



PLU PONT DE BEAUVOISIN

CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DE LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

1. Evolution POS- PLU	1
1.1. Le POS	1
1.1.1. Etat des lieux des zones du POS	1
1.1.2. Zone agricole et urbanisation prévue	3
1.2. Consommation foncière entre 2000 et 2011 à Pont de Beauvoisin	4
1.2.1. Développement de la commune entre 2000 et 2011	4
1.2.2. Zoom sur les nouveaux secteurs urbanisés	5
2. Prise en compte des espaces agricoles dans le PLU	7
2-1 La prise en compte dans le PADD : protéger les espaces agricoles	7
2-2 La prise en compte dans le règlement écrit et graphique	7
2.2.1. zone agricole	7
2.2.2. Les zones d'urbanisation future : choix des localisations	10
2.2.3. Consommation des terres agricoles dans le PLU	11

1. Evolution POS- PLU

1.1. Le POS

Source : rapport de présentation du POS

1.1.1. Etat des lieux des zones du POS

Le POS a été approuvé en 1977, révisé en 1994 et a fait l'objet de nombreuses modifications. La dernière révision simplifiée date de septembre 2009. La commune s'étend sur une surface de 735 ha se répartissant entre zones urbaines (U), à urbaniser (NA), agricoles (NC) et naturelles (ND).

- Zone « U » (Urbaine) : 173,29 ha
 - Zone Urbaine à vocation d'habitat : 129,58 ha
 - Zone Urbaine à vocation d'équipements : 12,41 ha
 - Zone à vocation d'activités : 31,3 ha
- Zone « NA » (urbanisation future) : 44,19 ha
 - Zone d'urbanisation future à destination de l'habitat : 31,2 ha
 - Zone d'urbanisation future à destination d'équipements : 2,29 ha
 - Zone d'activités future : 10,7 ha
- Zone « NB » (agricole) : 28,06 ha
- Zone « NC » (agricole) : 459,11 ha
- Zone « ND » (naturelle) : 29,22 ha

Superficies des zones du POS % du territoire communal

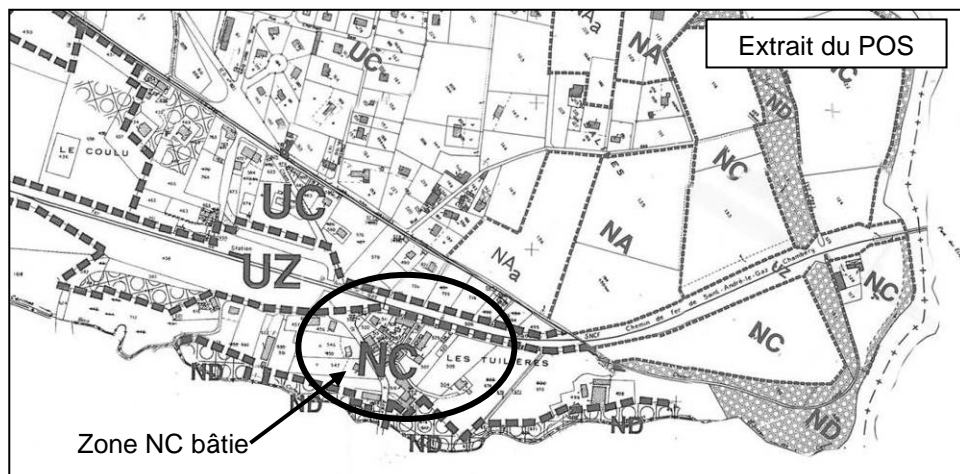
Zones	Part (%)
Zone U	23,5%
Zone NA	6%
Zone NB	4%
Zone NC	62,5%
Zone ND	4%

Le territoire est en majorité recouvert par des surfaces agricoles. La part des zones urbaines concerne plus d'un cinquième du territoire communal. Le POS proposait d'ouvrir à l'urbanisation future 6% de sa superficie totale, et de réserver un peu moins de 4% en zones naturelles.

Des terrains classés en zone agricole, sans vocation agricole

Outre les espaces à vocation agricole, la zone NC du POS recouvrait :

- des espaces bâtis en limite communale avec Saint-Jean d'Avelanne,



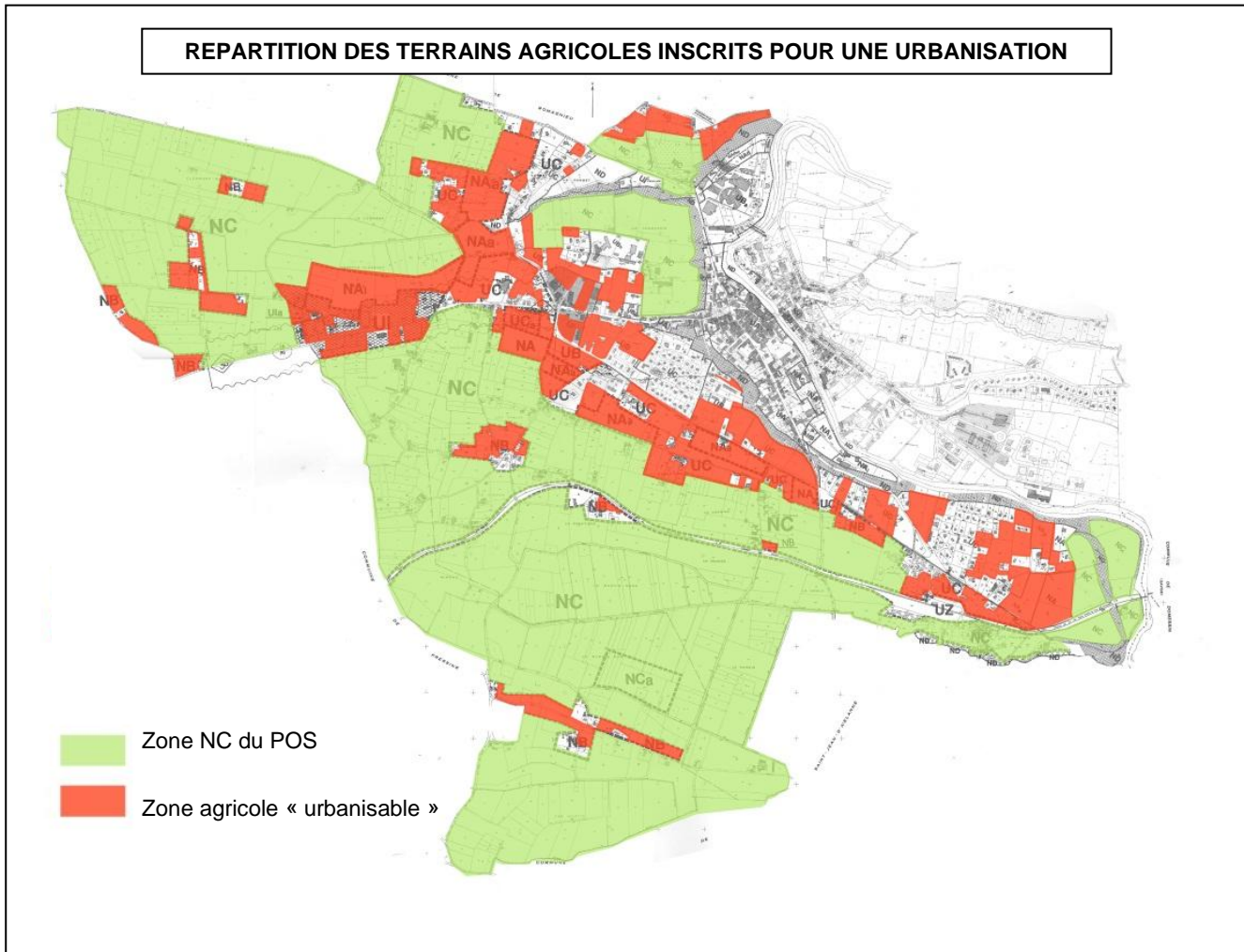
- des espaces naturels boisés dans les secteurs des Marais et de Clermont liés à la présence de zones humides.



A l'inverse des secteurs agricoles étaient classés en zone NB, UC et NA dans le POS. La localisation des espaces naturels (versant pentu) ou leur nature (zone humide) les rend impropre à la construction. La conséquence en est un développement urbain quasi exclusif sur des emprises agricoles.

➤ **Des espaces agricoles peu pris en compte dans le zonage du POS qui affichait une croissance urbaine importante.**

1.1.2. Zone agricole et urbanisation prévue

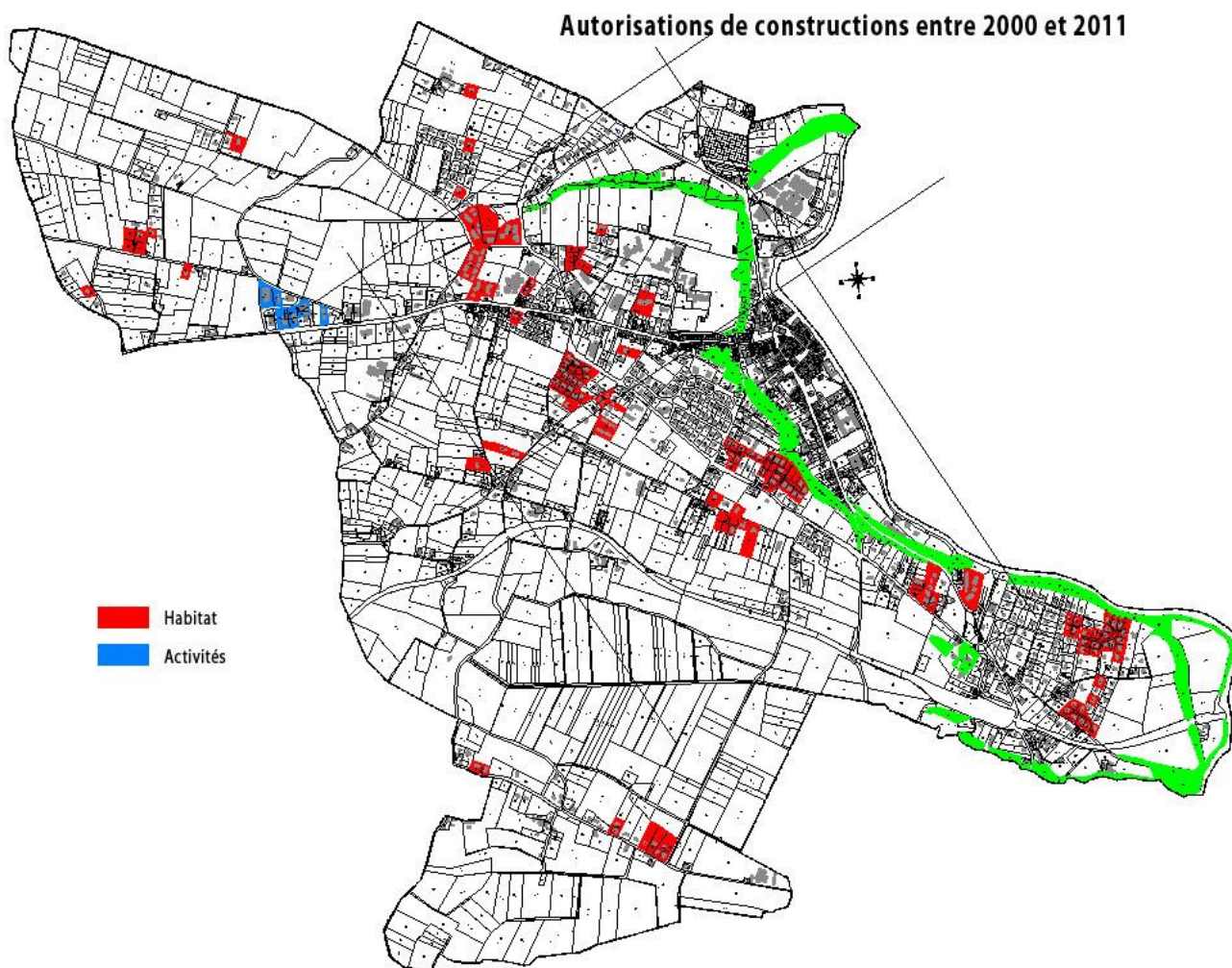


Le POS comptait une surface importante destinée à l'accueil des nouvelles constructions, tant à travers les dents creuses présentes au cœur des zones urbaines, qu'à travers les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

- **En ajoutant l'urbanisation future et les disponibilités au sein de la zone urbaine, une superficie d'environ 126 ha était potentiellement constructible sur des terres agricoles.**

1.2. Consommation foncière entre 2000 et 2011 à Pont de Beauvoisin

1.2.1. Développement de la commune entre 2000 et 2011



Consommation foncière entre 2000 et 2011

Habitat	ZA	Total
22,47 ha	1,61 ha	24,08 ha

En 10 ans, 24,08ha de terres agricoles ont été supprimées au profit des zones urbaines (habitat et activité) ; au total, 3% du territoire a été gagné par l'urbanisation entre 2000 et 2010.

La plus grande part de cette urbanisation a permis la construction de logements sous différentes formes, maisons individuelles libres, par lots, maisons groupées et logements. Une surface d'environ 22,5 ha s'est urbanisée pour permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Ces nouvelles constructions se sont concentrées en « zone à urbaniser » et en zones déjà urbanisées (secteurs UB et UC, comprenant les zones d'extensions de l'urbanisation).

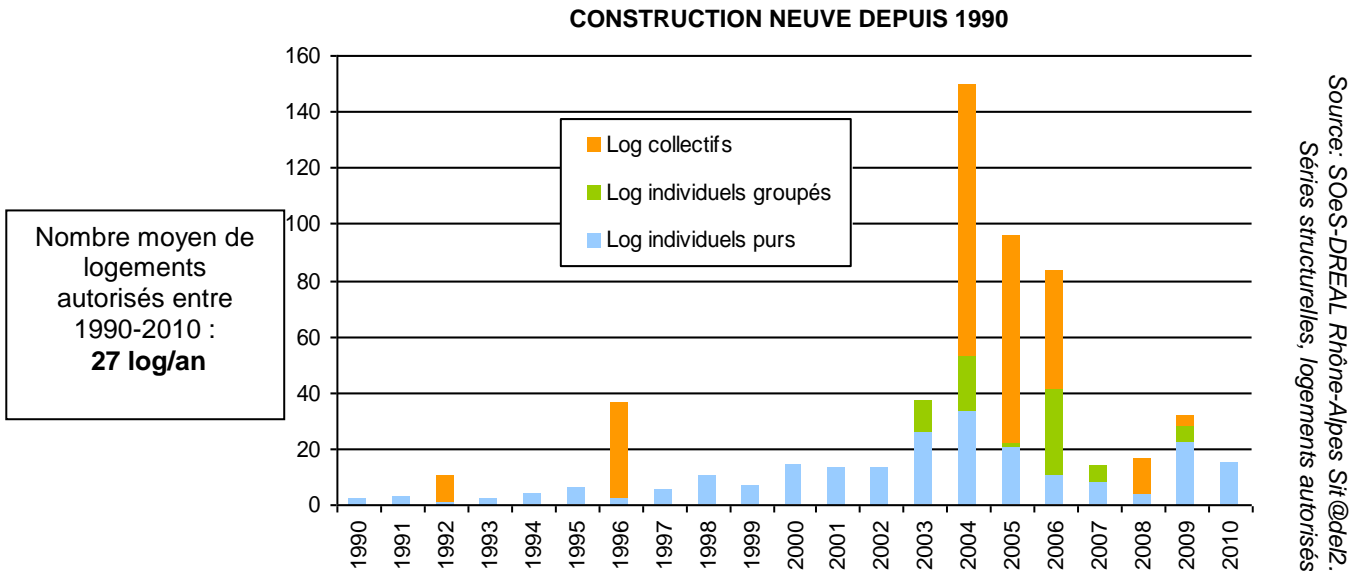
La zone d'activités s'est également densifiée sur cette même période. La surface bâtie de la zone économique a progressé de 1,6ha.

- **Il en ressort un territoire qui s'est développé sans s'inscrire dans une continuité urbaine, conduisant à un mitage des terres agricoles et rapprochant l'urbanisation des bâtiments d'activités**

1.2.2. Zoom sur les nouveaux secteurs urbanisés

La majeure partie de l'urbanisation s'est mise en place le long d'une transversale Nord/Ouest Sud/Est, sur l'avenue de la Bergerie, le chemin du Guillon et au sein du quartier de la gare.

Entre 1999 et 2006 la croissance annuelle du parc de logements atteint 2,6%. Cette augmentation a permis à la commune de gagner 245 logements en 7 ans et de porter ce nombre à 1435 en 2006.



La période 2000- 2010 est marquée par une forte augmentation de logements collectifs, notamment au cours des années 2004, 2005, 2006. Toutefois, ce constat est à relativiser. Visuellement, il apparaît que le territoire reste davantage marqué par la présence de maisons individuelles, surtout sous forme de lotissements.

Sur les 22,5 ha urbanisés entre 2000 et 2011 à destination de l'habitat, 15,30 ha l'ont été sous forme de maisons individuelles, représentant 68% des constructions de logements sur cette période. Parmi elles, 70% sont issues de programmes de lotissements.

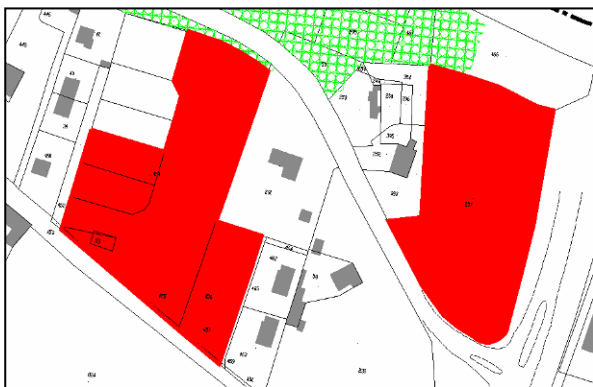
Ces formes prédominantes d'urbanisation ont fortement contribué à la diminution des terres agricoles et sont responsables de l'étalement urbain.

Des formes de logements moins consommatrices d'espace et plus denses, telles que l'habitat intermédiaire et les logements collectifs devront être privilégiés à l'avenir.

Des formes d'habitat diverses

Avenue de la Bergerie/ Lattre de Tassigny – Logements groupés et collectifs

Avant 2000

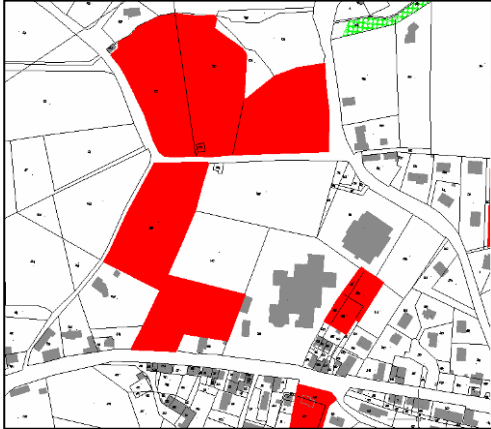


Après 2011



Route du Corbet Logements groupés et collectifs

Avant 2000

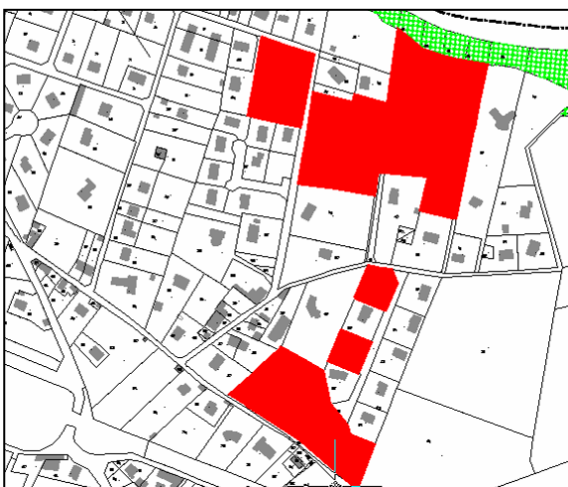


Après 2011



Quartier de la Gare – Maisons individuelles par lots

Avant 2000



Après 2011



- Un développement consommateur d'espaces, qui n'a pas toujours pris en compte les déplacements agricoles.

2. Prise en compte des espaces agricoles dans le PLU

Avec l'évolution réglementaire (Loi SRU, Grenelle, ...), les espaces agricoles doivent être conjugués avec les enjeux environnementaux notamment. La préservation de ces espaces s'inscrit aussi dans des enjeux supracommunaux et sont identifiés dans le SCoT.

2-1 La prise en compte dans le PADD : protéger les espaces agricoles

La commune ne présente pas une grande superficie de territoire. Avec seulement 735 ha, les espaces naturels et agricoles entrent en concurrence avec le développement de l'habitat et la pression foncière.

Le principe qui a prévalu tout au long des études pour la révision du P.O.S. en P.L.U est celui du maintien voire du confortement des espaces agricoles. La ligne de conduite défendue par la commune vise à garantir le maintien en zone agricole des secteurs présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique et nécessaire à cette activité comme les zones d'épandage.

En effet, la commune souhaite maintenir l'activité agricole globalement au Sud du chemin des Rogations, sur le plateau du Thomassin et autour de Clermont.

Pour que la commune dispose d'un espace structuré, il convient d'éviter les coupures par les infrastructures et l'urbanisation pour assurer l'unité des terrains agricoles. Ainsi toute implantation nouvelle de constructions non liée à l'activité agricole est interdite sur les terres agricoles et de manière à éviter le mitage de ces espaces sous la pression foncière, la commune a souhaité définir des limites claires entre les espaces urbanisés ou d'urbanisation future et les espaces agricoles et naturels.

Extrait du PADD :

Maintenir les activités agricoles et favoriser leur diversification

La commune de Pont de Beauvoisin possède encore un caractère agricole bien que la physionomie de ce paysage a évolué (diffusion de l'habitat, développement des activités). Des mutations sont en cours qui peuvent compromettre le maintien d'un espace rural continu : des terres agricoles se transforment en lotissement.

Bien qu'il reste peu d'exploitations, leur rôle est important, comme composante à part entière du paysage.

La protection de ces espaces et le maintien d'une continuité agricole passent par une réflexion approfondie sur la structure de l'espace urbain, notamment en limitant le mitage de l'espace agricole.

Une diversification de l'activité sera permise afin de permettre aux agriculteurs qui le souhaitent de compléter leurs revenus en valorisant le territoire, notamment en développant des circuits-courts.

L'environnement comme point fort du développement urbain

Toutes les nouvelles zones d'urbanisation devront s'intégrer dans le paysage naturel et agricole. Pour cela un intérêt particulier sera porté sur des aménagements en cohérence avec leur environnement, à travers les formes architecturales et urbaines, les couleurs et matériaux, ... dans le but de limiter les impacts des constructions sur les paysages environnants.

L'un des grands atouts de la commune est ce dialogue **Ville/Nature** qui doit être mis en avant et préservé.

Il s'agit de préserver les chemins de promenade et de loisirs existants. L'espace naturel et agricole participe dans sa configuration actuelle aux loisirs des habitants : promenade à pied, à cheval,...

2-2 La prise en compte dans le règlement écrit et graphique

2.2.1. La zone agricole

Conformément à l'article R.123-4 et R.123-7 du Code de l'Urbanisme, ont classés en zone agricole (« A »), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles se divisent en 3 zones ou secteurs :

- La zone **A** à vocation agricole et destinée uniquement à l'activité agricole.
Elle prend en compte les espaces à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et qui sont nécessaires au bon fonctionnement de celle-ci de par leur proximité. Elle intègre également les terres favorables à l'épandage.
- Le secteur **Ab** qui concerne des habitations isolées ou des groupements d'habitations qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
La commune a connu un mitage important qui s'élimente maintenant à la prise en compte des habitations existantes.
- Le secteur **Azh** identifie des parcelles localisées en zone humide selon l'inventaire des zones humides de l'Isère réalisé par le Conseil Général.
La caractéristique de zones humides n'interdit pas l'exploitation des terres mais son affichage répond aux enjeux environnementaux. Il y est néanmoins interdit toutes constructions.

La zone agricole

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone se localise en périphérie de l'espace urbain : (CF. numéro sur la carte p9)

- au Sud du chemin des Rogations (n°1) ; il s'agit du **plus vaste espace agricole continu de la commune** même si celui-ci est ponctué de secteurs Ab. Il reste néanmoins un espace privilégié de maintien et de développement de l'activité agricole. Cette zone représente une surface importante (à l'échelle de la commune) et sa topographie relativement plane est idéale pour ce type d'activité.
- sur le plateau du Thomassin (n°2) (entre l'hôpital et le Putarel) ; ce secteur de petite taille est aussi un **poumon vert** pour ce secteur urbanisé. En légère pente, il s'agit principalement **de maintenir l'activité agricole** (liée actuellement à la Congrégation Notre Dame du Rosaire) qui se retrouve **contrainte en terme d'accessibilité**, le secteur ayant été fortement urbanisé.
- à l'ouest, vers Clermont (n°3) bien que cette zone soit également marquée par la présence de secteurs Ab. Toutefois, son caractère légèrement vallonné, la présence d'une zone humide sur une proportion importante du site le rend moins attractif pour le développement de l'activité agricole. Par contre, il s'inscrit en **continuité des espaces agricoles des communes limitrophes**.
- Au nord, vers Les Bains (n°4) sur un secteur de petite taille, encerclé par les habitations mais dont **la continuité est assurée avec Pressins**.

L'activité agricole et l'emprise de ses terres sont encore aujourd'hui prépondérantes dans la commune et participent au maintien de l'identité communale.

Le secteur Ab

Il se rencontre à plusieurs endroits du territoire, signe d'un mitage de l'espace agricole. Ainsi à Clermont, au Sud du chemin des Rogations, à proximité de Reculfort des secteurs prennent en compte les constructions existantes sans étendre les secteurs.

Le choix de la collectivité a donc été de créer des secteurs Ab dispersés dans la zone A (agricole), plus ou moins dans la continuité des zones NB qui existaient déjà au P.O.S. précédent. Ces secteurs (hameaux et écarts ruraux) correspondent à des constructions à usage d'habitation réparties en milieu rural mais n'ayant aucun lien avec l'activité agricole, les sièges d'exploitation étant quant à eux classés en zone A.

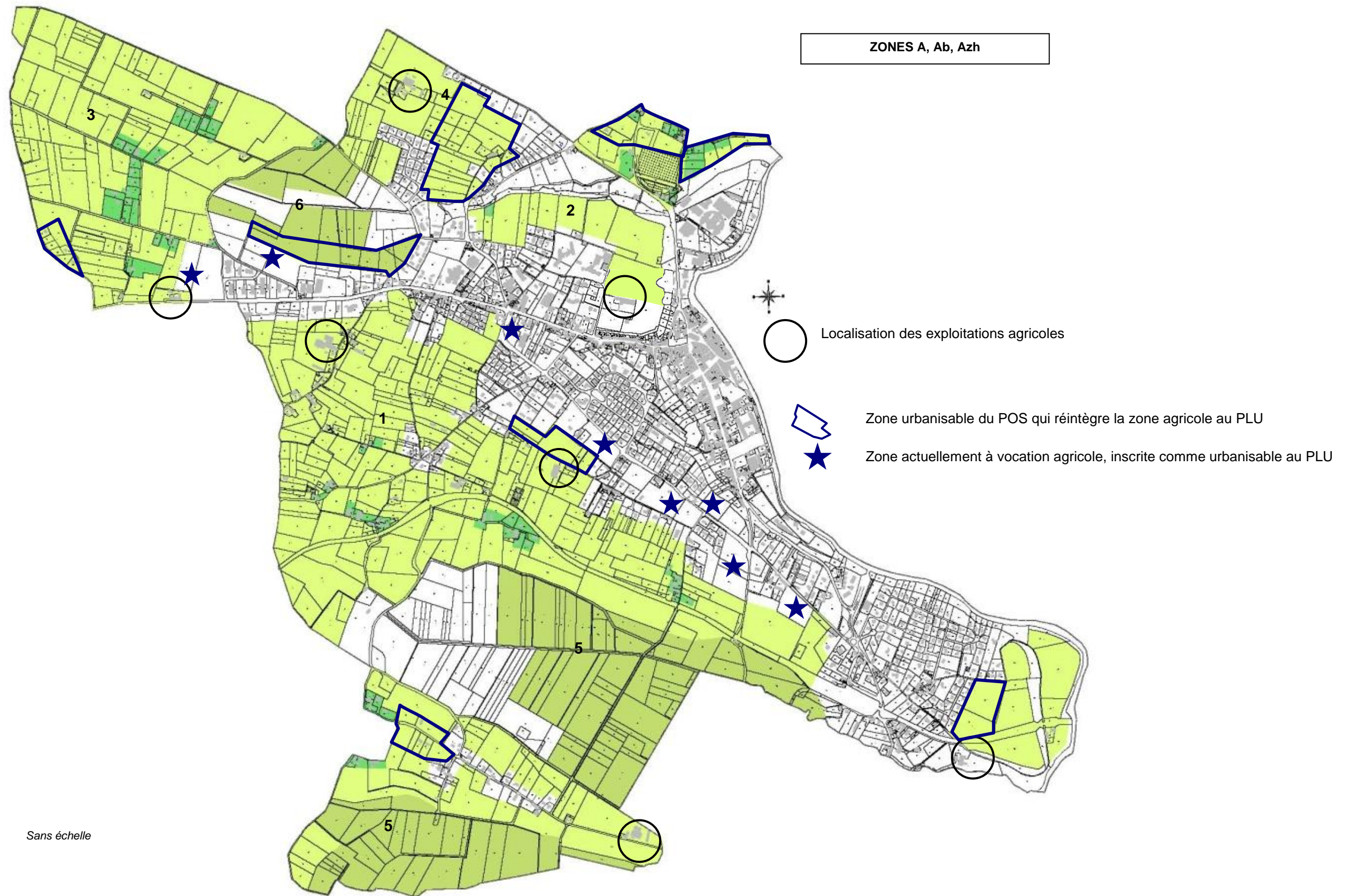
Les possibilités de constructibilité sont limitées volontairement pour ne pas porter atteinte à l'environnement dans lequel ils s'insèrent et de manière à maintenir le tissu bâti aéré correspondant à la dominante de la zone.

Les articles 2, 5, 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent ainsi d'encadrer les possibilités de création et d'extension, la densité, l'implantation et la hauteur.

Le secteur Azh

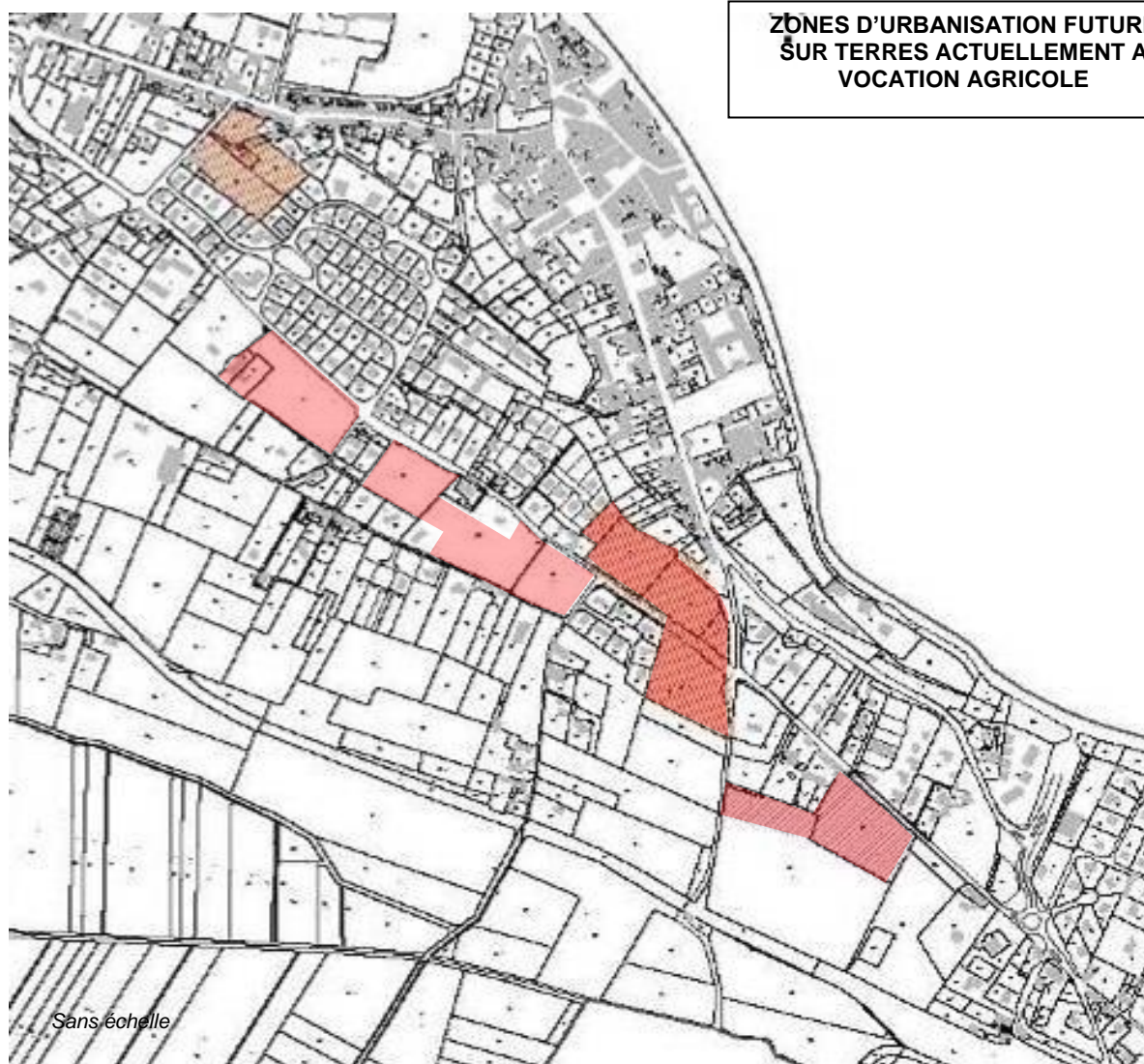
Localisé au marais, de part et d'autre de Reculfort (n°5) et à Clermont (n°6), sa délimitation s'appuie sur l'occupation des sols au sein de la zone humide.

Ce secteur renferme une richesse faunistique et floristique qui constitue de petites entités spécifiques sur la commune mais qui s'intègre aussi dans un système plus large avec les corridors écologiques.



2.2.2. Les zones d'urbanisation future : choix des localisations

Les zones d'urbanisation future sont délimitées sur des espaces actuellement à vocation agricole. Leur localisation a été définie en fonction de l'environnement bâti existant, des conditions de desserte, de l'organisation à terme des équipements.



Elles s'inscrivent aussi dans des zones partiellement bâties qui ont connu un développement important ces dernières années. Le choix a été fait de redéfinir une limite urbaine pertinente et claire.

L'urbanisation a donc été recentrée le long de l'avenue de la Bergerie, à proximité des équipements et du centre-bourg. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain, le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des réseaux existants et l'instauration d'une « couronne » constructible aux limites clairement identifiées et ceinturée par des espaces agricoles ou naturels.

De nombreuses zones d'urbanisation future du POS n'ont pas été reconduites afin de maîtriser le développement et préserver des ensembles agricoles ou naturels cohérents. Des distances ont été respectées vis-à-vis des bâtiments d'activités ;

2.2.3.Consommation des terres agricoles dans le PLU

Zone agricole du PLU :

Zone agricole	A	317,06
	Ab	16
	Azh	101,5
Sous-total :		434,56

La surface des zones agricoles diminue de 24,55 hectares comparativement au POS. Cette évolution de surfaces s'explique par :

- Le déclassement d'une partie de la zone agricole à Clermont et au Marais en zone naturelle (Nzh).
- Le déclassement de la zone agricole à la gare, en limite communale car il s'agit d'une zone bâtie.

La zone agricole du PLU, exploitée par l'activité agricole (A et Azh) couvre 57% du territoire communal contre 61,8% au POS.

Zone d'urbanisation future, actuellement à vocation agricole :

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat	1AUa	1,2
	1AUb	8,45
	2AU	2,75
Sous-total :		12,4

Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement	1AU	1,9
Sous-total :		1,9

Zone d'urbanisation future à vocation d'activités	AUIa	1,38
	AUIb1	4,87
	AUIb2	4,05
Sous-total :		10,3

TOTAL : **24,6 ha**

- **D'une part, l'extension de l'habitat et des activités économiques de la commune va consommer 24,6 ha de terres agricoles.**
- **D'une part le PLU préserve des ensembles agricoles cohérents et continus avec les espaces agricoles communaux limitophes et préserver les bâtiments d'activité de l'urbanisation.**