

Périmètre de la ZAP

UTILISATION

- Culture
- ✎ Nuciculture
- ✎ Pépinière

Echelle pour une impression en A3 : 1:6 000



80

COMMUNE DE CHATTE

Zone Agricole Protégée (ZAP)

Date : Octobre 2017

PLAN DE DELIMITATION

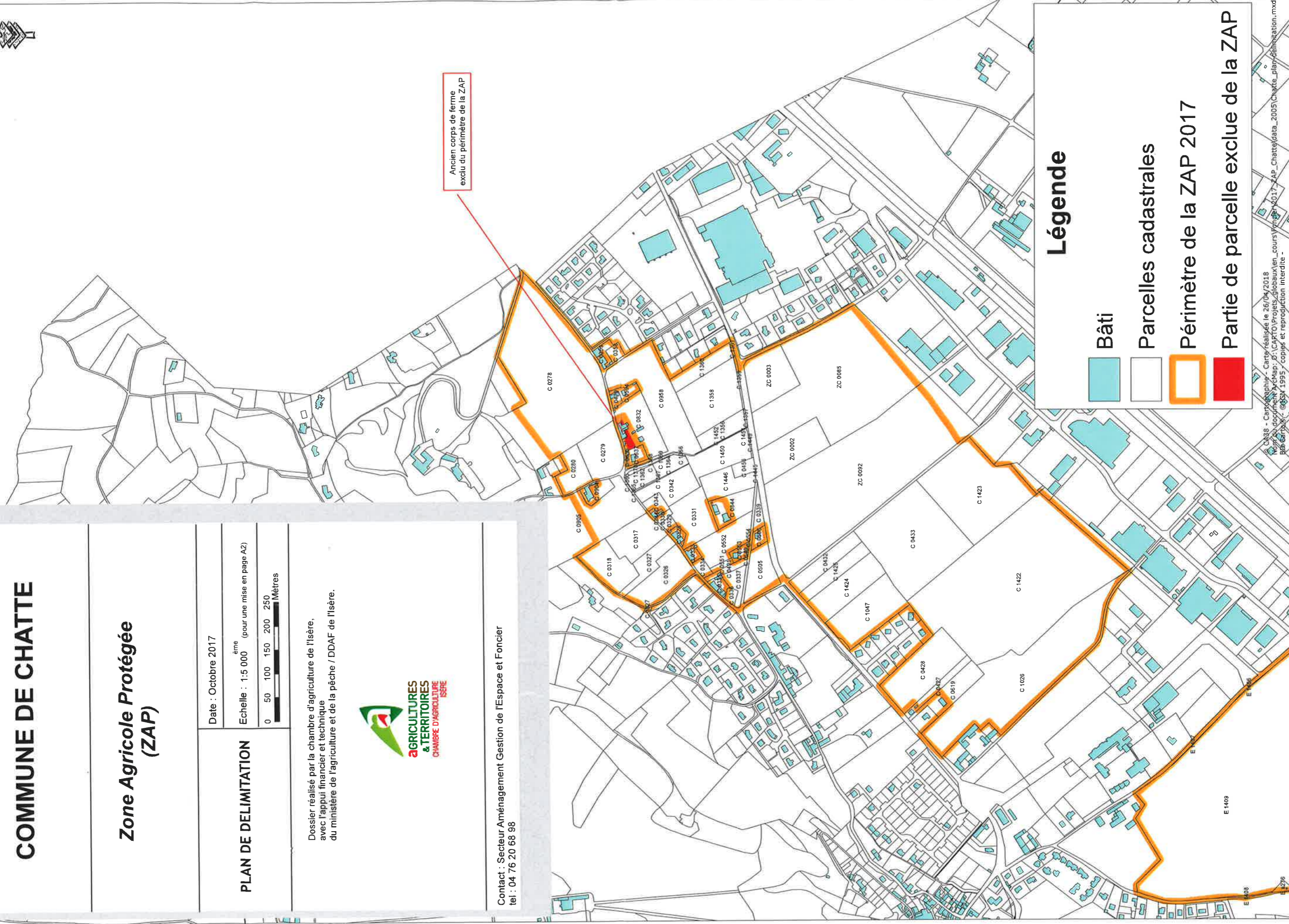
Echelle : 1:5 000 (pour une mise en page A2)



Dossier réalisé par la chambre d'agriculture de l'Isère,
avec l'appui financier et technique
du ministère de l'agriculture et de la pêche / DDAF de l'Isère.



Contact : Secteur Aménagement Gestion de l'Espace et Foncier
tel : 04 76 20 68 98



Légende



Bâti



Parcelles cadastrales



Périmètre de la ZAP 2017



Partie de parcelle exclue de la ZAP

Carte réalisée le 26/04/2018
Nom du document: ArcMap; D:\CARTE\Projets\Globaux\en_cours\Yvon\2017_ZAP_Chatte_plan_delimitation.mxd
Bonne nuit - © IGN 1995 - Copies et reproduction interdite -

Révision du périmètre de Zone Agricole Protégée (ZAP)

- Commune de Chatte -



N° 10.02

Date : **Octobre 2017**



Dossier de :

Commune de Chatte

26 place du Champ de Mars

38160 CHATTE

ville de



Compte rendu

Ce rapport de présentation est accompagné d'un atlas cartographique incluant une carte de situation (Carte 1) ainsi que d'un plan de délimitation parcellaire au format A2

*W. le Commissaire Enquêteur
le 4.5.2018
Total : 32 pages*

Dossier réalisé par :

• **Camille GRASSIES**

Tél. 04 76 20 68 79

Mail : camille.grassiese@isere.chambagri.fr

Antenne de Grenoble

Adresse

Maison des Agriculteurs
40 av Marcelin Berthelot - CS92608
38036 **GRENOBLE** Cedex 2
04 76 20 68 68 - Fax 04 76 33 38 83
accueil@isere.chambagri.fr
www.synagri.com/isere

Sommaire

Partie 1 : Rappel du contexte.....	6
Partie 2 : Qu'est ce qu'une zone agricole protégée ?.....	7
2.1- Fondements juridiques.....	7
2.2- Objectifs.....	7
2.3- Identification des espaces.....	7
2.4- Délimitation du périmètre de la ZAP.....	7
2.5- Portée juridique.....	7
2.6- Maîtrise foncière des terrains.....	8
2.7- Construction dans le périmètre.....	8
2.8- Modification du périmètre (réduction ou suppression du périmètre de la ZAP).....	8
2.9- Exposé des motifs de la modification du périmètre de la ZAP.....	9
Partie 3 : Un territoire entre vallées et coteaux.....	10
3.1- Approche paysagère.....	10
3.2- Le milieu : aperçu des sols sur la commune de Chatte.....	11
3.3- Les infrastructures et équipements.....	12
Partie 4 : Le contexte agricole.....	13
4.1- Analyse des données du recensement de l'agriculture (RA 2000).....	13
4.2- Comparaison avec les données du RA 2010.....	14
4.3- Le pôle agricole du Sud Grésivaudan.....	15
4.4- Le foncier.....	16
4.4.1- Quelques grands comptes de propriété.....	16
4.4.2- Un foncier essentiellement entre les mains de propriétaires locaux.....	16
4.4.3- Des exploitants agricoles peu concernés par la propriété foncière agricole.....	16
4.4.4- Le marché du foncier.....	16
Partie 5 : Le périmètre proposé.....	17
5.1- La zone Ax.....	17
5.2- Le périmètre modifié.....	18
5.3- Les exploitations concernées par le zonage Ax du PLU.....	19
5.3.1- Des exploitations concernées à des degrés variables.....	19
5.3.2- Des systèmes d'exploitation « typiques ».....	20
5.3.3- L'utilisation des surfaces.....	21
5.3.4- Des cultures irriguées.....	22
5.3.5- La valeur de l'expérimentation nucicole.....	23
5.4- Un périmètre qui répond bien aux objectifs assignés.....	24
5.4.1- Un secteur fragile.....	24
5.4.2- Un secteur à forte valeur agro-économique et patrimoniale.....	25
5.4.3- Un outil juridique qui répond aux enjeux locaux.....	25
Partie 6 : Une ZAP sur Chatte.....	27
6.1- Les enjeux.....	27
6.1.1- Enjeux paysagers et cadre de vie.....	27
6.1.2- Enjeux agricoles.....	27
6.2- L'évaluation du projet.....	28
6.2.1- Les éléments défavorables.....	28
6.2.2- Les éléments favorables.....	28
6.2.3- Incidence de la modification du périmètre de la ZAP.....	28
6.3- Quel périmètre ?.....	29
6.4- Plus qu'un zonage.....	29

6.4.1- Une proximité citadine qui pose parfois problème.....29
6.4.2- Agriculteur : profession méconnue ?.....30

Partie 7 : En conclusion.....31

Partie 8 : Annexes.....32

Préambule

Le présent dossier est un rapport de présentation de la révision du périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP). Le périmètre de la ZAP aujourd'hui en vigueur est celui institué par l'arrêté préfectoral n°2007-00920 du 30 janvier 2007.

Le 14 septembre 2015, le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité d'engager une procédure de révision de la ZAP ayant pour objet d'extraire du périmètre de la ZAP l'ensemble du patrimoine bâti remarquable ayant définitivement perdu son affectation agricole.

Les ZAP sont « des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique [...] », Article L 112-2 du Code rural et de la pêche maritime. **Toute modification du périmètre d'une ZAP (réduction ou suppression du périmètre de la ZAP) exige la réalisation d'une procédure identique à celle mise en œuvre pour la création de la ZAP.** Ainsi la révision du périmètre de la ZAP se doit de respecter les dispositions relatives à son élaboration.

Conformément à l'Article R112-1-4 du Code rural et de la pêche maritime, le présent dossier contient :

- un rapport de présentation (qui servira de référence aux avis obligatoires devant être émis dans le cadre de la procédure)
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre de la zone

Au vu des modifications minimales que génère la révision de l'actuel périmètre de la ZAP, le rapport de présentation de la ZAP (comportant une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement et précisant les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur) réalisé par la Chambre d'Agriculture de l'Isère en 2005 a donc « simplement » été complété par l'exposé des motifs de la modification et des conséquences de celle-ci sur l'activité agricole. La révision du périmètre de la ZAP ne remet effectivement pas en cause les enjeux relatifs au projet de ZAP tels que présentés dans le rapport de présentation de 2005.

Une actualisation des données sur les exploitations concernées par le périmètre de la ZAP a toutefois été effectuée (douze ans s'étant écoulés depuis le premier rapport de présentation). Les cartes et graphiques ont également été mis à jour.

D'autre part, afin de différencier ce qui existe depuis l'origine dans le document et ce qui constitue les éléments mis à jour lors de la révision du périmètre de la ZAP deux typographies ont été retenues.

Le texte d'origine est écrit en *italique sur fond blanc*.

Le texte de 2017 est écrit en lettres droites sur fond gris.

Partie 1 : Rappel du contexte

Mise en place d'une zone agricole protégée sur la commune de Chatte

Par délibération en date du 29 mars 2004, la commune de Chatte a demandé la création d'une zone agricole protégée (ZAP) sur une partie de son territoire.

Ce projet a été initié dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU). Un périmètre d'une centaine d'hectares a été identifié (zone Ax du PLU).

Carte 1 : Situation ZAP de Chatte.

Ce périmètre se caractérise par une forte pression foncière exercée par la commune voisine de St Marcellin d'une part (8 100 habitants) et celle de Chatte d'autre part (2 600 habitants). Le risque d'étalement urbain et de mitage est marqué. La population des communes de Chatte et St Marcellin a progressé de + 4% entre 1990 et 1999.

Sur ce secteur nucicole, l'objectif est une protection du foncier à long terme.

Ce rapport de présentation précise le fonctionnement des exploitations agricoles et met en perspective les enjeux relatifs au projet de ZAP.

Il permet une approche globale du territoire. Il servira de référence aux avis obligatoires devant être émis dans le cadre de la procédure :

- ◆ l'institut national des appellations d'origine - INAO
- ◆ le Comité Interprofessionnel de la Noix de Grenoble (CING)
- ◆ la commission départementale d'orientations de l'agriculture - CDOA
- ◆ la chambre d'agriculture de l'Isère

La maîtrise d'œuvre de ce projet a été assurée par la chambre d'agriculture. La direction départementale de l'agriculture et de la forêt a été associée à toute la phase d'élaboration du projet de ZAP.

Ce travail a été financé par :

- ◆ le ministère de l'agriculture et de la pêche
- ◆ la commune de Chatte

et réalisé par :

Frédéric Escallier, secteur Aménagement, Gestion de l'espace et Foncier de la chambre d'agriculture de l'Isère.

Ont contribué à cette étude :

Benoît Michallet / Véronique Dardare, chambre d'agriculture - cartographie - SIG

Jean Pascal Mure, chambre d'agriculture - agronomie - pédologie

Fanny Hello, chambre d'agriculture - aspects juridiques

Claude Janin, chambre d'agriculture - paysages et patrimoine

Laurent Malcayran, SAFER Rhône-Alpes

Jacky Roy et Serge Carcian, DDAF de l'Isère

Partie 2 : Qu'est ce qu'une zone agricole protégée

2.1- Fondements juridiques

L'article 108 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (et précisé par la loi d'orientation agricole de 2006) a créé un zonage particulier visant à assurer la pérennité et la qualité des espaces agricoles : **les zones agricoles protégées (ZAP)**.

Il est codifié à l'article L112-2 du code rural. Le décret d'application du 20 mars 2004 a précisé la procédure.

Cet outil de protection des espaces agricoles n'a jamais été utilisé dans le département de l'Isère.

Quatre zones agricoles protégées existent en Isère à ce jour dont deux sur la commune de Chatte (arrêté préfectoral du 31/01/2007 95 ha concernés pour la première et 723 ha concernés pour la seconde à cheval sur la commune de La Sône, arrêté préfectoral du 27/08/2014).

2.2- Objectifs

La mise en place d'une ZAP vise à protéger les espaces agricoles présentant un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.

2.3- Identification des espaces

La ZAP peut porter sur des terrains classés agricoles au PLU (cela correspond au zonage A). Des parcelles classées en zones naturelles (N) ainsi que des parcelles boisées de faible étendue peuvent aussi être intégrées au périmètre.

Peuvent bénéficier du dispositif ZAP, les espaces agricoles :

- ◆ support d'une production de qualité (appellation d'origine contrôlée, productions à forte valeur ajoutée, système d'irrigation....)
- ◆ ou dont la situation géographique en fait des espaces d'équilibre face à l'urbanisation (pression foncière, zone péri-urbaine...).

2.4- Délimitation du périmètre de la ZAP

Le périmètre est défini, après enquête publique, par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées.

Préalablement au classement en ZAP, sont consultés :

- ◆ la chambre d'agriculture
- ◆ l'institut national des appellations d'origine (INAO) dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et le cas échéant aux syndicats de défense et de gestion
- ◆ la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA)

2.5- Portée juridique

Le PLU et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent respecter l'existence d'une zone agricole protégée ; l'arrêté préfectoral de délimitation de la ZAP est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Les servitudes d'utilité publique constituent des restrictions à l'exercice du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du code de l'urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'État, elles s'imposent aux collectivités locales lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le non-respect des servitudes d'utilité publique constitue une

illégalité permettant de remettre en cause la validité de ces documents d'urbanisme.

2.6- Maîtrise foncière des terrains

C'est le droit commun qui s'applique. La mise en place d'une ZAP laisse entière les droits de préemption :

- ◆ du fermier
- ◆ de la SAFER
- ◆ des collectivités par création d'une zone d'aménagement différé (ZAD)

2.7- Construction dans le périmètre

La règle n'est pas la même selon l'existence ou non d'un document d'urbanisme sur le territoire concerné.

- ◆ Commune non dotée d'un document d'urbanisme (soumise au règlement national d'urbanisme) : le changement de mode d'occupation du sol au titre d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir, déclaration de travaux....) nécessite l'avis de la chambre d'agriculture et de la CDOA. En cas d'avis défavorable de l'une de ces structures, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.
- ◆ Commune dotée d'un document d'urbanisme (POS, PLU, carte communale) : le changement de mode d'occupation du sol, défini par le document d'urbanisme, ne nécessite pas l'avis de la chambre d'agriculture ou de la CDOA.

2.8- Modification du périmètre (réduction ou suppression du périmètre de la ZAP)

Pour respecter le parallélisme des formes, une procédure identique à celle utilisée pour la mise en place de la ZAP est exigée pour toute modification voire suppression de la zone protégée.

En cas d'avis défavorable de la chambre d'agriculture ou de la CDOA, la modification ne peut être autorisée que sur décision motivée du préfet.

Code rural et de la pêche maritime :

[Article L112-2](#)

[Article R112-1-4](#)

[Article R112-1-6](#)

[Article R112-1-7](#)

[Article R112-1-8](#)

[Article R112-1-9](#)

[Article R112-1-9](#)

[Article R112-1-10](#)

2.9- Exposé des motifs de la modification du périmètre de la ZAP

L'actuel périmètre de la ZAP, zoné Ax sur le règlement graphique du PLU, inclut un corps de ferme correspondant aux bâtiments d'exploitation de M. GIRAUD (dit ROCHON) cadastrés C 637 et C 832 (cf. Extrait du plan de zonage du PLU ci-dessous).

Les bâtiments, regroupant l'habitation de l'exploitant ainsi que les hangars de stockage, n'ont plus aujourd'hui de vocation agricole, M. GIRAUD ayant cessé son activité en 2010 et les bâtiments n'ayant pas été transmis. Ces bâtiments agricoles 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 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.

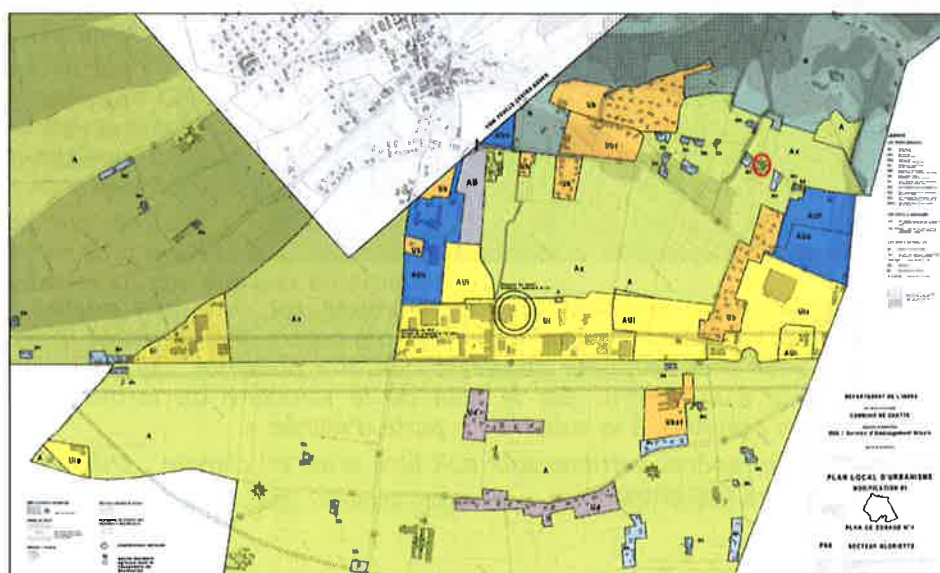
Cette révision a ainsi pour objet d'identifier ce patrimoine bâti remarquable menacé de disparaître et de l'extraire du périmètre de la ZAP afin d'en assurer la préservation.

En effet, le PLU communal, « sur la base d'un diagnostic poussé quand à la définition précise des limites de la zone agricole, délimite une série d'entités constituant des îlots urbanisés, au sein desquels les constructions existantes pourront faire l'objet d'extensions mesurées ; hors de ces zones, et en vertu du principe selon lequel il convient de ne pas aggraver la situation actuelle (co-présence activité agricole / habitat), 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 ».

Ainsi, au sein du périmètre actuel de la ZAP 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 ; l'implantation des constructions dans la zone Ax doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation ».

La réhabilitation du bâti remarquable ayant perdu sa vocation agricole se voit donc rendue impossible.

Par ailleurs, 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. La zone Nh regroupant l'habitat dispersé existant en secteur à vocation agricole. Aussi 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.



Règlement graphique PLU Chatte (zone des Gloriettes)

Partie 3 : Un territoire entre vallées et coteaux

3.1- Approche paysagère

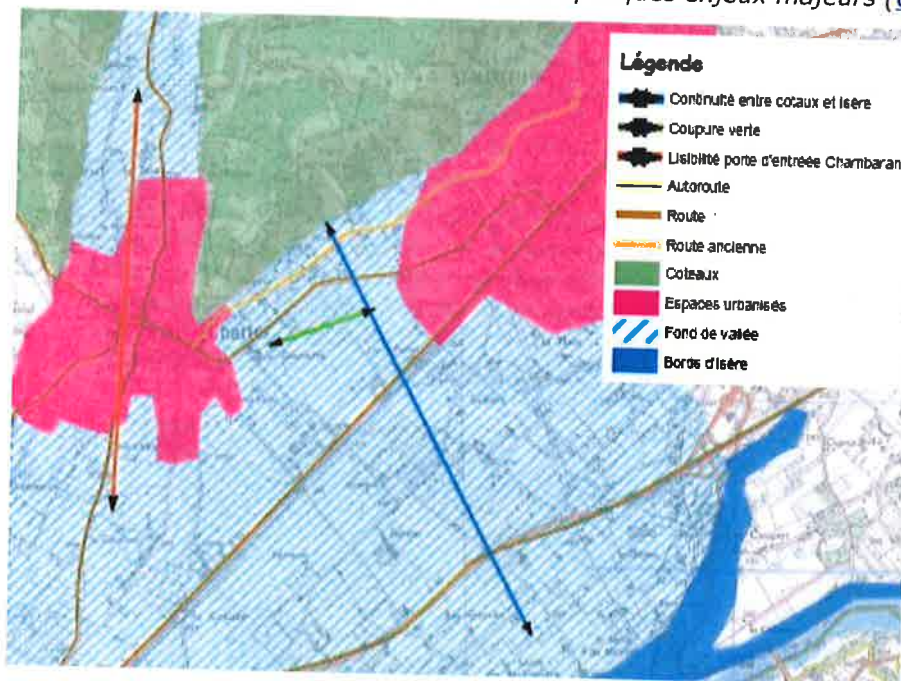
Le bourg de Chatte se situe à un carrefour entre la vallée du Grésivaudan et celle conduisant à St Antoine. Cette situation lui a conféré de tous temps une position géographique stratégique : site historique du château des pauvres.

Par sa position en contrefort, la commune s'étend entre les bords de l'Isère et les coteaux de Chambaran, appui visuel important dans le paysage. Le fond de vallée occupe une place prépondérante en terme d'espace. Ce vaste secteur est entrecoupé de plusieurs infrastructures (autoroute, routes nationales et départementales).

Deux zones urbanisées entourent les espaces agricoles : celui de St Marcellin et celui de Chatte.

Les plantations de noyers caractérisent le paysage. La noyeraie est d'ailleurs parfois nettement imbriquée dans l'espace urbanisé¹.

L'analyse paysagère fait ressortir quelques enjeux majeurs ([Carte 2 : Approche paysagère](#))



1. **Garantir une lisibilité entre vallée et coteaux** par une maîtrise de l'urbanisation ménageant des continuités visuelles, particulièrement entre Chambaran et Vercors, Isère et Chambaran.

2. Renforcer l'attention portée aux **plantations de noyers**, éléments identitaires forts dans le territoire.

De par sa situation géographique, la commune est l'une des **portes d'entrée dans le Chambaran**. En cohérence avec les enjeux paysagers déjà identifiés (programme Leader II), ce rôle de seuil vers l'intérieur du massif doit être préservé. L'urbanisation récente constitue déjà l'amorce d'un verrou. Sur le plan de la structure du territoire, cette « fermeture » urbaine porte préjudice à la notion de « porte d'entrée ».

La visibilité de repères patrimoniaux doit être prise en compte : château d'Hières, Maison de la Noix, château des pauvres.

¹ Les Chemins du Paysage – Conseil général de l'Isère - 2002

Dans l'approche des « canevas paysages »² la commune de Chatte correspond à une géomorphologie de type « contrefort ». Le schéma ci-après en donne une illustration.

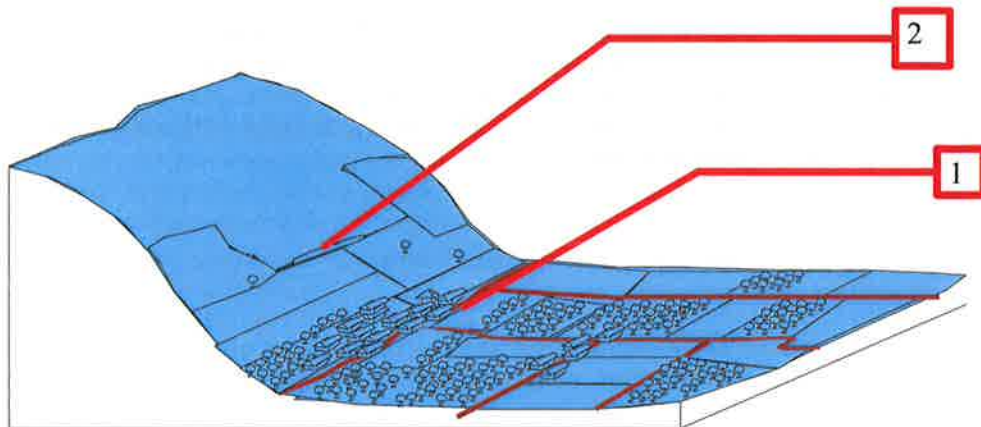
Les enjeux relatifs à cette structure paysagère concernent :

1. l'urbanisation : risque d'extension linéaire le long des routes. Ce phénomène s'observe à la fois sur le secteur des Gloriettes et dans la plaine de Gervan
2. les friches et boisements : risque de déprise marqué sur les pentes en l'absence d'élevage

3. 2- Le milieu : aperçu des sols sur la commune de Chatte³

Deux grands ensembles géologiques déterminent le relief et la localisation des types de sol sur le territoire de la commune de Chatte. La zone de collines est constituée d'une molasse sableuse (uc 21 et 25), découpée par des vallées étroites et planes formées par des ruisseaux et constituées d'alluvions fluviales (uc3). Dans la vallée de l'Isère, une terrasse fluvio-glaciaire couvre la plus grande partie de la plaine (uc7), sur laquelle une couverture limoneuse d'origine éolienne s'est installée en contrebas des collines jusqu'à la route nationale (uc14).

Les caractéristiques principales des sols et leurs potentialités agricoles moyennes sont décrites ci-après.



- ◆ Dans les vallées étroites, se trouvent des sols d'alluvions limoneuses, non calcaires et faiblement caillouteux, hydromorphes (combe Muguet) ou plus généralement sains et de bonnes potentialités. L'irrigation est toutefois pratiquée et permet d'améliorer les potentialités de rendements.
- ◆ La plaine de Chatte est en majeure partie formée des sols de « graviers » fluvio-glaciaires, limoneux à limono-sableux en surface, sains, sur des horizons enrichis en argile et caillouteux. Séchants, du fait notamment de leur charge en cailloux, ils sont valorisés par l'irrigation qui permet des rendements élevés.
- ◆ Les sols de recouvrement sont moyennement profonds à profonds. Ils sont de nature limoneuse, sains, et sont soit calcaires et limoneux en profondeur, soit non calcaires et plus argileux en profondeur.

Sur le périmètre de la ZAP, la potentialité des sols varie de moyenne à bonne. Les potentiels des sols des vallées et de la plaine sont améliorés par le recours à l'irrigation afin de pallier le déficit hydrique estival et répondre aux exigences des végétaux.

2 Canevas des paysages – Claude Janin, chambre d'agriculture de l'Isère – réseau ARELY, chambre régionale d'agriculture Rhône-Alpes.

3 Esquisse des paysages pédologiques de l'Isère 1/250 000, ATG 1992 – chambre régionale d'agriculture Rhône-Alpes, chambre d'agriculture de l'Isère.

3.3- Les infrastructures et équipements

La commune est située dans la vallée du Grésivaudan, sur l'axe de communication entre Grenoble et Valence. Trois infrastructures majeures, parallèles à l'Isère, sont présentes :

- ◆ *l'autoroute*
- ◆ *la voie ferrée*
- ◆ *la route nationale 92*

Ces voies de communications dans l'axe de la vallée de l'Isère découpent le territoire communal dans sa partie sud. La RN 92 et la voie ferrée délimitent au sud l'extension du bourg et de la zone d'activité de la Gloriette.

Le développement des activités et de l'habitat crée une pression très sensible sur l'espace agricole. Cette pression foncière a pour conséquence :

- ◆ *une réduction de la mobilité du foncier car les propriétaires ne souhaitent pas vendre leur parcelles en spéculant sur leur constructibilité*
- ◆ *une précarisation des modes de faire valoir car les propriétaires ne souhaitent pas avoir d'engagements contractuels avec des fermiers*

Par ailleurs, le secteur de Gloriette-Puvelin est fortement sollicité pour les implantations relatives aux activités artisanales et commerciales, ainsi que pour des équipements publics (piscine, collège). Cette sollicitation marquée en terme d'emprise foncière ainsi que la tendance à la conurbation Chatte - St Marcellin, ont été à l'origine des réflexions relatives à la mise en place d'une zone agricole protégée.

Partie 4 : Le contexte agricole

4.1- Analyse des données du recensement de l'agriculture (RA 2000)

Si les données du RA sont peu précises à l'échelle de la commune, elles permettent d'avoir une vision « standardisée » de l'ensemble du territoire agricole ainsi que de son évolution.

Surface communale	SAU* communale	Nombre total d'exploitations (dont professionnelles ⁴)	Surfaces exploitées par ces structures	Chefs d'exploitation et associés (dont à temps plein)
2 280 ha	1 200 ha	66 (28)	1 336	73 (35)

* SAU : surface agricole utilisée

Est considérée comme exploitation pour le recensement de l'agriculture, toute structure disposant d'au moins 1 ha ou 1 UGB⁵. Aussi, le nombre d'exploitations dites « professionnelles » est plus proche de la réalité des structures en activité sur ce territoire. En secteur nucicole, il n'est pas rare de comptabiliser un nombre non négligeable de double actifs exploitant une petite surface de noyers (1 à 2 ha).

L'agriculture est fortement présente sur la commune tant sur le plan de la surface exploitée que sur le plan du nombre d'exploitations. Au titre du recensement agricole, la commune de Chatte présente le plus grand nombre d'exploitations agricoles dans le département de l'Isère (la troisième sur le critère du nombre d'exploitants à temps complet).

Le dynamisme agricole s'observe également dans les infrastructures en place. La surface irrigable est de l'ordre de 540 ha.

La culture de la noix marque fortement l'activité économique et le paysage de la commune (en deuxième position en Isère pour la surface en noyer, après l'Albenc).

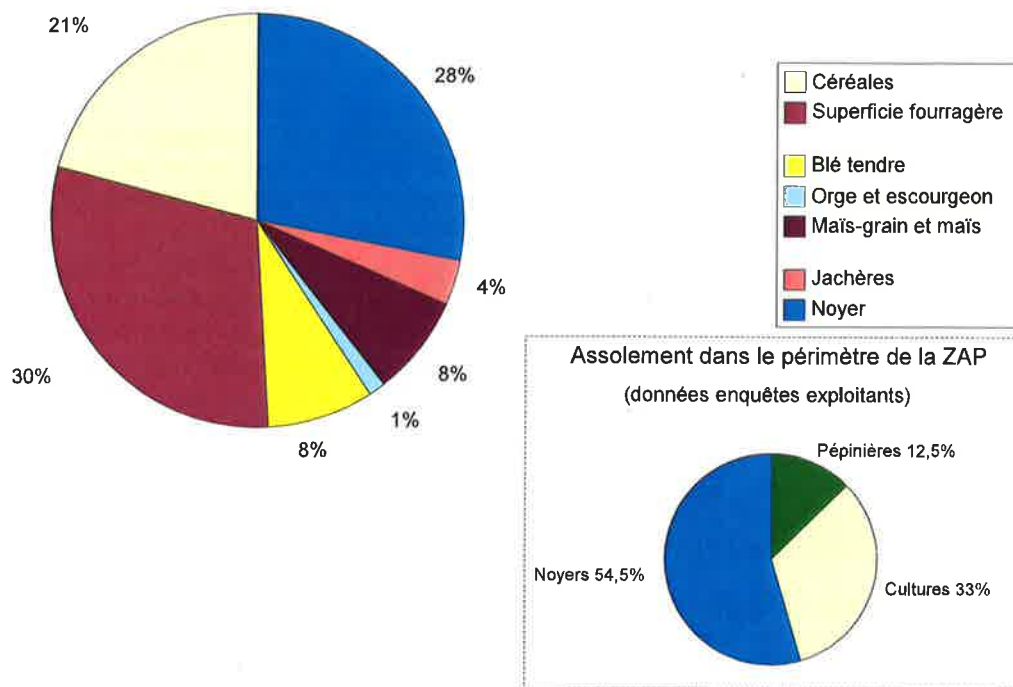
Le graphique ci-après illustre l'occupation de l'espace agricole par les exploitations qui ont leur siège sur la commune.

4 Une exploitation est dite « professionnelle » si elle emploie au minimum l'équivalent d'une personne à 3/4 de temps et sa taille économique est au moins égale à 8 unités de dimension européenne (UDE), soit plus concrètement... environ 14 hectares de blé ou 8 vaches laitières. Cette notion, purement statistique, est basée sur une approche faisant intervenir la notion de marge brute standard pour une production donnée.

5 L'UGB (unité gros bétail) est une unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs d'animaux d'espèces ou de catégories différentes. On définit des équivalences basées sur les besoins alimentaires de ces animaux. Par définition une vache de 600 kg produisant 3000 litres de lait par an est égale à 1 UGB, un veau de boucherie = 0,45 UGB, une brebis-mère nourrice = 0,18 UGB, un truie = 0,5 UGB, un canard = 0,014 UGB. Cette unité permet de « transformer » tout herbivore en « équivalent vache ». L'UGB permet donc des comparaisons de chargement, besoins alimentaires, niveau d'intensification par rapport aux surfaces.

Assolement de la commune

(estimation à partir des données du recensement agricole)



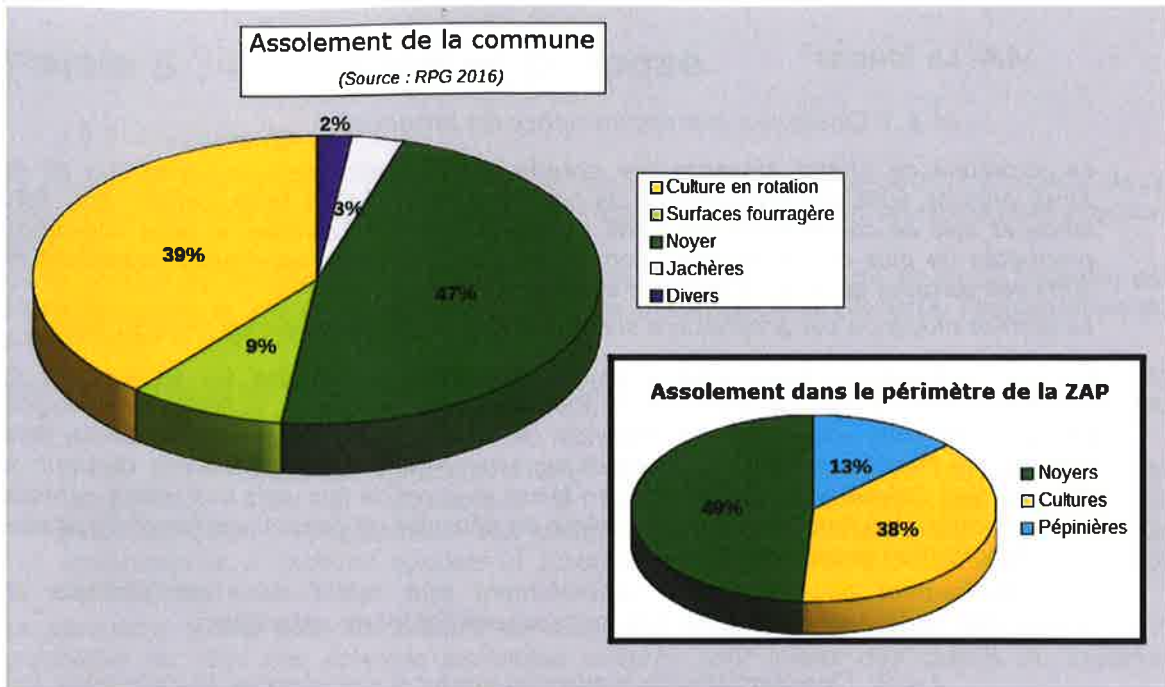
4.2-Comparaison avec les données du RA 2010

La comparaison avec les données du recensement agricole 2010 permet de mettre en évidence la diminution du nombre total d'exploitations (malgré un maintien du nombre de structures professionnelles) parallèlement au maintien de la SAU communale par rapport à celle de 2000. Ce constat laisse à penser une augmentation de la SAU des exploitations et met ainsi en exergue la tendance générale au grossissement des structures. Depuis 2005 une installation aidée a été enregistrée sur la commune, celle-ci s'inscrivant dans le cadre d'une reprise familiale.

L'agriculture reste fortement présente sur la commune tant en termes de surfaces exploitées (relativement stable depuis 2000) que sur le plan du nombre d'exploitations agricoles en activité. La commune de Chatte compte en effet parmi les cinq communes les plus agricoles du département. La nuculture demeure très prégnante avec près de 550 ha de surfaces déclarées en 2016.

Surface communale	SAU* communale	Nombre total d'exploitations (dont professionnelles ⁶)	Surfaces exploitées par ces structures	Chefs d'exploitation et associés
2 280 ha	1 200 ha	44 (30)	1 200	48

6 Une exploitation est dite « professionnelle » si elle emploie au minimum l'équivalent d'une personne à 3/4 de temps et sa taille économique est au moins égale à 8 unités de dimension européenne (UDE), soit plus concrètement... environ 14 hectares de blé ou 8 vaches laitières. Cette notion, purement statistique, est basée sur une approche faisant intervenir la notion de marge brute standard pour une production donnée.



4.3- Le pôle agricole du Sud Grésivaudan

Sur la commune de Chatte, et plus précisément sur le site de la ZAP, se situe le pôle agricole du Sud Grésivaudan. Ce pôle se caractérise par la présence :

- ◆ d'une antenne locale de la Chambre d'agriculture, du centre d'économie rurale (Gestagri)
- ◆ du siège de la SENURA (Station d'expérimentation nucicole Rhône-Alpes), du CING (Centre national interprofessionnel de la noix de Grenoble)
- ◆ du siège du comité territorial du Sud Grésivaudan
- ◆ du siège de l'association « les points fermiers »
- ◆ de la maison familiale rurale

Ces implantations expriment le fort caractère agricole du secteur.



4.4- Le foncier⁷

4.4.1- Quelques grands comptes de propriété

La commune de Chatte présente une grande hétérogénéité dans la répartition du foncier. Ainsi, près de 60% des propriétaires de parcelles en nature de terre, verger, pré, pâturage, lande et bois se concentrent sur 6,5% de ce territoire. A l'inverse, si nous considérons les propriétés de plus de 20 ha, nous constatons que 2% des propriétaires possèdent plus de 20% des surfaces de l'espace agricole et forestier⁸.

La surface moyenne par propriétaire sur l'ensemble de la commune est de 2,56 ha.

4.4.2- Un foncier essentiellement entre les mains de propriétaires locaux

Les terrains sont principalement détenus par des « locaux » puisque plus de 80% des surfaces de l'espace agricole et forestier appartiennent à des propriétaires résidant dans le pays du Sud Grésivaudan. Cette situation laisse augurer de leur part une bonne connaissance de leur patrimoine foncier. Il pourrait même en découler un certain sentiment d'appartenance et d'identification avec le territoire.

Cet attachement au foncier est généralement tout relatif dans ces secteurs en fort développement urbain, où les terrains font souvent l'objet de spéculation.

4.4.3- Des exploitants agricoles peu concernés par la propriété foncière agricole

Parmi les propriétaires fonciers figurent aussi des propriétaires exploitants⁹ dont le siège d'exploitation est situé à Chatte ou sur des communes voisines.

Une analyse plus précise portant sur cette catégorie socioprofessionnelle révèle que les propriétaires exploitants possèdent 395 hectares répertoriés en espace naturel sur le territoire communal. Les agriculteurs représentent ainsi 21% de la propriété située dans l'espace agricole et forestier.

Cette approche globale cache des disparités sur le plan individuel. Tous les types de situations sont rencontrés à Chatte : exploitants propriétaires à 100% de leur foncier jusqu'au fermage sur la totalité de la structure.

4.4.4- Le marché du foncier

Entre 1994 et 2004, le prix du foncier a sensiblement augmenté. Pour la classe « terres et prés » il est passé de 3 100 €/ha à 4 300 €/ha et de 14 000 €/ha à 18 000 €/ha pour les cultures spécialisées.

D'une manière générale, les surfaces vendues sont en baisse. La rétention foncière peut s'expliquer par le prix jugé trop bas et la volonté de spéculer, ces deux motifs pouvant inciter les propriétaires à différer les ventes dans le temps.

7 L'essentiel des informations contenues dans cette section est tiré de l'analyse foncière sur le périmètre d'étude de la ZAP de Chatte - SAFER Rhône Alpes - 2005. Se référer à ce document pour avoir une approche plus approfondie de la thématique foncière.

8 Parcelles de l'espace agricole et forestier : il s'agit des parcelles cadastrées en terre, pré et pâturages, vigne, vergers, terre plantée, landes et bois. Sont en revanche exclues les parcelles cadastrées en terrains à bâtir, terrains d'agrément, carrières, chemins, étangs et sols.

9 Ont été retenus ici les comptes de propriété dans lesquels figurent les chefs d'exploitation (seuls ou en indivision avec d'autres personnes, notamment les conjoints) et les différents associés des exploitations en commun.

Partie 5 : Le périmètre proposé

5.1- La zone Ax

Le périmètre a été proposé, à titre informatif, lors de la mise en place du PLU. L'objectif de ce zonage est d'obtenir une protection efficace du foncier agricole sur un secteur à forte pression urbaine.

Cette portion du territoire communal située entre le bourg de Chatte et de St Marcellin est concernée dans le PLU par l'extension de la zone d'activité de la Gloriette, l'implantation du collège et de la piscine.

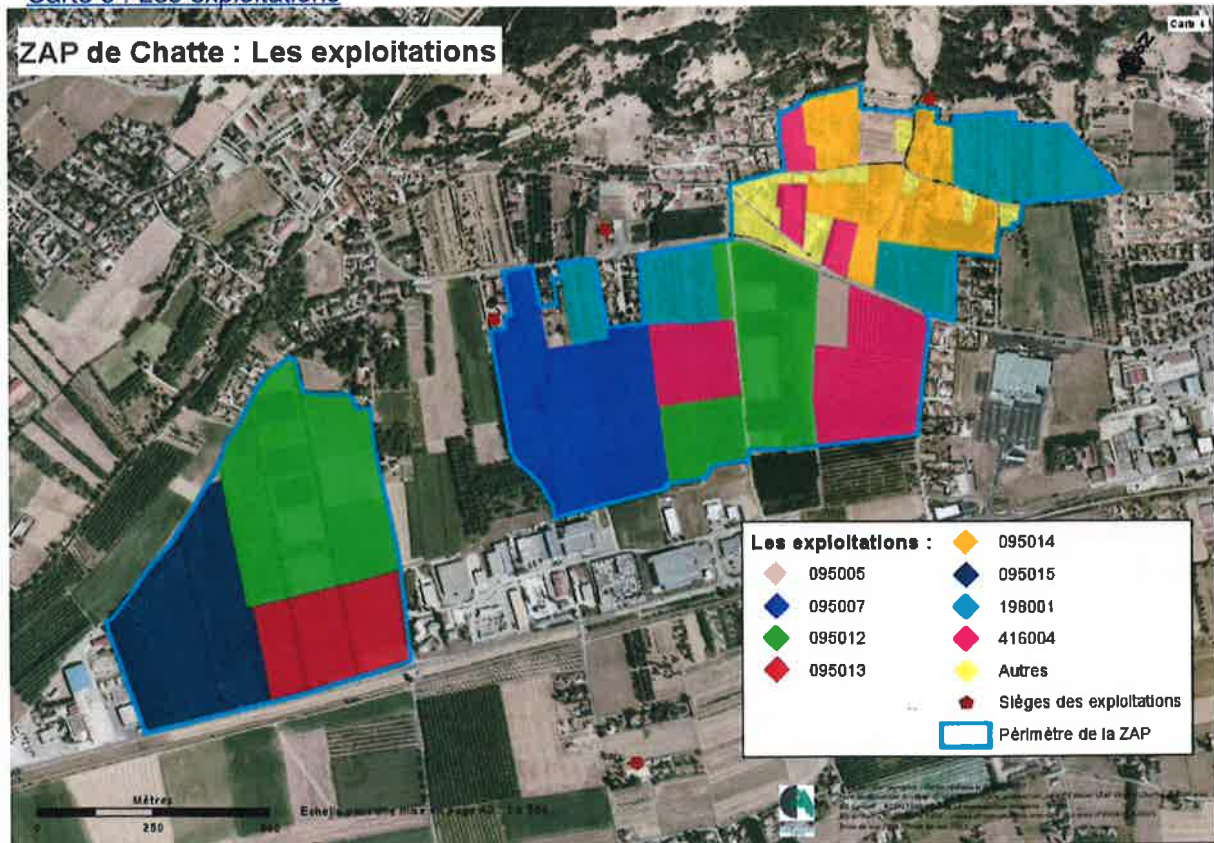
Le secteur Ax ne présente pas de mention particulière dans le règlement du PLU. Les dispositions relatives à la zone A s'appliquent, notamment en terme d'équipements. Ainsi, sont possibles dans la zone Ax :

« Les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations professionnelles ; l'implantation des constructions dans la zone Ax doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation ».

Le périmètre retenu pour cette étude correspond à la zone Ax identifiée sur le document graphique du PLU. Les données exploitées ci-après sont issues des calculs du système d'information géographique de la chambre d'agriculture de l'Isère.

Le périmètre proposé présente une superficie totale de 96 ha. Les données ont été traitées après exclusion des « espaces résiduels » (chemins, cours d'eau). La surface de référence sera par conséquent de 95 ha.

Carte 3 : Les exploitations



5.2- Le périmètre modifié

La modification du périmètre actuel de la ZAP, propose d'extraire l'ancien corps de ferme de M. GIRAUD, aujourd'hui retraits, afin d'en assurer la préservation. Ces constructions ayant perdu leur vocation agricole constituent en effet un patrimoine bâti remarquable que la commune de Chatte souhaite préserver.

Aussi, le tracé du nouveau périmètre de la ZAP exclut les bâtiments du XVII^{ème} siècle (le long de la route) cadastrés C 832, correspondant au corps de ferme et incluant l'habitat de l'exploitant, mais propose de garder au sein du périmètre de la ZAP les deux hangars de stockage. Ces deux bâtiments agricoles ne présentent pas en effet d'intérêt architectural ou patrimonial, il s'agit de constructions annexes et postérieures au corps de ferme, à vocation de stockage de matériel (bâtiment en tôle et ouvert). D'autre part, ces deux hangars, auparavant utilisés pour les besoins liés à l'activité arboricole et nucicole de l'exploitation, restent aujourd'hui possiblement mobilisable dans le cadre du développement d'une future activité agricole sur le site.

Enfin le choix de garder ces deux hangars au sein du périmètre de la ZAP exprime également une volonté de la commune de ne pas autoriser le changement de destination sur ce bâti agricole (ce qu'autorise le règlement de la zone Nh) et donc de limiter l'impact sur la zone agricole autour.

La carte ci-dessous présente le périmètre ainsi modifié. Les secteurs grisés correspondent aux constructions exclues du périmètre de la ZAP (dont l'ancien corps de ferme de M. GIRAUD). Celles-ci font l'objet d'un classement en Nh. Le bâti extrait du périmètre fera également l'objet d'un classement en Nh.

La surface totale de la ZAP se voit ainsi amputée d'environ 1 500 m² correspondant au bâti patrimonial du corps de ferme. Cette modification du périmètre ne porte donc pas réduction des surfaces agricoles exploitées de la ZAP qui conserve sa cohérence (la zone Ax identifiée sur le document graphique du PLU comptera toujours ~ 95 ha de surfaces agricole). D'autre part cette modification du périmètre de la ZAP n'a pas d'incidence sur l'activité agricole des exploitations du périmètre. Les surfaces autrefois exploitées par M. GIRAUD ayant été reprises.



5.3- Les exploitations concernées par le zonage Ax du PLU

5.3.1- Des exploitations concernées à des degrés variables

Dans le périmètre Ax, 8 exploitations agricoles valorisent 92 ha. Par ailleurs, 3 ha relèvent de l'espace non agricole (code 99 dans le tableau ci-après). Il s'agit de parcelles exploitées par des particuliers (jardins, pâturage des herbivores de compagnie...).

L'impact de la zone sur l'ensemble de l'agriculture de la commune reste par conséquent faible (à Chatte, environ 60 structures valorisent un total de 1330 ha).

Les exploitations agricoles sont concernées à un niveau variable par la zone Ax. Seule la SENUA bénéficie d'une inclusion totale de sa surface. La carte de l'ensemble du parcellaire des structures concernées permet de rendre compte des différentes situations.

Carte 4 : Ensemble du parcellaire des exploitations concernées (cf. Atlas cartographique)

De par la bonne qualité agronomique des sols et du fait de l'équipement en irrigation, les parcelles incluses dans le périmètre occupent, dans la plupart des exploitations concernées, une place importante dans le système de production.

Num exploitation	Surface (ha) dans le périmètre	SAU totale (ha) de l'exploitation	% dans zone Ax
095005	2	110	2%
095007	13	86	15%
095012	26	26	99%
095013	7	36	19%
095014	9	11	78%
095015	11	46	25%
198001	12	25	46%
416004	13	47	27%
99	3		
Total	95	387	

En 2017, ce sont 7 exploitations agricoles déclarant à la PAC ainsi qu'une pépinière qui valorisent près de 92 ha au sein de la ZAP. Les surfaces exploitées n'ont donc pas évoluées. De même pour les surfaces entretenues par des particuliers et ne relevant pas de l'espace agricole.

Carte 4 : Ensemble du parcellaire des exploitations concernées (cf. Atlas cartographique)

Num exploitation	Surface (ha) dans le périmètre	SAU totale (ha) de l'exploitation	% dans zone Ax
4831	11	51	22%
4905	12	57	21%
5308	10	85	12%
9678	26	27	100%
18564	5	67	7%
30213	7	101	7%
42635	7	60	12%
Pépinière	13		
99	3		
Total	95	448	

SW

Le tableau ci-dessus permet de caractériser le niveau d'incidence de la ZAP sur les exploitations agricoles concernées. Pour les 7 exploitations concernées, les surfaces incluses dans le périmètre de la ZAP n'excèdent pas 1/5^{ème} de la SAU totale de ces mêmes exploitations hormis la SENUA dont la totalité des surfaces s'intègre dans la ZAP.

On notera que ces données actualisées ne sont pas comparable aux données de 2005, du fait, d'une part, de l'évolution des structures aujourd'hui encore en activité (échange de parcelles, évolution du système de production...) et d'autre part de la reprise de certaines parcelles suite à la cessation d'activité de l'exploitation de M. GIRAUD.

5.3.2- Des systèmes d'exploitation « typiques »

Les systèmes d'exploitation présents sont caractéristiques de cette partie de la vallée de l'Isère. Mis à part les plantations de pépinières et la station expérimentale nucicole, les systèmes dominants sont de deux types :

- ♦ *nuciculteur / céréalier (3 exploitations) ; l'atelier nucicole est en général prépondérant, sur le plan économique. Les cultures sont soit des céréales à paille, soit du maïs.*
- ♦ *éleveur / nuciculteur (3 exploitations) ; systèmes qui peuvent être qualifiés de « traditionnels » pour la région. L'élevage s'accompagne d'une production nucicole dont l'importance économique est variable en fonction de la taille de l'élevage et de la surface en noix de chaque exploitation. L'élevage bovin est ici laitier ou allaitant.*

En 2017 :

- 4 exploitations en système nuciculture / céréales
- 2 exploitations en système élevage / nuciculture : élevage bovin allaitant pour l'une et laitier pour la seconde

Quelle que soit la production dominante, une partie de la surface de l'exploitation est toujours plantée en noyers. Cette typicité rejoint ici la dimension patrimoniale de la production de noix dans le Sud Grésivaudan.

Les systèmes d'exploitation présents sont également traditionnels dans le sens où il s'agit d'entreprises qui peuvent être qualifiées comme étant en logique de filière¹⁰. Cette stratégie d'activité se caractérise par des productions spécialisées ou diversifiées sur plusieurs produits. Il n'y a pas ou peu d'investissement sur l'aval des productions (pas de transformation ni de vente directe développées). Les exploitations conservent leur rôle de production dans la filière dans laquelle elles s'inscrivent (lait, viande, céréales, noix). Les produits sont livrés à des entreprises de transformation, coopératives, négociants...

Cette notion de « filière » reste toutefois à relativiser pour ce qui est de la production nucicole. En effet, certaines exploitations ont mis en place des démarches collectives de commercialisation (groupement de producteurs...). Ainsi, quelques unes des structures rencontrées peuvent être considérées comme des systèmes diversifiés.

En 2017 :

Deux exploitations commercialisent une partie de leur production (nucicole) via les circuits courts (vente directe sur l'exploitation, point de vente collectif...).

10 Notion de stratégies d'activités : voir l'annexe pour expliciter cette notion.