

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

### Le Président

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](http://www.isere.chambres-agriculture.fr)

Mairie de Saint Nazaire les Eymes REÇU LE			
07 OCT. 2019			
COPIE		Fait le	
VH	M. Grassies	PF	08/10/2019

**Madame Le Maire**  
**Mairie de Saint-Nazaire-Les-Eymes**  
**385 Chemin du village**  
**38330 SAINT NAZAIRE LES EYMES**

À Grenoble, le 24 septembre 2019

**Objet :** Avis CDA 38 sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes

Madame,

Nous avons reçu pour avis en date du 3 juillet 2019 le projet de PLU de la commune de Saint-Nazaire-Les-Eymes arrêté par le Conseil Municipal du 27 juin 2019 et nous vous en remercions.

Ce projet appelle de notre part les observations suivantes :

#### 1. Consommation d'espaces :

L'analyse de la consommation foncière depuis 2002 met en évidence une consommation de près de 16,7 ha dont 8,2 ha de surfaces agricoles. Le projet de PLU prévoit une enveloppe de 8 ha pour l'accueil de 220 logements traduisant ainsi un effort de modération de la consommation d'espaces comparativement à la période 2005-2015 (au cours de laquelle 8,4 ha ont été consommés pour la création de 110 nouveaux logements et les équipements et services liés).

Si le projet de PLU traduit effectivement un objectif de densification du tissu urbain, nous nous questionnons toutefois sur l'objectif de croissance démographique retenu, à savoir + 1 % / an notamment au regard des derniers taux de croissance s'établissant à + 0,4 % depuis 2010. L'objectif retenu nous semble ambitieux.

Enfin, bien qu'affichant une modération de la consommation foncière, le projet de PLU n'est pas sans incidences sur les espaces agricoles. La zone AUm des Rivoulets, une partie des zones AUi-c et AU de Chalendrier ainsi que la zone AU des Miribelles impactent des surfaces agricoles à hauteur de 7,3 ha exploités et déclarés et à la PAC (en grandes cultures pour l'essentiel).

D'autre part, concernant la zone AU des Miribelles, bien que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit subordonnée à une modification ou révision du PLU et bien que conscients des enjeux économiques inhérents à cette zone, nous restons très réservés quant à sa localisation. Il s'agit en effet d'un secteur agricole, mis en valeur par 2 exploitations, qui plus est situé en zone humide et identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité à préserver ou à remettre en bon état. Pour rappel, le SCoT précise, concernant les zones humides (page 134 du DOO), que les documents d'urbanisme locaux devront prioritairement les rendre inconstructibles.

Par ailleurs, nous attirons votre vigilance sur le maintien d'une frange Nord Ouest afin de préserver les espaces à enjeux identifiés et sur son classement en zone N. Il est prévu que cette zone permette à l'échéance du projet de disposer d'un espace de 3 ha afin de renaturer ces parcelles agricoles et y mettre en œuvre un plan de gestion adapté à visée de biodiversité.

D'une part ce découpage compromet le maintien de la fonctionnalité agricole du secteur, d'autre part l'affichage N n'est pas en cohérence avec la vocation actuelle agricole du site. Enfin, nous demandons à ce que le travail d'identification des secteurs de compensation et de mise en œuvre du plan de gestion soit réalisé de concert avec la Chambre d'agriculture et la profession agricole.

Pour finir, nous sollicitons votre vigilance sur la zone AUi-p (secteur de Pré-Figaroud). En effet, le rapport de présentation identifie, page 34, un siège d'exploitation à proximité directe de cette zone de future urbanisation. Nous vous demandons de veiller à prendre en compte, dans la mise en œuvre de la zone AUi-p, le respect de la fonctionnalité de ce siège d'exploitation.

## **2. Rapport de présentation**

Le rapport de présentation dresse en page 32 un état des lieux de l'agriculture du territoire. Nous regrettons toutefois que ce diagnostic ne détaille pas davantage les structures agricoles en présence sur le territoire (projet de développement, type d'activité, âge des exploitants, devenir des structures...), ces informations nous paraissent pourtant importantes pour la caractérisation des enjeux inhérents à l'activité et la définition d'un zonage et d'un règlement adapté.

## **3. PADD**

Si le PADD affiche un objectif de préservation des surfaces exploitées, nous regrettons qu'il ne mette pas plus en avant l'enjeu de maintien, voire développement, de l'activité agricole et de la fonctionnalité des exploitations, maintien qui passe possiblement par l'implantation ou le développement de nouvelles activités (évolution des bâtiments agricoles présents, création de nouveaux bâtiments) et donc la mise en place d'un zonage adapté (zone A stricte).

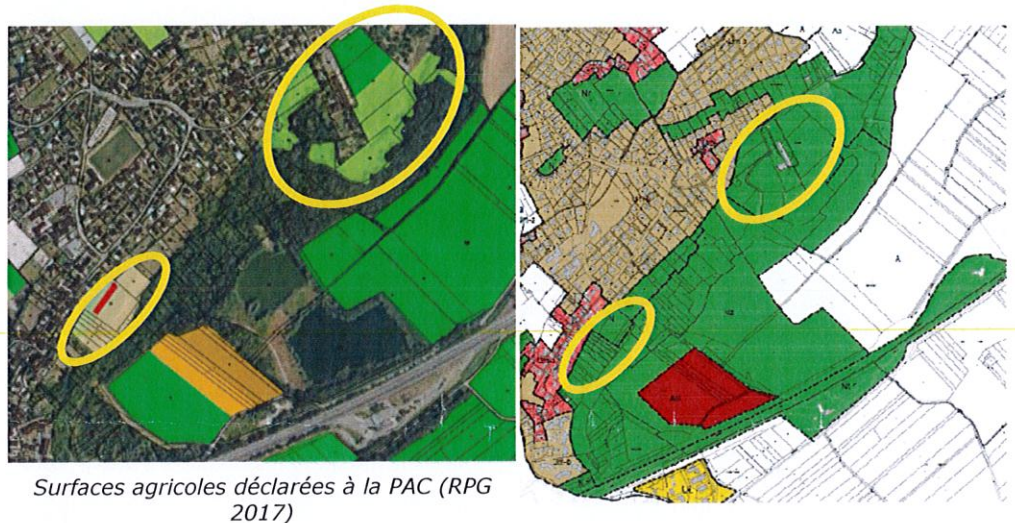
#### 4. Zonage et règlement :

##### Zonage :

Nous vous demandons de bien vouloir faire figurer les bâtiments agricoles sur le plan de zonage (en complétant l'identification des bâtiments notamment avec ceux de la parcelle 64 secteur des Ayets).

La définition de la zone N et Nz englobe des surfaces agricoles aujourd'hui exploitées et déclarées au titre de la dernière campagne PAC. Ces secteurs cultivés sont pourtant bien identifiés comme agricole par votre diagnostic (cf. page 33 du rapport de présentation).

Aussi, afin d'afficher la vocation effective des terrains et les enjeux inhérents à ces parcelles (vocation économique des espaces agricoles), nous vous demandons de reclasser en zone A les secteurs suivants :



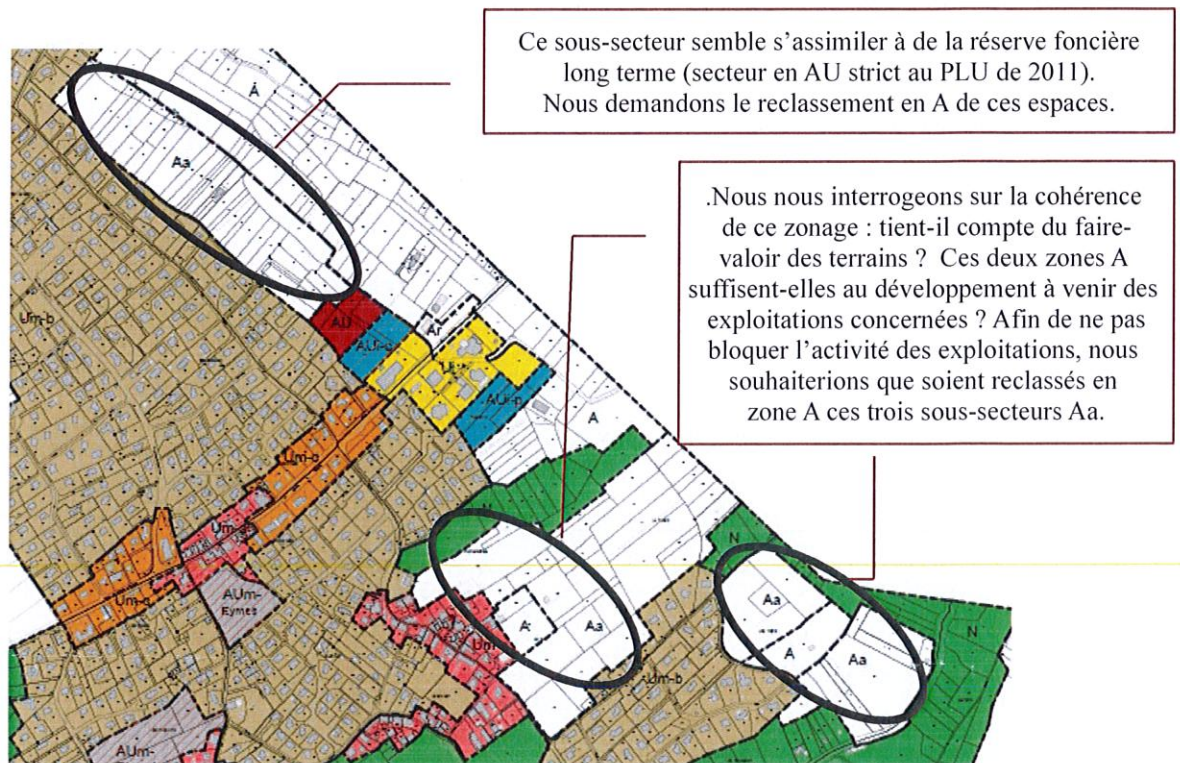
Des zonages environnementaux (zone humide, inventaires ZNIEFF, corridors, ...) peuvent se superposer à ces espaces. Dans ce cas, des zones A indicées peuvent être envisagées.

La définition de la zone A dans votre projet de PLU intègre plusieurs sous-secteurs Aa au sein desquels les constructions agricoles se voient interdites. Cette interdiction est justifiée de la sorte (cf. page 17 du rapport de présentation – T2 –) : les constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt paysager (cônes de vue), environnementales (corridor entre St-Nazaire-les-Eymes et Bernin), ou encore stratégiques (éviter l'implantation d'exploitations agricoles ou de bâtiments à vocation agricole à proximité des secteurs à dominante résidentielle). Nous nous prononçons défavorablement à la définition de ces sous-secteurs Aa.

Premièrement, nous demandons à ce que soient différenciés les enjeux environnementaux (issus d'inventaires, de classements ou de zonages spécifiques) des enjeux paysagers (identification plus subjective). Nous ne souhaitons pas en effet voir apparaître des zones agricoles indicées (dans lesquelles se superposent les deux types d'enjeux) sans distinction.

Deuxièmement, nous nous interrogeons sur la délimitation de la zone A, correspondant à la zone constructible pour les exploitations : cette zone prend-elle en compte le mode de faire-valoir des surfaces et les projets de développement envisagés des exploitations?

Enfin, nous nous questionnons également sur la cohérence des sous-secteurs Aa suivants :



Nous demandons pour les 3 sous secteurs Aa ci-dessus repérés qu'ils puissent faire l'objet d'un reclassement en zone A. Le zonage A nous paraît en effet suffisant à la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux en présence. Nous tenons à insister sur le fait qu'un projet de développement agricole (rendu possible en zone A) répond à une nécessité liée à l'activité, nécessité qui se verra 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, de la proximité du tissu urbain...) et génère un coût certain pour le porteur de projet, ces deux facteurs limitant donc le nombre de projets.

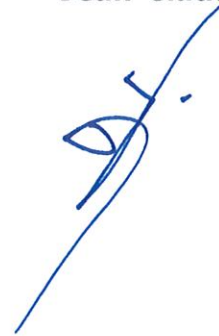
#### Règlement :

Concernant le règlement de la zone A nous vous demandons d'autoriser une hauteur maximum à 12 m pour les bâtiments agricoles et ce afin de tenir compte des spécificités techniques liées à l'activité. De même, afin de respecter les exigences de hauteur nous souhaiterions que le règlement puisse autoriser des pentes de toit plus faibles pour les bâtiments agricoles.

En conclusion, au regard des éléments présentés et des enjeux pour l'activité agricole, la Chambre d'agriculture émet sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus formulées un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

**Jean-Claude Darlet**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'C' followed by a flourish.