

Service Agriculture et Développement Rural
Unité Foncier et Vie des Exploitations
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Sandy DUSSERT
Courriel : sandy.dussert@isere.gouv.fr

Grenoble, le 28 septembre 2022

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
Séance du 22 septembre 2022

Avis sur le projet de Carte Communale (CC) de Chantesse

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 l'article L.163-4 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°38-2019-09-22-013 du 22 septembre 2020 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la saisine de la CDPENAF par Saint-Marcellin Isère Vercors Communauté réceptionnée le 28 juillet 2022 ;

Vu le projet de carte communale de Chantesse prescrit le 02 décembre 2016 par délibération du conseil municipal de Chantesse,

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

1°) Cadre de la saisine

La CDPENAF est saisie au titre de l'article L.163-4 du code de l'urbanisme : « *La carte communale est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime* ».

La commission s'est également auto-saisie au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime sur le sujet de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou usage agricole.

2°) Rappel des conclusions du rapport de l'État

Les objectifs inscrits dans la délibération de prescription du 15 décembre 2016 consistent à :

- disposer d'un document d'urbanisme qui permettra de maîtriser l'évolution du territoire communal ;
- préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal par l'encadrement du développement urbain en adéquation avec les équipements publics et réseaux existants et futurs ;
- garantir la cohérence de la croissance communale avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région de Grenoble en termes de rythme de construction, de logements neufs et de développement des activités économiques.

a) Démographie :

Alors que la croissance démographique s'est élevée à +1,8 % par an entre 2013 et 2018, celle qui découle du projet de carte communale se trouve divisée par deux.

Ainsi, la carte communale envisage à horizon 2034 une population de 402-404 habitants et 23 nouveaux logements (8 logements potentiels sur des parcelles bâties ou non bâties et 15 logements en réinvestissement du bâti existant, étant précisé que seulement 4 logements sur ce total de 23 figurent dans le décompte du SCoT).

b) Environnement / risques :

Les enjeux démographiques doivent s'articuler avec les enjeux environnementaux : non aggravation de l'exposition aux risques naturels, préservation des espaces naturels reconnus, prise en compte des sensibilités paysagères et patrimoniales qui caractérisent l'ambiance du territoire communal, etc.

En ce qui concerne la trame verte et bleue, les continuités écologiques sont préservées en zone non constructible de la carte communale. Les zones constructibles « ZC » et « ZCa » sont délimitées au plus près des enveloppes bâties du bourg et de la zone d'activités de la Croix de l'Étang.

De même, les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable sont situés en zone non constructible.

En matière d'eaux usées, si par le passé la station d'épuration de L'Albenc (dont dépend Chantesse) se trouvait non conforme en équipement, un ordre de service de démarrage des travaux pour la création d'une STEP intercommunale de 1 600 équivalent-habitants a été signé le 30 juillet 2021. Cette problématique d'assainissement ne constitue donc plus une contrainte pour le développement urbain de Chantesse.

Par ailleurs, plusieurs éléments principaux du patrimoine bâti (propriété bourgeoise patrimoniale et son parc, châteaux de Linage et de Cumane et leurs abords) ne figurent pas en zone « ZC ».

Enfin, les zones constructibles de la carte communale sont situées en dehors de secteurs de risques naturels pouvant entraîner une inconstructibilité.

c) Économie / agriculture :

Chantesse comprend la zone d'activités de la Croix de l'Étang au Sud du territoire (ZA gérée par la communauté de communes). La carte communale vise à conforter cette zone sans l'étendre. Elle comprend donc un secteur « ZCa » permettant aux activités d'évoluer au sein des espaces déjà bâtis.

Bénéficiant d'une agriculture dynamique, avec des productions labellisées, Chantesse dispose d'une SAU à hauteur de 55,6 % en culture de noyers et de 28,5 % en prairies permanentes et temporaires. Les terres agricoles exploitées, ainsi que les bâtiments d'exploitation, se situent en zone non constructible de la carte communale.

d) Modération de la consommation d'espaces :

Les zones constructibles « ZC » et « ZCa » du projet de carte communale comprennent :

- 0,29 hectare de foncier non bâti,
- 0,39 hectare de foncier bâti en densification,

soit un total de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 0,68 hectare, à comparer aux 4 hectares d'ENAF consommés sur les dix dernières années (dont 3,7 hectares pour l'habitat).

En ce qui concerne plus spécifiquement l'habitat, la consommation passée était de 1 074 m² en moyenne par logement, contre 717 m² prévus dans le projet de carte communale.

Ce dernier s'inscrit donc dans une modération de la consommation des ENAF, ainsi que dans la trajectoire « Zéro artificialisation nette » définie dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Avec un objectif maximal de production à 12 ans de 5 logements pour 4 200 m², la carte communale est compatible avec le SCoT, puisqu'elle prévoit un potentiel de 4 logements pour 2 869 m².

3°) Remarques de la commission

La CDPENAF est en accord avec les conclusions du rapport de l'État.

Avis de la CDPENAF

L'urbanisation de la carte communale de Chantesse ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements. La CDPENAF émet un avis favorable au projet de carte communale de Chantesse.

Pour le préfet,
par délégation

Le Directeur départemental des territoires de l'Isère

François-Xavier CEREZA

