

Note de présentation
des dispositions du règlement prévues pour la zone N
au projet de Modification n° 1 du PLU
pour les bâtiments d'habitation existants
et pour un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ntp
en date du 2 janvier 2018, préalablement à l'enquête publique

Saisine de la Commission Départementale
de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Préambule :

Suite à l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le code de l'urbanisme prévoit que :

Article L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise 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.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions :

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le Conseil municipal de Frontonas a décidé de modifier son PLU, Plan Local d'Urbanisme.

Par la présente note, la Commune saisit la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour avis sur :

- les dispositions relatives aux évolutions des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles ou forestières, en particulier d'extensions limitées et d'annexes sous conditions,
- la création d'un nouveau secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ntp, en zone N, y compris dispositions associées, pour le Château de la Tour au lieudit Massonas.

Situation

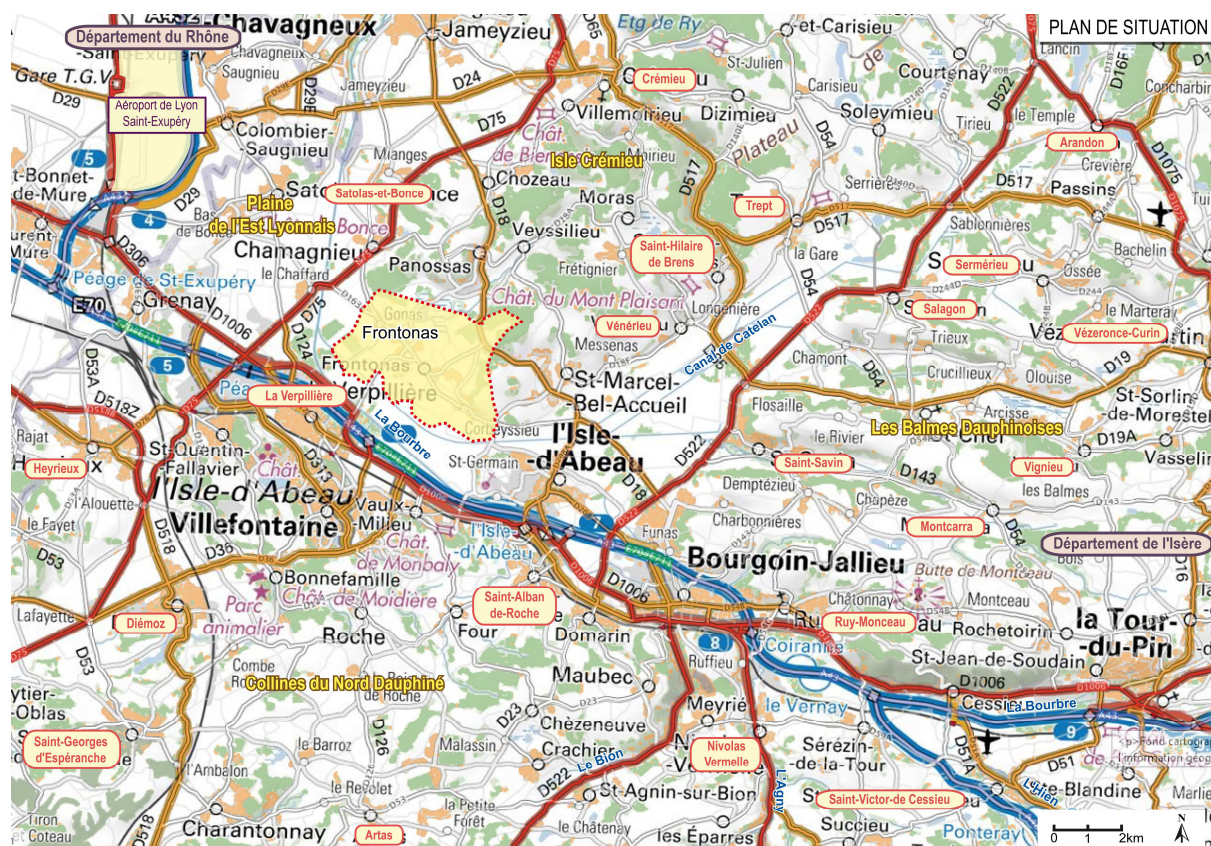
Appartenant au territoire du Bas Dauphiné dans le Nord-Isère, la commune de Frontonas se situe entre les aires d'influence de Lyon et de Grenoble, à proximité immédiate de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau et des grandes infrastructures de transport de la vallée de la Bourbre [autoroute A 43, RD 1006 (ex RN 6), ...]. La commune se trouve également à une vingtaine de kilomètres de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry. Frontonas est rattachée au territoire de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné suite à la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communautés de communes de l'Isle Crémieu, Les Balmes Dauphinoises et du Pays des Couleurs.

Les communes limitrophes sont Panossas et Veyssillieu au Nord, Saint-Marcel-Bel-Accueil à l'Est, L'Isle-d'Abeau, Vaulx-Milieu, Villefontaine et La Verpillière au Sud, Saint-Quentin-Fallavier et Chamagnieu à l'Ouest.

D'une superficie de 1 265 hectares, le territoire communal s'étend pour partie sur le rebord méridional du plateau de l'Isle Crémieu, et pour autre partie au sein de la vallée de la Bourbre et du Catelan principalement occupée par l'agriculture, la populiculture et de grandes étendues naturelles souvent marécageuses (zones humides).

Depuis l'autoroute A 43 (échangeurs de Villefontaine et de L'Isle-d'Abeau), l'accès à la commune de Frontonas est assuré via la RD 1006, puis la RD 126 (axe de liaison Nord / Sud). Cette route départementale dessert la commune de Frontonas avant de se raccorder au Nord à la RD 18 reliant Pont-de-Chéruy et Bourgoin-Jallieu.

Enfin, le territoire communal est traversé par la RD 163, axe secondaire qui permet de relier le hameau du Chaffard de Satolas-et-Bonce ou de Chamagnieu à l'Ouest à l'Est et à l'Est commune de L'Isle-d'Abeau, mais aussi de Bourgoin-Jallieu, c'est-à-dire les grands axes Nord/Sud que sont la RD 75 et la RD 522.



Gestion des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et forestières (dites zones N) : possibilité sous conditions d'extension et d'annexe pour toute habitation existante comprise ou non dans un STECAL

Le zonage réglementaire défini par le PLU opposable participe concrètement à la préservation du territoire et à sa mise en valeur en inscrivant plus de 87,3 % de ce dernier en zones agricoles ou en zones naturelles et forestières, y compris des secteurs de la zone N.

Afin de permettre la gestion et l'évolution limitée des bâtiments existants dans la zone N, le Règlement du PLU a créé des dispositions générales à la zone N et des dispositions spécifiques dans le cadre de secteurs, notamment Nbs pour deux habitations existantes au sein de la ZNIEFF de type 1 et Nh.

En zone N, outre les STECAL, le PLU avait intégré les possibilités d'aménagement dans le volume existant, une seule annexe limitée à 50 m² et une piscine pour les bâtiments existants. La présente modification permet de préciser et compléter conformément à la législation en vigueur les conditions nécessaires pour autoriser les évolutions des habitations existantes, et non des bâtiments, en zone N.

Ainsi, la présente modification restreint ou précise les dispositions aux seuls bâtiments d'habitation existants en zone N.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE dite loi Macron) intervenues après la loi ALUR ouvrent la possibilité aux habitations existantes de prévoir des travaux d'aménagement, la construction d'extensions et d'annexes, et donc des piscines définies par le règlement comme annexes à l'habitation.

Ainsi, le projet de modification n° 1 du PLU encadre ces évolutions, limitées par une surface de plancher totale, des hauteurs maximales, des emprises au sol, et, conditionnées à des implantations à une distance maximale de l'annexe et de la piscine par rapport à la construction principale. Les dispositions rappelées ci-après visent à permettre une gestion des habitations existantes, en autorisant 50 m² d'emprise au sol supplémentaire au total des constructions, qui comprend l'extension des bâtiments d'habitation sans toutefois dépasser 50 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, ni 200 m² de surface de plancher au total après travaux, et la construction d'une annexe dans les zones N, Nh, Nhp, et Np. Dans ces zones, les nouvelles dispositions fixent également l'emprise au sol des piscines (admisses au PLU opposable) à 40 m². L'annexe et la piscine sont désormais autorisées sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

S'agissant du secteur Nbs regroupant deux habitations existantes comprises dans la ZNIEFF, sur la base du même principe que les habitations en N, Nh, Nhp et Np, les 15 m² admis pour une annexe au PLU opposable sont élargis à une possibilité d'emprise au sol supplémentaire en extension de l'habitation ou pour une annexe. L'annexe ne sera autorisée que sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. La piscine n'est pas admise comme au PLU opposable. Dans tous les secteurs, l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination reste admis sans autre condition.

Les nouvelles dispositions (textes surlignés en jaune), notamment à l'article 2, s'attachent aux bâtiments d'habitation existants, compris en zone N, Nh, Nhp, Np et Nbs, tendant à assouplir le Règlement opposable. Une emprise maximale est fixée pour les extensions possibles, admises au PLU opposable uniquement en Nh dans la limite de 200 m² de SHON. Les emprises de l'annexe et de la piscine sont inscrites respectivement à l'article 9, en distinguant le secteur Nbs et le secteur Ntp créé. A l'article 8, les nouvelles dispositions règlementent l'implantation des annexes et piscines par rapport à la construction principale.

Extrait de l'article 2 de la zone N du règlement, sont admis sous conditions :

« 1- Pour les bâtiments d'habitation existants d'une surface minimale de 70 m² compris en zone N et en secteurs Nh et Nhp, ainsi qu'en secteur Np sous réserve de respecter les dispositions de l'alinéa 3 de l'article N1 :

- leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination,
- dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire au total des constructions,
 - l'extension du bâtiment d'habitation sans toutefois dépasser 50 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, ni 200 m² de surface de plancher au total après travaux,
 - leurs annexes limitées à 50 m² en un seul volume et sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
- leur piscine limitée à 40 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale, »

« 9- Dans les secteurs Nbs, sont admis, pour les seuls bâtiments d'habitation existants, sous réserve d'être compatibles avec l'existence de la ZNIEFF et la proximité du biotope :

- leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination,
- dans la limite de 15 m² d'emprise au sol supplémentaire au total des constructions,
 - l'extension du bâtiment d'habitation sans toutefois dépasser 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU,
 - leurs annexes limitées à 15 m² en un seul volume et sous réserve d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. »

Extrait de l'article 8 de la zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

Extrait de l'article 9 de la zone N : Emprise au sol des constructions

En zone N et dans les secteurs Nh, Nhp et Np, l'emprise au sol des constructions liée aux bâtiments d'habitation existants est limitée à :

- 50 m² supplémentaires au total après travaux par rapport au bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU, dans le cas d'une extension et/ou d'une annexe,
- 40 m² pour la piscine liée à un bâtiment d'habitation existant.

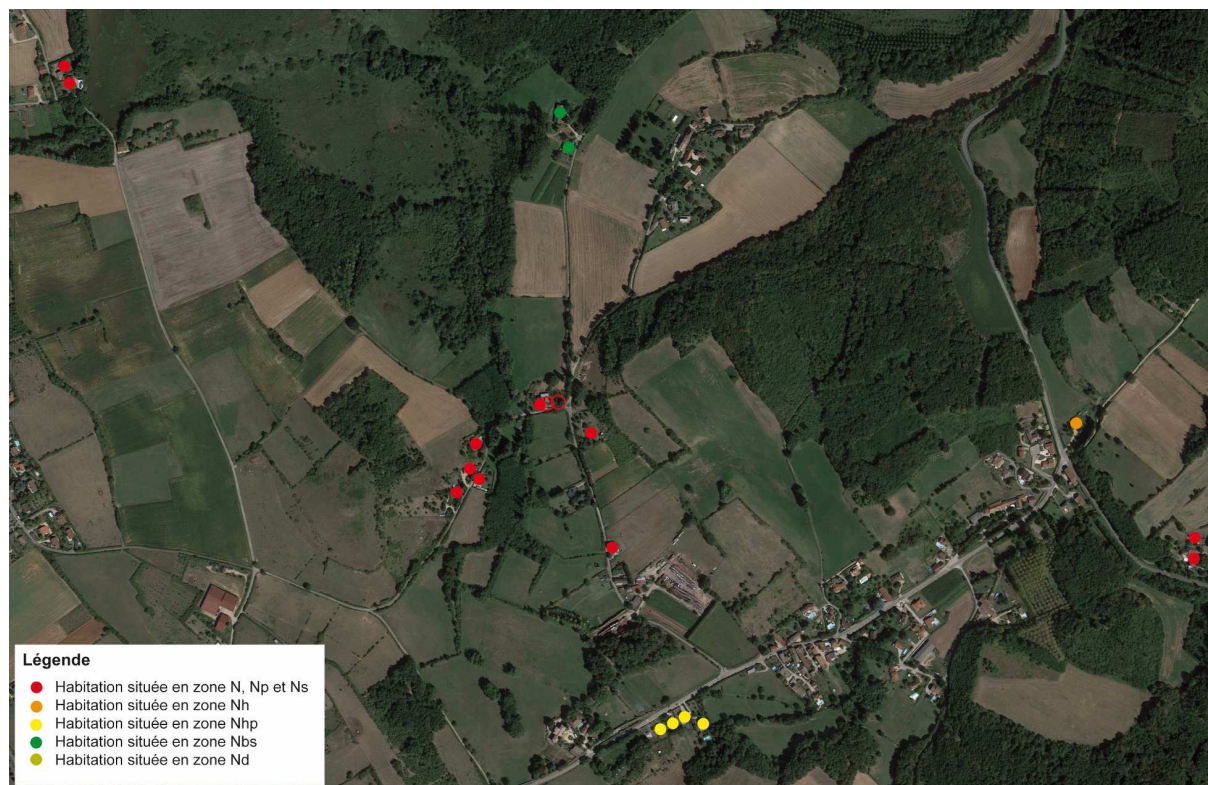
Dans le secteur Nbs, l'emprise au sol des constructions liée aux bâtiments d'habitation existants est limitée à 15 m² supplémentaires au total après travaux par rapport au bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU, dans le cas d'une extension et/ou d'une annexe.

Dans le secteur Ntp, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50 m² de surface de plancher au total après travaux par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU dans le cas d'une extension sous réserve d'être localisée dans le secteur d'implantation identifié au document graphique,
- 60 m² pour la piscine liée à l'activité d'hébergement touristique.

Conditions inscrites pour les bâtiments d'habitation en N	Zone N et secteurs Extension	Zone N et secteurs Annexe	Zone N et secteurs Piscine
Implantation	- Recul de 5 m de l'alignement - Recul de 4 m des limites séparatives	- A moins de 20 m de l'habitation - Recul minimum de 5 m de l'alignement - Recul minimum de 4 m des limites séparatives	- A moins de 20 m de l'habitation - Recul de 5 m de l'alignement - Recul de 4 m des limites séparatives
Hauteur	La hauteur du bâtiment existant	3 mètres à l'égout	
Emprise au sol	Zone N, Nh, Nhp, Np : 50 m ² au total y compris nouvelle annexe le cas échéant Nbs : 15 m ² au total y compris nouvelle annexe le cas échéant	Zone N, Nh, Nhp, Np : 50 m ² au total y compris nouvelle extension le cas échéant Nbs : 15 m ² au total y compris nouvelle extension le cas échéant	Zone N, Nh, Nhp, Np : 40 m ²
Densité	Zone N, Nh, Nhp Np : 200 m ² de SdP au total sans dépasser 50 % de SdP supplémentaire Nbs : 30 % de SdP supplémentaire		
Nombre total d'habitations susceptibles d'être concernées	23	12	15

Extraits permettant la localisation des habitations existantes concernées par les dispositions





En conclusion,

Les limites fixées et les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité introduites dans ces dispositions applicables aux habitations existantes (excluant les bâtiments ayant une autre destination) visent à ne pas porter atteinte aux espaces agro-naturels, ainsi qu'à la qualité des paysages, mais aussi à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone N.

Le projet de modification n° 1 du PLU est motivé par la précision des règles prenant en compte la pratique sur le territoire dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle législation et réglementation inscrite au code de l'urbanisme. Il maintient le caractère traditionnel de l'occupation du sol sur la commune de Frontonas sans compromettre l'avenir de l'agriculture locale et les fonctionnalités biologiques identifiées sur ce territoire.

Les deux extraits de la vue aérienne du territoire communal localisent par principe les habitations comprises en zones N, STECAL compris.

Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ntp du Château de la Tour

Dans le cadre de l'élaboration du PLU opposable, et, sur la base de la réglementation en vigueur lors de leurs inscriptions, différents STECAL, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ont été délimités sur la commune pour répondre à des objectifs distincts prenant en compte leurs situations spécifiques. Il s'agit des secteurs :

- Na, destiné aux installations liées au stockage des productions agricoles,
- Nbs, défini autour de deux habitations existantes au sein de la ZNIEFF et en bordure de l'étang de Charamel,
- Nd, l'aménagement des volumes avec changement de destination,
- Ng, les aménagements nécessaires pour l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Nh et Nhp, l'extension des bâtiments existants,
- NI, l'aménagement de petites constructions liées à l'hébergement touristique,
- Np, les installations compatibles avec la protection de captage,
- Ns, les installations compatibles avec les ZNIEFF
- Nt, les aménagements et extensions limitées liés aux activités touristiques.

Le projet de modification n° 1 prévoit d'ajouter un nouveau STECAL, dénommé Ntp.

Ce nouveau secteur, d'une superficie de 1,1 hectare, est localisé de part et d'autre de la route départementale n° 126 au Nord-Est du centre-bourg de Frontonas entre le secteur de la Tour et le hameau Massonas. Il correspond à une partie de l'ancienne maison forte de Massonas, édifiée au XVII^e siècle, et aujourd'hui nommée Château de la Tour. Il comprend la maison forte, une ancienne ferme agricole et l'orangerie du château. L'architecture de ces trois bâtiments, très caractéristique du territoire, présente une valeur historique et patrimoniale, qui se décline par des formes et matériaux traditionnels (pierre, pisé, bois, avec de larges dénivelés de toit protégeant les façades les plus exposées, couverture, tours carrées recouvertes d'un toit en pavillon de tuiles plates vernissées). L'intérêt patrimonial du site est renforcé par l'environnement immédiat des bâtiments regroupant jardins et parcs d'agrément liés au château.

Ce secteur regroupe des parcelles ou parties de parcelles classées en Np et An au PLU opposable, étant précisé que les nouveaux périmètres de protection, immédiat, rapproché et éloigné, des puits de Pignieu s'étendent au Sud de la RD 126 et concernent les secteurs An notamment. Ainsi, l'ensemble du secteur Ntp est compris dans une partie de l'extrémité Sud du périmètre de protection rapproché des captages d'alimentation en eau potable liés aux deux puits de Pignieu.

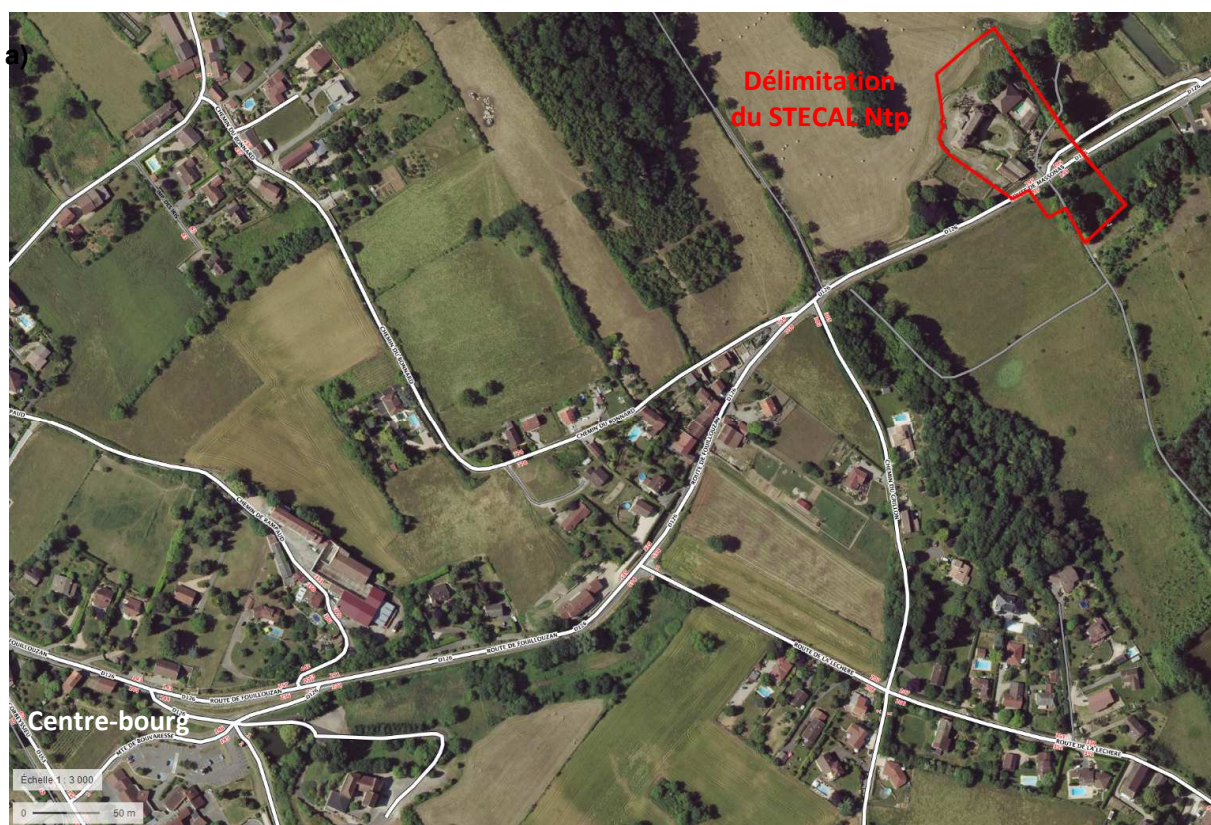
La rénovation de qualité de ce site, conforme aux orientations du PADD du PLU, est déjà bien avancée. En effet, les travaux liés aux logements existants ont permis l'aménagement de cinq chambres d'hôtes « haut de gamme » dans le château avec le logement des propriétaires et un gîte pour huit personnes dans l'ancienne ferme. L'espace de stationnement et les installations liées à la géothermie ont été réalisés au Sud de la RD 126 afin de préserver les jardins et le parc de la Maison forte.

Proportionnellement au potentiel des bâtiments et à la qualité des lieux, le projet vise à poursuivre la mise en valeur et l'utilisation du bâtiment implanté en entrée et de l'orangerie contiguë. Respectivement, il est envisagé de réaliser dans chacun des bâtiments existants une salle de réunion qui serait complémentaire à une salle de séminaire ou festive ou d'exposition aménagée dans l'orangerie. Ce dernier volume est toutefois trop petit pour avoir une capacité suffisante dès lors qu'il est nécessaire de prévoir un espace de vestiaires, sanitaires et de cuisine, etc. Cette évolution ne peut être attachée à l'habitation et justifie d'un changement de destination, mais aussi d'une extension limitée.

Ainsi, sous réserve de préserver le patrimoine architectural, le nouveau secteur vise à autoriser le changement de destination dans le volume des bâtiments existants pour une vocation d'hébergement touristique et équipements d'accompagnement, mais également l'extension dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire dans le secteur d'implantation identifié au document graphique. La réalisation d'une piscine limitée à 60 m² d'emprise au sol est aussi autorisée dans un autre secteur d'implantation identifié au document graphique au Nord-Ouest du STECA Ntp. Les aires de stationnement liées et nécessaires au projet sont également admises sous réserve de leur bonne insertion paysagère, ainsi que les installations et ouvrages techniques visant à une utilisation de ressources énergétiques renouvelables pour le projet uniquement. Ces dernières dispositions assurent le lien de nécessité des aménagements déjà réalisés au Sud de la RD 126 au site du Château de la Tour. L'évolution du site s'inscrit dans une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine en lien avec le développement touristique et culturel du territoire.

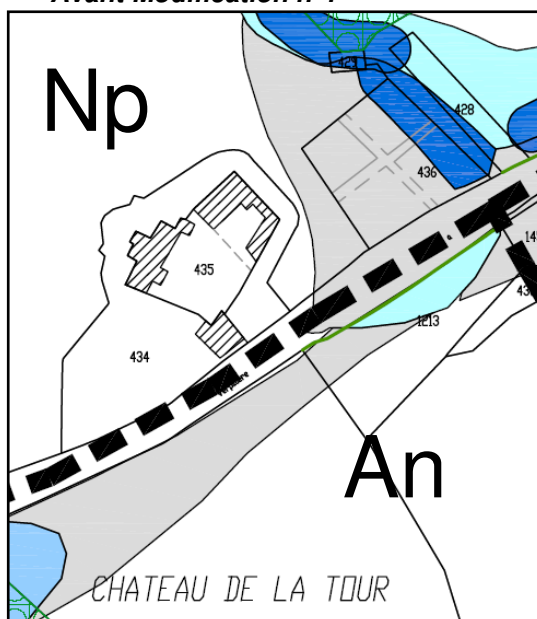
Le projet localisé sur une propriété bâtie et entourés de parcs et jardins d'agrément n'impacte pas l'économie agricole de la commune, ni d'un point de vue foncier, ni d'un point de vue de l'activité environnante des parcelles exploitées. En effet, la préservation des espaces ouverts, en particulier les prairies fauchées ou pâturées, participe à l'attractivité du site. La partie en pente retenue pour l'implantation de la piscine surplombe cet espace fauché et ouvre des perspectives visuelles très intéressantes sur un paysage bocager.

Localisation du STECAL par rapport au Centre-bourg / vue aérienne issue du Géoportail

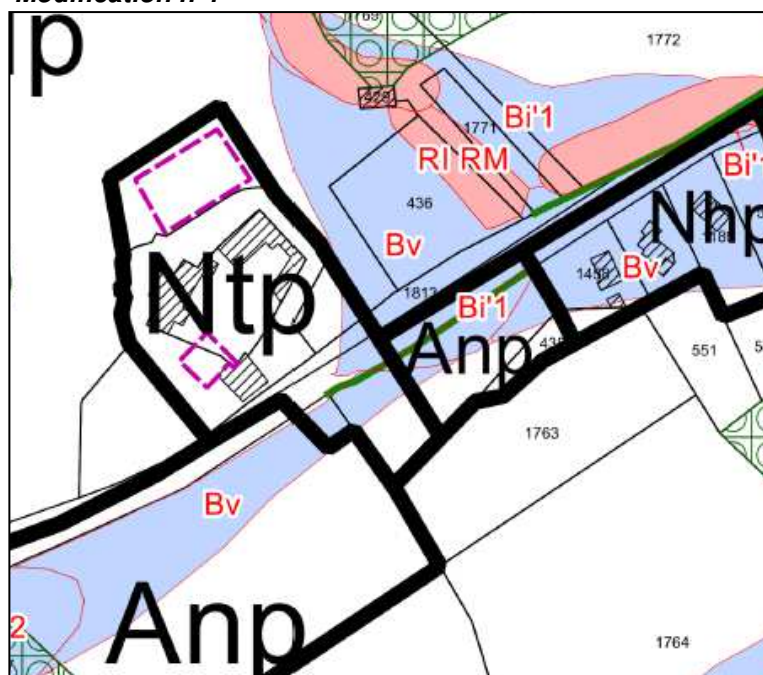


Extraits du document graphique du projet de PLU

Avant Modification n°1



Modification n°1



Des dispositions liées au nouveau secteur Ntp sont insérées à certains articles du Chapitre N du Règlement (pièce 4.1 - partie écrite).

Extrait de l'article 2 de la zone N du règlement

18. Dans le secteur Ntp, sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions de l'alinéa 3 de l'article N1 :

- l'aménagement des bâtiments existants pour une destination d'hébergement touristique y compris équipements d'accompagnement (salle de réception par exemple) et d'activité liée au développement touristique et/ou culturel, sous réserve de préserver le patrimoine architectural,
- l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de 50 m² de surface de plancher au total du secteur Ntp sous réserve d'être localisée dans le secteur d'implantation identifié au document graphique,
- la piscine limitée au plus à 60 m² d'emprise au sol, ainsi que les aménagements et installations liés à ses abords, en particulier visant à l'insertion qualitative du projet dans la pente, limités au seul secteur d'implantation identifié au document graphique,
- les aires de stationnement liés et nécessaires au projet sous réserve de leur bonne insertion paysagère,
- les installations et ouvrages techniques visant à une utilisation de ressources énergétiques renouvelables liés au projet,
- les démolitions dans le cadre d'un permis de démolir.

Extrait de l'article 8 de la zone N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Toute annexe ou piscine devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation, sauf en Ntp, où la piscine se situera dans le secteur d'implantation défini au document graphique (y compris aménagements et installations liés aux abords).

Extrait de l'article 9 de la zone N : Emprise au sol des constructions

En zone N et dans les secteurs Nh, Nhp et Np, l'emprise au sol des constructions liée aux bâtiments d'habitation existants est limitée à :

- 50 m² supplémentaires au total après travaux par rapport au bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU, dans le cas d'une extension et/ou d'une annexe,
- 40 m² pour la piscine liée à un bâtiment d'habitation existant.

Dans le secteur Nbs, l'emprise au sol des constructions liée aux bâtiments d'habitation existants est limitée à 15 m² supplémentaires au total après travaux par rapport au bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU, dans le cas d'une extension et/ou d'une annexe.

Dans le secteur Ntp, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50 m² de surface de plancher au total après travaux par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU dans le cas d'une extension sous réserve d'être localisée dans le secteur d'implantation identifié au document graphique,
- 60 m² pour la piscine liée à l'activité d'hébergement touristique.

Extrait inchangé de l'article 10 de la zone N : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article N 2 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 3 mètres pour les autres bâtiments,
- la hauteur existante en cas d'extension.

Il est à noter également que ce site bénéficie d'une très bonne desserte viaire via la RD 126 et d'une situation à proximité du centre-bourg (commerces et services de proximité). Cet projet tend à préserver et valoriser le patrimoine architectural de la commune, à promouvoir le développement d'activités touristiques et culturelles sur le territoire communal, assurant aussi une diversité des fonctions en milieu rural à travers une activité économique complémentaire renforçant aussi le rôle et l'attractivité de Frontonas à l'échelle intercommunale.

La modification n° 1 garantit une utilisation économe de l'espace en limitant l'extension des constructions à un seul bâtiment (l'orangerie) dans la limite de 50 m² de surface de plancher au total sous réserve d'être localisée dans le secteur d'implantation identifié au document graphique. Un autre secteur d'implantation identifié au document graphique est destiné à la création d'une piscine limitée au plus à 60 m² d'emprise au sol ainsi qu'aux aménagements et installations liés à ses abords. Il est précisé que l'espace de stationnement situé au Sud de la RD126 et les installations du système de géothermie sont pour partie réalisés suite à l'avis favorable de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) Rhône-Alpes, assorti conditions particulières (notamment d'étanchéité de l'aire de stationnement avec collecte des eaux de ruissellement et utilisation uniquement par le demandeur), au regard de leur localisation dans le périmètre de protection rapproché des puits de Pignieu.

