



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 31 janvier 2019

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

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.151.12 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°38-2018-08-09-014 du 9 août 2018 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;  
Vu la commune de Tullins incluse dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Région Grenobloise ;  
Vu le projet de PLU de Tullins arrêté le 18/10/2018 par délibération du conseil municipal de Tullins ;  
Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

*Résumé des débats*

*Analyse du projet de PLU*

**1°/ Examen obligatoire des dispositions réglementaires régissant les conditions d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle, pour avis simple**

Les règles encadrant les constructions d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation existants correspondent, pour la plupart, aux règles préconisées par la CDPENAF.  
Les règles proposées régissant les extensions et annexes en zone A ou N n'appellent pas d'observations particulières.

**2°/ Examen obligatoire des dispositions réglementaires autorisant la création de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole (A) et naturelle (N), pour avis simple**

**Le secteur n°1 au lieu-dit du château de Saint Jean de Chépy** concerne un domaine accueillant des groupes dans le cadre d'une activité d'hôtellerie et de restauration.

Ce secteur d'environ 23 000 m<sup>2</sup>, classé en zone naturelle, se trouve dans l'enceinte de la propriété du château. Le tènement est en partie artificialisé avec des parkings et des constructions. En continuité de ces aménagements se trouvera le projet d'extension : un bâtiment d'accueil, des lodges supplémentaires dans le parc (un total de 20 à 25 lodges pour une surface de 300 m<sup>2</sup>), des places de stationnement supplémentaires pour un total de 200 véhicules (pour une surface 600 m<sup>2</sup>), et une hauteur sous plafond supérieure pour installer des espaces scéniques (pour une surface de 700 m<sup>2</sup>). L'emprise totale au sol est de 1 600 m<sup>2</sup>.

Ce STECAL est situé dans une zone de risques naturels, notamment d'inondation, et le projet d'extension des parkings impacterait une zone humide.

Le secteur est surdimensionné et non justifié, il serait souhaitable de le réduire à environ 1 hectare correspondant aux seuls espaces constructibles, et se limiter à la seule partie non inondable et hors zone humide. Cette réduction de la taille du STECAL proposé va dans le sens de la préservation des espaces naturels et d'expansion des crues tout en préservant les espaces boisés et la zone humide présente sur le site.

**Les secteurs n°2 et n°3 dits « STECAL d'activités »** concernent des activités existantes d'artisanat bordant la RD 1092. Sont autorisés uniquement s'il y a une prise en compte de l'intégration paysagère et une compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestière : la réhabilitation des constructions existantes dans leur volume, les nouvelles constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail lié à l'activité existante, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle lié à l'activité existante, des bureaux liés à l'activité existante, une industrie ou un entrepôt ; sous condition que le coefficient d'emprise au sol soit limité à 50 %, et 70 % en cas d'extension et que leur hauteur n'excède par la hauteur du bâtiment existant.

Ces deux STECAL ont une surface de 4 700 m<sup>2</sup> et 6 700 m<sup>2</sup>.

L'objectif est de permettre aux entreprises de pouvoir se développer, notamment avec de nouvelles constructions à condition qu'elles soient liées à l'activité existante. L'espace étant déjà artificialisé, il est estimé que ce secteur ne présente pas d'enjeu concernant le maintien du caractère agricole de la zone. Au PLU actuel, ces secteurs sont classés en zone UI d'activités.

Le caractère exceptionnel de ces STECAL est respecté et concerne des secteurs déjà aménagés. Les STECAL n°2 et n°3 n'appellent aucune observation particulière.

*Avis de la CDPENAF*

La commission émet :

- un avis favorable aux dispositions réglementaires encadrant les possibilités de constructions des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N,
- un avis favorable sous réserve de réduire la taille du STECAL n°1 du château de « Saint Jean de Chépy » en zone N. En effet, le secteur est surdimensionné, il serait souhaitable de le réduire à environ 1 hectare aux seuls espaces constructibles, et se limiter à la seule partie non inondable et préserver la zone humide.
- un avis favorable à la création des deux STECAL d'activité n°2 et 3, en zone A.

Grenoble le

11 FEV. 2019

Pour le préfet  
par délégation

Le directeur de la direction  
départementale par intérim

Bertrand DUBESSET