



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ISÈRE

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

Chambre d'Agriculture 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

385 A, route de Saint Marcellin
38160 Chatte
Tél : 04 76 38 23 00
Email : accueil.chatte@isere.chambagri.fr

34-36 avenue des plantations
Route de Ponsonnas
38350 La Mure
Tél : 04 76 30 90 07
Email : accueil.lamure@isere.chambagri.fr

7, place du Champ de Mars
38110 La Tour du Pin
Tél : 04 74 83 25 00
Email : accueil.tourdupin@isere.chambagri.fr

15, rue Charles Lindbergh
ZAC Grenoble Air Parc
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs
Tél : 04 76 93 79 50
Email : accueil.stgeoirs@isere.chambagri.fr

27 rue Denfert Rochereau
38200 Vienne
Tél : 04 74 85 94 29
Email : accueil.vienne@isere.chambagri.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

www.isere.chambres-agriculture.fr

Mairie de Cognin-les-Gorges
Monsieur le Maire
103 rue du 29 janvier 1944
38470 COGNIN LES GORGES

À Grenoble, le 4 juillet 2019

Objet : Avis CDA38 sur le PLU arrêté de la commune de Cognin-les-Gorges

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu pour avis en date du 30 avril 2019, le projet de PLU arrêté par votre commune le 17 avril 2019, et nous vous en remercions. Après avoir pris connaissance du dossier, nous vous adressons, par la présente, nos observations et notre avis.

Analyse de la consommation d'espaces

L'analyse de la consommation foncière entre 2003 et 2018 met en avant une artificialisation de près de 4,4 hectares dont 2,7 ha effectués en prélèvement de surfaces agricoles.

Le projet de PLU prévoit une enveloppe foncière conforme aux prescriptions du SCoT de la GREG à savoir 3,3 hectares pour les 12 années à venir (objectif retenu par le PADD). Nous soulignons également les efforts envisagés en matière de densification urbaine.

Concernant les secteurs d'urbanisation de Pré Champon et du Rivier (tout deux couverts par une OAP), nous constatons qu'ils portent, en grande partie, sur des espaces agricoles (parcelles déclarées à la PAC au Rivier).

Aussi, un état précis des indemnités dues aux exploitants agricoles au titre des différents préjudices identifiés et en fonction des protocoles d'indemnisations en vigueur devra être conduit.

Par ailleurs, nous attirons votre vigilance, sur le secteur du Rivier, quant au rapprochement du bâti résidentiel des zones nucicoles.

En effet, les parcelles supports des constructions à venir et couvertes par l'OAP se situent à proximité immédiate de noyeraies. Ces cultures, à forte valeur identitaire et économique, font l'objet d'une conduite technique impliquant un certain nombre de nuisances pour les habitations à proximité (traitements...). Bien qu'en continuité du bâti existant, nous restons réservés quant à l'urbanisation de ce secteur notamment au regard des risques induits pour l'activité nucicole

(conflits de voisinage...). Enfin, sur ce secteur, le rapport de présentation (page 208) identifie un siège d'exploitation agricole, l'urbanisation prévue devra donc veiller à prendre en compte le maintien de la fonctionnalité de cette exploitation afin de ne pas entraver le fonctionnement.

Rapport de présentation et PADD

Rapport de présentation :

Le rapport de présentation page 273 identifie 17 corps de bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination. Nous attirons votre attention sur le fait que ces changements de destination ne devront pas compromettre le maintien de l'activité agricole environnante ni créer de contraintes supplémentaires pour les exploitations en présence.

Aussi, nous ne sommes pas favorables aux deux changements de destination repérés sur le bâti enserré par la ZAP.

Par ailleurs, nous nous opposons à tout changement de destination portant sur des bâtiments aujourd'hui supports d'une activité agricole (cf. carte page 208 du rapport de présentation).

Enfin, page 273, le rapport de présentation précise, pour ces changements de destination, « qu'ils ne sont pas situés dans les zones Aa (zone agricole protégée au titre de leur valeur paysagère) ». Il s'agit probablement ici d'une erreur de rédaction, en effet aucune zone Aa n'existe au règlement graphique, nous vous proposons donc de corriger cette rédaction par « les zones Ap ».

PADD :

Le PADD prévoit de « préserver la fonctionnalité des exploitations, en limitant le mitage de l'espace agricole notamment ».

Si la protection des zones agricoles et de l'usage agricole des terres passe effectivement par la préservation des surfaces agricoles, elle passe également par le maintien des possibilités de constructions nouvelles pour les exploitations présentes mais aussi par la possibilité d'implantation de bâtiments pour les futurs installations et donc par la mise en place d'un zonage A constructible pour les structures agricoles. Cet aspect aurait davantage pu être mis en avant dans le PADD.

Zonage et règlement

Zone Agricole :

Le projet de PLU identifie plusieurs secteurs agricoles classés en zone Ap (zone A à enjeux paysagers) grevés d'une inconstructibilité pour les exploitations agricoles. Ces secteurs incluent ; le périmètre de la ZAP, deux secteurs agricoles de mise en valeur des hameaux, ainsi qu'un secteur sur la partie Nord de la commune. Hormis le périmètre de la ZAP, nous demeurons réservés quant à ces secteurs d'inconstructibilité agricole.

En effet, le fait de limiter la constructibilité à certains secteurs revient d'une part à déconnecter la construction agricole de sa relation au parcellaire agricole (elle doit être localisée là ou elle est nécessaire aux productions) et d'autre part à restreindre les possibilités d'installation de nouveaux sièges.

De plus, nous nous interrogeons sur la cohérence de cette délimitation entre zone A et Ap. En effet, sur le secteur du Rivier, subsiste une

« bande A » à proximité immédiate du tissu urbain et accolée à la zone Ap. Ce zonage nous paraît difficilement maintenable en l'état, en effet, le fait de permettre une constructibilité agricole dans le prolongement du tissu urbain va à l'encontre même de l'objectif de préservation de la fonctionnalité des exploitations agricoles (la proximité entre activité agricole et habitations étant bien souvent à l'origine de conflits d'usage).

Pour ce qui est des secteurs agricoles de mise en valeur des hameaux classés en zone Ap, nous nous interrogeons également sur la pertinence de ce zonage qui pourrait facilement s'assimiler à de la réserve foncière long terme.

Si nous comprenons votre volonté de maintenir ces surfaces agricoles d'ouverture paysagère (surfaces non nucicoles), un zonage A nous semble suffisant.

D'une part, l'implantation d'un bâtiment agricole technique implique de répondre à une nécessité liée à l'activité, nécessité qui se voit appréciée lors de l'instruction des permis de construire (au regard des activités de l'exploitation, de la fonctionnalité du terrain, de la cohérence par rapport à l'organisation des activités agricoles de l'exploitation...). D'autre part, la construction d'un bâtiment agricole constitue bien souvent un investissement conséquent pour les exploitations. Ces dernières ont de fait besoin d'une lisibilité foncière au moins égale à la durée de remboursement de leurs emprunts et ce afin d'assurer la pérennité économique de leur structure. Le fait d'une proximité du tissu urbain limite donc d'elle même les projets d'implantation agricole.

Aussi le classement en Ap des espaces agricoles ouverts à proximité des hameaux ne nous semble pas justifié.

Il nous semblait par ailleurs intéressant que le PLU puisse distinguer les secteurs Ap de la ZAP qui affichent des enjeux forts de préservation, du reste des zones Ap de la commune. Un zonage différent aurait pu être envisagé.

Enfin, plusieurs secteurs au Sud de la ZAP se voit classés en zone A (de part et d'autre de la Boutalavière). Nous nous interrogeons sur la cohérence du classement de ces quelques parcelles, enclavées entre zone Ap et zone N.

Bâtiments agricoles :

Le plan de zonage identifie les bâtiments d'élevage, toutefois, nous souhaiterions que l'ensemble des bâtiments agricoles puisse figurer sur le règlement graphique (le rapport de présentation les identifie page 208) et ce afin de gagner en cohérence de lecture.

Emplacements réservés :

Le plan de zonage identifie plusieurs emplacements réservés (ER). Nous attirons votre vigilance sur les ER01 et ER02. Ces deux emplacements viennent générer une emprise (limitée) sur de la zone agricole exploitée et déclarée à la PAC (en noyer pour l'ER02 et en culture pour l'ER01). La mise en œuvre de ces deux emplacements devra donc se faire en consultation avec la profession agricole concernée et veiller à ne pas compromettre l'exploitation des parcelles visées.

Règlement de la zone agricole :

Abris légers :

Le règlement de la zone A et de la zone Ap autorise « les abris légers pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles ». Nous nous interrogeons sur cette disposition notamment concernant les abris non liés à l'activité des exploitations agricoles. D'autre part, nous ne trouvons pas opportun de les autoriser en zone Ap. En effet, ces zones affichent des enjeux forts de préservation des surfaces agricoles (ZAP, surfaces à enjeux paysagers). Aussi, nous vous demandons de supprimer cette possibilité en Ap.

En zone A les abris légers sont autorisés jusqu'à une surface inférieure à 40 m², ce qui nous paraît important. Nous vous demandons de ramener cette surface à 25 m² (comme le permet la zone Ap).

Énergie renouvelable :

Le règlement de la zone A autorise les installations de production d'énergie renouvelable au sol liées à une exploitation agricole. Nous n'y sommes pas favorables. En effet, les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont par définition autorisées par la zone A, du reste, les constructions « accessoires » à l'activité des exploitations font l'objet d'un STECAL. Aussi, les installations de production d'énergie renouvelable au sol ne peuvent être autorisées de manière générale sur l'ensemble de la zone A sous réserve d'être « liées à une exploitation agricole » (la notion du lien à l'exploitation restant par ailleurs subjective). Nous vous demandons donc de supprimer cette disposition.

Hauteur des constructions :

Nous souhaitons que le règlement intègre une dérogation de hauteur pour ce qui est des équipements techniques agricoles type silo.

Toitures :

Pour rappel, les bâtiments agricoles sont des constructions répondant à des spécificités techniques. Aussi, afin de ne pas en bloquer l'implantation, nous vous demandons de prévoir dans le règlement la possibilité de bâtiments à un seul pan de toit.

Constructions autorisées :

Enfin, nous vous demandons, pour la rédaction du règlement de la zone A, de vous référer aux articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

En conclusion, au regard de l'ensemble des observations formulées ci-dessus, la Chambre d'agriculture de l'Isère émet un **avis favorable** sur votre projet de PLU, sous réserve néanmoins de la prise en compte de nos remarques.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Jean-Claude Darlet

