Commune de Chatte

Enquête publique portant sur la révision du périmètre de la zone agricole protégée (ZAP) des Gloriettes à Chatte

*

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

*

Daniel Durand commissaire enquêteur
13 juillet 2018

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 3
1.1 Rappel de l'objet de l'enquête 3
1.2 Contexte local : la ZAP des Gloriettes 3
1.3 Le projet de revision du périmetre de la ZAP 3
1.3.1 Le PLU 3
1.3.2 Le projet de révision et le PLU 3
1.4 Critères d'appréciation pour l'élaboration des conclusions 3
1.4.1 La réhabilitation rendue possible d'un bâtiment patrimonial 3
1.4.2 La limitation de la consommation d'espace agricole 4
1.4.3 L'avis favorable des personnes publiques consultées 4
1.4.4 L'absence d'opposition au projet par le public 4
1.4.5 Le caractère patrimonial reconnu du bâtiment à extraire de la ZAP 4
1.5 Conclusions 4
1.6 Avis du commissaire enquêteur 5

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet la révision du périmètre de la zone agricole protégée des Gloriettes à Chatte afin d'en extraire un corps de ferme n'ayant plus de vocation agricole, son propriétaire, Monsieur Giraud, ayant cessé son activité en 2010.

Ces bâtiments du XVII^{ème} siècle, revêtent un intérêt architectural et patrimonial que la municipalité de Chatte souhaite préserver. Toutefois, ces derniers n'étant plus exploités depuis l'arrêt d'activité de M. GIRAUD, et le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquant au périmètre de la ZAP ne permettant pas leur réhabilitation, la commune a donc fait le choix d'engager une procédure de révision du périmètre de la ZAP.

Cette révision a ainsi pour objet d'identifier ce patrimoine bâti remarquable menacé de disparaître et de l'extraire du périmètre de la ZAP afin d'en assurer la préservation.

1.2 CONTEXTE LOCAL: LA ZAP DES GLORIETTES

Situé dans le contexte périurbain de Chatte/Saint-Marcellin, le quartier des Gloriettes inclus dans un secteur de culture de la noix, est fortement soumis à la pression de l'urbanisation.

Une zone agricole protégée d'une centaine d'hectares a été instituée en 2004, concomitamment à l'élaboration du PLU, afin d'assurer à ce secteur une protection du foncier à long terme.

1.3 LE PROJET DE REVISION DU PERIMETRE DE LA ZAP

1.3.1 Le PLU

Dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chatte, les terrains de la ZAP sont classés en zone Ax où seules sont autorisées « *les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles (…).* La réhabilitation du bâti remarquable ayant perdu sa vocation agricole se voit donc rendue impossible.

Les constructions non liées à l'activité agricole existantes au moment de l'élaboration de la ZAP et incluses dans son périmètre ont été précisément délimitées et font l'objet d'un zonage spécifique en Nh. Le règlement écrit du PLU autorise, notamment pour la zone Nh, l'extension des constructions existantes et le changement de destination de l'ancien bâti agricole en habitation.

1.3.2 Le projet de révision et le PLU

Afin de conserver une cohérence d'ensemble il sera proposé, à l'issue de la révision du périmètre de la ZAP, de basculer en zone Nh les bâtiments correspondant à l'ancien corps de ferme de M. GIRAUD.

1.4 CRITERES D'APPRECIATION POUR L'ELABORATION DES CONCLUSIONS

1.4.1 La réhabilitation rendue possible d'un bâtiment patrimonial

L'exclusion de la ZAP du bâtiment d'habitation et du hangar attenant constitue, dès lors que son propriétaire n'est plus agriculteur en activité, l'unique solution pour permettre des travaux en vue de la préservation de ce patrimoine bâti remarquable.

Le bâtiment et ses abords seront, après révision du périmètre, classés en zone Nh du PLU, au même titre que les constructions non liées à l'activité agricole existantes lors de l'élaboration de la ZAP et incluses dans son périmètre. Cette disposition permettra de conserver une cohérence d'ensemble, la zone Nh regroupant l'habitat dispersé existant en secteur à vocation agricole.

1.4.2 La limitation de la consommation d'espace agricole

Le redécoupage du périmètre de la ZAP a été tracé au plus près des bâtiments existants de manière à limiter à son strict minimum l'impact de la surface à exclure sur les parcelles agricoles effectivement exploitées (les surfaces exploitées autrefois exploitées par Monsieur Giraud ayant été reprises). Cette surface d'exclusion est d'environ 1500 m², très faible au regard de la surface totale de la ZAP (95 ha) et n'est, comme le mentionne le rapport de la Chambre d'agriculture, *« pas de nature à remettre en cause la pérennité de ce secteur protégé ni, par conséquent, le maintien des activités agricoles dans ce secteur* ».

Le maintien des deux hangars dans le périmètre de la ZAP, que leur propriétaire à demandé d'exclure du périmètre, répond à l'exigence exprimée par la commune et la Chambre d'agriculture, de limiter l'impact sur les espaces agricoles dans un environnement fortement soumis à la pression urbaine.

1.4.3 L'avis favorable des personnes publiques consultées

Des trois organismes saisis par la préfecture de l'Isère, deux d'entre eux ont émis un avis : la Chambre d'agriculture a rendu un avis favorable et l'INAO ne formule aucune remarque particulière.

La CDOA n'ayant pas répondu, son avis est réputé favorable.

1.4.4 L'absence d'opposition au projet par le public

Du fait de son absence de participation quasi complète à l'enquête, le public appelé à se prononcer semble implicitement accepter le projet de révision de la ZAP.

1.4.5 Le caractère patrimonial reconnu du bâtiment à extraire de la ZAP

Monsieur Serge Gros, directeur du CAUE, consulté en cours d'enquête, donne son sentiment sur l'intérêt architectural de ce bâtiment : « *l'examen rapide des photos révèle, à l'évidence, une construction très ancienne, XVI ou XVIIe, qui semble avoir été miraculeusement épargnée par des interventions qui auraient pu la dénaturer. Le linteau en accolade et le meneau de l'étage ainsi que les contreforts installés sur le pignon aval ainsi que l'harmonie générale du volume et des percements justifient pleinement, de notre point de vue, d'être identifié pour son intérêt patrimonial,* ***justifiant une attention particulière lors de sa restauration*** **».**

1.5 CONCLUSIONS

En prenant en compte les critères d'appréciation développés ci-dessus, je considère que la révision du périmètre de la ZAP des Gloriettes à Chatte est pleinement justifiée:

- car cette procédure permettra une éventuelle réhabilitation du bâtiment patrimonial extrait du périmètre ;

- en raison des dispositions prises pour limiter l'emprise sur les terres agricoles en traçant les limites du nouveau périmètre au plus près du bâti à exclure ;

- en raison de l'avis favorable des personnes publiques consultées ;

- du fait de son acceptation implicite par la population ;

1.6 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces conclusions me permettent d'émettre un avis favorable pour la révision du périmètre de la ZAP des Gloriettes à Chatte.

Cet avis favorable est assorti de la recommandation suivante :

- que le caractère patrimonial du bâtiment justifiant une attention particulière lors de son éventuelle restauration, les travaux nécessaires fassent l'objet d'un accompagnement par un organisme spécialisé.

Fait à Saint-Michel les Portes le, 13 juillet 2018

Le Commissaire Enquêteur,
Daniel Durand