accessoire nécessaire aux exploitants agricoles » à laquelle renvoi le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone A (cf. page 117 du règlement écrit – sous-destination exploitation agricole).

Si celle-ci fait référence aux logements des exploitants, nous ne sommes pas favorables aux dispositions prévues à savoir « Les locaux accessoires nécessaires aux exploitants agricoles, sont admis, jusqu'à 80 m² de surface de plancher, dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume de l'exploitation ». Nous vous demandons de vous référer, sur la question du logement des exploitants, au Protocole départemental « Construire en zone A » qui vient préciser les dispositions applicables en la matière notamment en terme

d'implantation (notion de proximité sans forcément d'intégration dans le volume de l'exploitation).

Concernant les toitures, nous vous demandons de prévoir une dérogation en autorisant les toitures à un seul pan pour les bâtiments agricoles techniques.

Projet de voirie et emplacements réservés :

Le règlement graphique identifie un secteur de projet de voirie au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Ce projet génère une emprise surfacique sur des terres agricoles à enjeu paysager. A ce titre une étude d'impact agricole au titre des différents préjudices identifiés et en fonction des protocoles d'indemnisations en vigueur, des réglementations en matière de droit de l'expropriation et du droit rural, devra être établie.

Enfin, de manière générale sur tous les cheminements piétons à créer en interface avec des surfaces agricoles, nous attirons votre vigilance sur la nécessité de veiller au maintien de l'intégrité parcellaire de ces surfaces.

3. OAP paysage et patrimoine :

L'OAP précise, en page 11, les secteurs d'application. Les espaces libres sur les coteaux sont ainsi repérés comme secteurs au sein desquels les constructions seront à éviter ou à intégrer strictement. Une grande partie de ces secteurs fait l'objet d'un classement en zone A. Aussi, nous nous posons la question de l'articulation de cette OAP avec l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles. Il est précisé en page 13 qu'une certaine tolérance sera accordée aux constructions nécessaires à l'activité agricole, dès lors que les constructions ou installations envisagées sont indispensables pour le bon fonctionnement de l'exploitation. Toutefois, le règlement écrit ne prévoit pas d'exception aux dispositions générales applicables.

Nous souhaitons attirer ici votre vigilance sur le fait que les bâtiments agricoles sont porteurs de spécificités techniques répondant à des besoins de fonctionnement. Le règlement doit en tenir compte afin de ne pas bloquer l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

En conclusion, au regard des éléments présentés et des enjeux pour l'activité agricole, la Chambre d'agriculture émet **un avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Monestier-de-Clermont.

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

Jean-Claude Darlet

