



## Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHONAS L'AMBALLAN

3

Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement  
Justifications  
**PADD**  
OAP  
Règlement  
Zonage  
Annexes

## Table des matières

A.	Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	3
B.	Rappel des invariants .....	4
C.	Les objectifs du projet d'aménagement .....	5
D.	Les orientations générales du PADD .....	6
E.	Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces .....	14



*Panorama sur les coteaux de Chonas depuis la route des Haies (Tupin-et-Semons)*

## A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

- C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10 ans à venir.
- Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair de ses orientations au sein du Conseil Municipal,
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

### → Le contexte législatif

C'est principalement l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme qui définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il définit :

1° **Les orientations générales** des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation** ou de **remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° **Les orientations générales** concernant **l'habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le développement des **communications numériques**, l'équipement **commercial**, le développement **économique** et les **loisirs**.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

## B. Rappel des invariants

### → Les contraintes et intangibles

Si le territoire de Chonas l'Amballan est en capacité de répondre aux objectifs de construction issus du cadrage des documents supra-communaux, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Chonas l'Amballan, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- Les risques identifiés à la fois au travers du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de Chonas l'Amballan et de la carte des aléas mise à jour en 2012 qui grèvent la constructibilité de plusieurs secteurs
- Le réseau hydrographique développé (ruissellement de surface, écoulement souterrain) et source d'enjeux naturels, paysagers mais également de risques importants mis en évidence dans la carte des aléas
- Les secteurs environnementaux identifiés par des périmètres informatifs ou réglementaires : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ; Espace Naturel Sensible ; Réservoir de biodiversité et Corridor écologique du SRCE ; Zones humides ; ...
- Le grand paysage forgeant l'identité de la commune : le plateau de l'Amballan offrant des vues sur le massif du Pilat côté ouest et sur le massif des Alpes côté est, les plaines de Gerbey et du Saluant, les vues sur le coteau boisé de Chonas depuis la vallée du Rhône
- La topographie et le paysage ouvert qui supposent des perspectives importantes nécessitant des réflexions en matière d'intégration paysagère mais également en termes d'accessibilité
- Les enjeux liés à la mobilité et l'accessibilité en lien avec le PDU, ainsi que les objectifs nationaux de réduction des déplacements motorisés
- Les capacités des réseaux corrects mais encore limitées sur certains secteurs en cas d'urbanisation nouvelle
- Le cadrage des documents supra-communaux tels que le SCoT des Rives du Rhône et le PLH et le PDU des communes du Pays Viennois

## C. Les objectifs du projet d'aménagement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit contribuer à la réalisation des objectifs fixés par la commune dans sa délibération de prescription.

Ces derniers sont :

- Intégrer les dispositions réglementaires supra-communales et législatives en vigueur ;
- Décliner un projet de territoire qui répond aux besoins identifiés, notamment en matière de logements ;
- Définir un aménagement qui limite la consommation de foncier agricole et naturel et qui répond à des objectifs de densification et de renouvellement des zones urbanisées ;
- Revoir le projet d'aménagement au regard de l'évolution des risques ;
- Préserver et valoriser un cadre de vie de qualité par le maintien des espaces agricoles, des paysages emblématiques, du patrimoine bâti et des secteurs d'enjeux environnementaux ;
- Poursuivre la mise en œuvre des projets urbains.

**Au regard de son projet d'aménagement et des orientations du SCoT et du PLH, la commune entend permettre la réalisation d'une offre de logement permettant de répondre à un objectif démographique maximal de 1,3 % de croissance par an.**



## D. Les orientations générales du PADD



Plusieurs orientations qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal ont été déclinées.

Ces orientations s'articulent autour de quatre grands axes :

- **Préserver le caractère semi-rural de Chonas l'Amballan, garant du cadre de vie qualitatif**
- **Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé**
- **Conforter le dynamisme économique et touristique de la commune**
- **Soutenir le développement par des réseaux adaptés**

Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel (Lois Grenelles, Loi ALUR) et les documents supra-communaux (SCoT, PLH, PDU, SRCE).



## AXE 1 : Préserver le caractère semi-rural de Chonas l'Amballan, garant du cadre de vie qualitatif

### OBJECTIFS :

La question environnementale se décline en de multiples objectifs pour le territoire :

- **Enjeux de préservation de son cadre de vie, paysager** avec l'importance des vues, agricole avec les espaces ouverts cultivés, forestiers avec les boisements d'importance ;
- **Enjeux de préservation d'un patrimoine bâti d'exception** entre le château ou les bâtisses témoignant de l'urbanisation historique de Chonas sous formes de hameaux, ainsi que le petit patrimoine (lié à l'eau, ...) ;
- **Enjeux de préservation et de valorisation des potentialités écologiques** présentes : boisements, réservoirs de biodiversité, zones humides, ...

### ORIENTATIONS :

#### Préserver la diversité naturelle des milieux

- Protéger les espaces naturels remarquables reconnus par les périmètres environnementaux réglementaires et informatifs : ZNIEFF1, Arrêté préfectoral de protection de biotope,... et garantir le maintien des continuités écologiques
- Protéger les réservoirs de biodiversité qui témoignent d'une forte naturalité du territoire : combe de Gerbey, les Bois du Marais et combe de Saint Laurent
- Préserver les mares et les zones humides identifiées
- Préserver les milieux perméables et les supports de déplacement et de développement des espèces (haies, bosquets) et améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques
- Renforcer la fonctionnalité des continuités écologiques entre le massif montagneux du Pilat, la vallée du Rhône, la combe de Gerbey et le plateau agricole de l'Amballan au niveau des coupures urbaines le long du chemin des Grandes Bruyères
- Proposer un aménagement équilibré entre la nécessité d'une mobilisation du foncier dans la trame urbaine et le besoin de maintenir des espaces de respiration et de continuités naturelles et écologiques, répondant notamment à des enjeux de perméabilité des sols et de ruissellement des eaux en surface



- Maintenir des espaces de respiration et de continuités écologiques notamment au sein de l'enveloppe urbaine, support de la protection et de la valorisation de la trame verte et bleue
- Préserver et valoriser la ressource en eau tant dans son aspect qualitatif que quantitatif, et prendre les mesures nécessaires à sa bonne gestion
- Poursuivre la prise en compte des risques dans l'aménagement

### **Valoriser la qualité paysagère de la commune, garante de l'identité communale**

- Préserver et valoriser les espaces agricoles de la commune
- Protéger les éléments boisés pour favoriser les déplacements des espèces terrestres et non terrestres
- Préserver des points de vue remarquables (intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme)
- Maintenir et valoriser la diversité des entités paysagères et patrimoniales sur la commune (boisements, espaces ouverts, zones humides,...), support du développement et de la valorisation de l'activité touristique
- Gérer l'interface entre les unités paysagères (espace agricole, espace urbanisé, espace boisé), notamment en travaillant les franges paysagères dans les projets d'aménagement
- Gérer les perspectives visuelles depuis les axes de transport notamment dans une logique de valorisation du territoire (entrées de ville, abords de la RN 7,...)

### **Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, architectural et urbain**

- Définir des règles garantes d'une architecture de qualité et respectant l'identité des quartiers de Chonas (centre historique, hameaux, lotissements, zones économiques,...)
- Identifier les bâtis et éléments patrimoniaux identitaires ou remarquables à préserver (exemple : fontaines, murs anciens, parcs et arbres remarquables...)
- Garantir la préservation des bâtis traditionnels





## AXE 2 : Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé

La stratégie d'aménagement retenue par la commune et déclinée au sein de cet axe repose sur deux axes principaux :

- Une identification du potentiel foncier réellement constructible disponible au sein de la trame urbaine ;
- La définition de zones d'extension limitées aux abords immédiats des principaux quartiers de Chonas.

### ORIENTATIONS :

#### Aménagement général

- Définir une stratégie de développement et d'aménagement du territoire communal prenant en compte le positionnement de Chonas à l'échelle intercommunale
- Conforter et renforcer le village dans une logique de limitation des déplacements vis-à-vis des équipements et de réduction de la consommation foncière :
  - Intégrer la réalisation du projet Centre-village ;
  - S'appuyer sur les opportunités foncières identifiées au sein de l'enveloppe urbaine.
- Redéfinir les limites de l'urbanisation sur les secteurs excentrés et adapter le cadre réglementaire Encadrer strictement l'urbanisation des secteurs situés au-delà des principaux quartiers de Chonas
- Redéfinir des zones d'extension urbaine cohérentes avec l'intensification urbaine du village, et qui doivent répondre aux besoins en logement et aux besoins spécifiques du territoire (exemple : opération de logements spécifiques pour seniors,...)
- Prendre en compte les risques et nuisances en intégrant notamment les dispositions relatives à la carte des aléas suivant les textes en vigueur

#### Logements

- Permettre la réalisation d'une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population notamment par le biais de règles en faveur d'une mixité des opérations d'ensemble
- Prendre en compte les dispositions du PLH et du SCoT en matière de diversification et de densité des opérations nouvelles

### AXE 3 : Conforter le dynamisme économique et touristique de la commune

---

Chonas l'Amballan présente les caractéristiques générales d'une commune de type résidentiel, et de ce fait accueille un développement économique limité. La commune dispose néanmoins d'une économie diversifiée qui lui assure une certaine visibilité, présentant pour l'essentiel des perspectives de développement. Le parti pris par la commune est bien d'encourager et de favoriser autant que possible les projets d'implantation et de renouvellement économiques, respectant une intégration qualitative dans l'environnement immédiat et impactant faiblement la nature et l'écologie.

#### **ORIENTATIONS :**

- Maintenir, voire renforcer l'offre commerciale et de services de proximité
- Solliciter la valorisation de l'offre économique existante (zone d'activités économiques de Grand Champ) :
  - veiller à une insertion qualitative des aménagements futurs (voiries, espaces extérieurs, ...);
  - inciter l'optimisation du foncier existant.
- Promouvoir l'offre touristique notamment en lien avec les équipements d'hébergement « haut de gamme » existants, le réseau de circulations douces sur la commune, la proximité de la ViaRhôna, les circuits VTT, incluant le renforcement des structures d'accueil touristique sur le territoire via le développement de l'offre d'hébergement d'accueil (gîtes, ...)
- Permettre le développement économique de la zone de Grand Champ vers le Nord, en lien avec la stratégie intercommunale
- Profiter des opportunités de renouvellement pour introduire une mixité des occupations (fonctionnelle et sociale), cohérentes avec le tissu bâti dans lequel le projet s'insérera en centre-village
- Préserver et pérenniser l'activité agricole à la fois dans une logique de viabilité économique pour l'exploitation mais également pour le rôle éco-paysager de l'activité
- Permettre une diversification de l'activité agricole, en lien avec le siège d'exploitation principale







## **AXE 4 : Soutenir le développement par une offre d'équipements et des réseaux adaptés**

La volonté de développement portée par la commune et mise en évidence dans le projet de territoire ne doit pas négliger un certain nombre de données techniques qui seraient en mesure de générer des contraintes et entraîner des risques pouvant impacter directement les habitants et leur lieu de vie. Ce projet de territoire intègre cette question en réservant un axe ayant pour objectif de décliner les orientations permettant d'évaluer que :

- Le développement projeté dans les dix ans soit conciliable avec l'offre d'équipements actuelle et à venir ;
- Les besoins en matière de réseaux, générés par la croissance démographique, soient appréciés et anticipés.

### **ORIENTATIONS :**

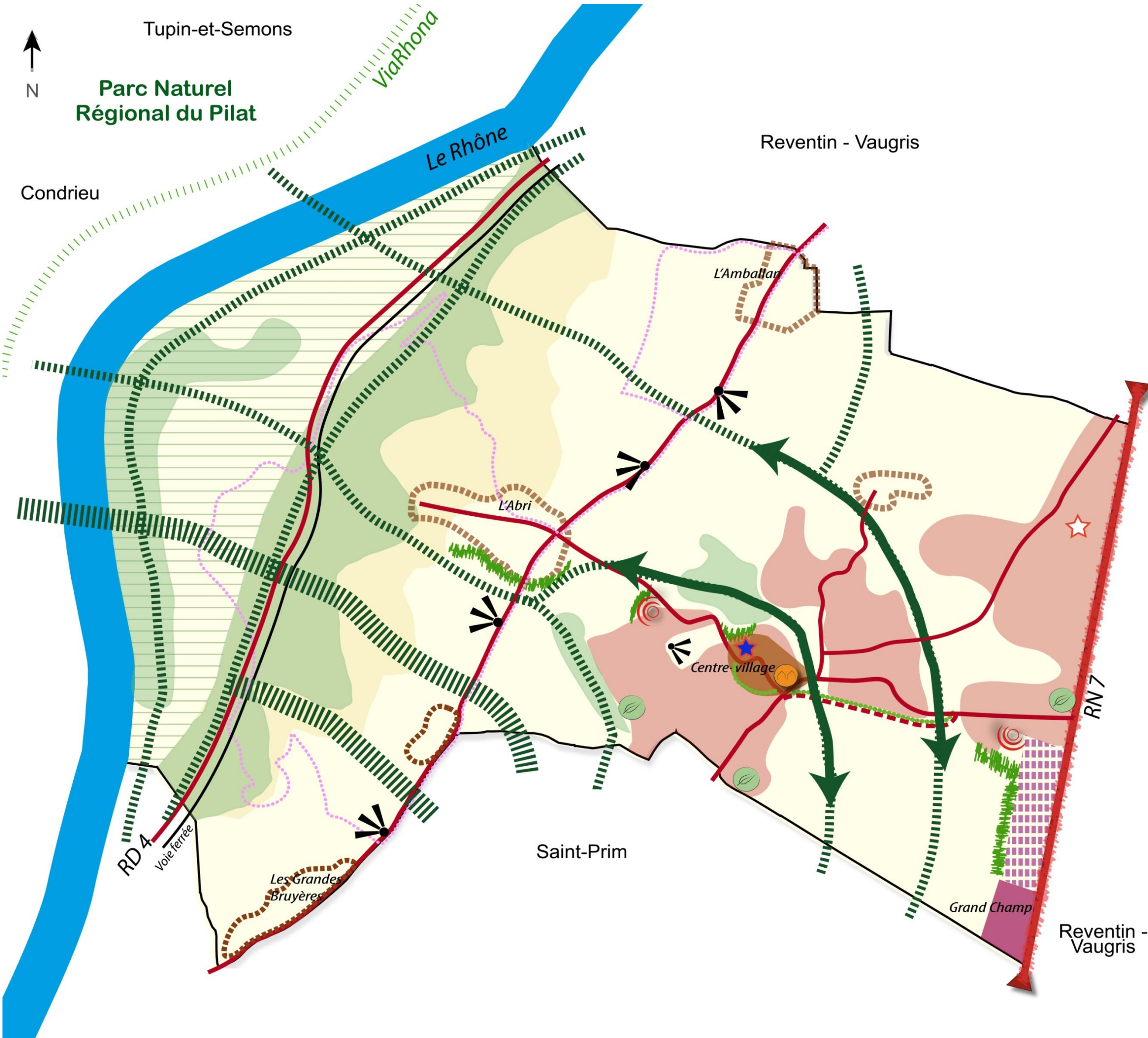
- Conforter l'offre d'équipements en lien avec les évolutions démographiques (augmentation de la population) et sociétales (poursuite du phénomène de vieillissement, essor de la monoparentalité)
- Intégrer la capacité des équipements structurants dans la réflexion d'aménagement (voiries, réseaux, performances énergétiques,...)
- Décliner une politique globale de déplacements et s'appuyer sur les opportunités offertes en matière d'aménagement et de valorisation des espaces publics (renouvellement, extension,...)
- Intégrer et anticiper les enjeux de la RN 7 et la création prochaine de l'échangeur autoroutier de l'A7 aux portes du territoire communal, ainsi que la proximité de l'aérodrome de Vienne – Reventin dans le développement :
  - limitation des nuisances sonores ;
  - gestion de l'intensification du trafic routier ;
  - sécurisation des traversées.
- Sécuriser la traversée du village et anticiper la croissance du trafic routier à venir (création prochaine de l'échangeur autoroutier de l'A7) par l'aménagement d'une voie de contournement du centre-village
- Permettre, via les nouveaux projets, la déclinaison d'une offre de déplacements modes doux et faciliter les rapprochements lieux de vies / équipements (y compris des développements économiques)
- Poursuivre le développement de l'offre de stationnement dans le village, dans le cadre notamment de la réalisation du projet Centre-village



- Poursuivre l'adaptation des réseaux d'assainissement et d'eau potable au regard du développement choisi
- Soutenir le développement énergétique en encourageant les Chonarins à porter des projets d'installations photovoltaïques, solaires et/ou géothermiques
- Favoriser le développement des communications numériques, par le développement du très haut débit et l'installation de fourreaux pour la fibre optique



Carte générale de synthèse des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :



LÉGENDE

AXE 1 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE SEMI-RURAL, GARANT DU CADRE DE VIE QUALITATIF

- Protéger les espaces naturels remarquables reconnus par les zonages environnementaux et garantir le maintien des continuités écologiques
- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Renforcer la fonctionnalité des continuités écologiques entre le massif montagneux du Pilat, la vallée du Rhône, la combe de Gerbey, le plateau agricole de l'Amballan au niveau des coupures urbaines le long du chemin des Grandes Bruyères, de la route départementale D4 et au niveau de la voie ferrée
- Maintenir des espaces de respiration et de continuités écologiques notamment sur les franges urbaines, support de la protection et de valorisation de la trame verte et bleue
- Préserver et valoriser les espaces agricoles de la commune et les éléments boisés supports de déplacement et de développement des espèces
- Poursuivre la prise en compte des risques dans l'aménagement
- Préserver les points de vue remarquables
- Gérer l'interface entre les unités paysagères en travaillant les franges paysagères
- Gérer les perspectives visuelles depuis les axes de transport notamment dans une logique de valorisation des entrées de ville
- Identifier les bâtis et éléments patrimoniaux à préserver
- Garantir la préservation des bâtis traditionnels

AXE 2 : POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET MAÎTRISÉ

- Conforter et renforcer le village dans une logique de limitation des déplacements vis-à-vis des équipements et de réduction de la consommation foncière
  - Intégrer les réalisations du projet centre village
  - S'appuyer sur les opportunités foncières identifiées au sein de l'enveloppe urbaine
- Redéfinir les limites de l'urbanisation sur les secteurs excentrés et adapter le cadre réglementaire
- Redéfinir des zones d'extension urbaine cohérentes avec l'intensification urbaine du village

AXE 3 : CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

- Solliciter la valorisation de l'offre économique existante (zone d'activités économiques de Grand Champ)
- Promouvoir l'offre touristique notamment en lien avec les équipements d'hébergement existants, le réseau de circulations douces sur la commune
- Permettre le développement économique de la zone de Grand Champ vers le Nord, en lien avec la stratégie intercommunale

AXE 4 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DES RÉSEAUX ADAPTÉS

- Intégrer et anticiper les enjeux de la RN 7
- Sécuriser la traversée du village et anticiper la croissance du trafic routier à venir par l'aménagement d'une voie de contournement du centre-village
- Permettre via les nouveaux projets, la déclinaison d'une offre de déplacements modes doux
- Poursuivre le développement de l'offre de stationnement dans le village, dans le cadre notamment de la réalisation du projet centre-village

## E. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

Le projet décliné dans le présent document repose sur une mobilisation du foncier de l'ordre de 19,1 hectares à vocations habitat et activités : vocations mixtes

Cette consommation se répartit comme suit :

- 6,2 hectares en zone U, soit 32,5% ;
- 12,9 hectares en zone AU (dont 1,9 hectare d'habitat et 11 hectares d'activités), soit 67,5%.

Les chiffres de la consommation foncière à vocations mixtes seront donc de l'ordre de 1,91 ha/an entre 2018 et 2028 **dans l'hypothèse d'une mobilisation totale** du gisement foncier et donc d'une utilisation des 6,2 hectares déjà inscrits dans la trame urbaine.

Si l'on ne considère que les **zones AU**, la consommation est de **1,29 ha par an (vocations mixtes)**.

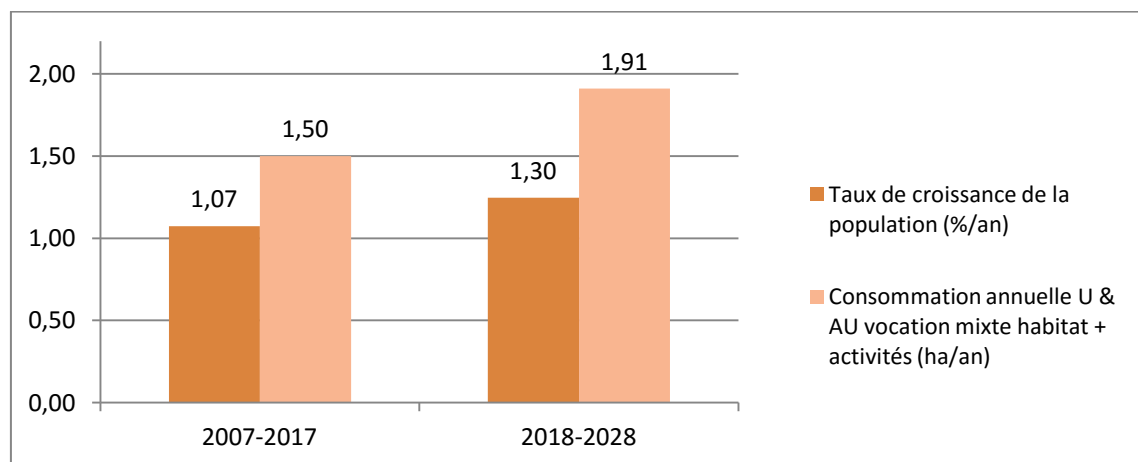
Si l'on ne considère que les **zones AU à vocation d'habitat**, la consommation est de **0,19 ha par an**.

La consommation annuelle des **zones U et AU à vocation d'habitat** uniquement est de **0,81 ha par an**.

Cette consommation doit permettre une évolution de la population de 1,30% par an au maximum.

Sur la période précédente (2007-2017), la consommation totale s'est élevée à 15 hectares, soit 1,5 hectare par an. Néanmoins, cette consommation correspondait à un accroissement de la population de l'ordre de 1,07% par an.

Objectif de consommation foncière	19,1 ha
<b>dont Zone U</b>	6,2 ha
<b>dont Zone AU :</b>	12,9 ha :
- <i>habitat</i>	1,9 ha
- <i>activité</i>	11 ha
<b>% U</b>	32,5 %
<b>% AU :</b>	67,5 % :
- <i>habitat</i>	9,95 %
- <i>activité</i>	57,55 %
<b>Consommation annuelle</b>	1,91 ha
<b>Consommation par habitant</b>	0,03 ha
<b>Accroissement de population annuel</b>	1,3 % maxi

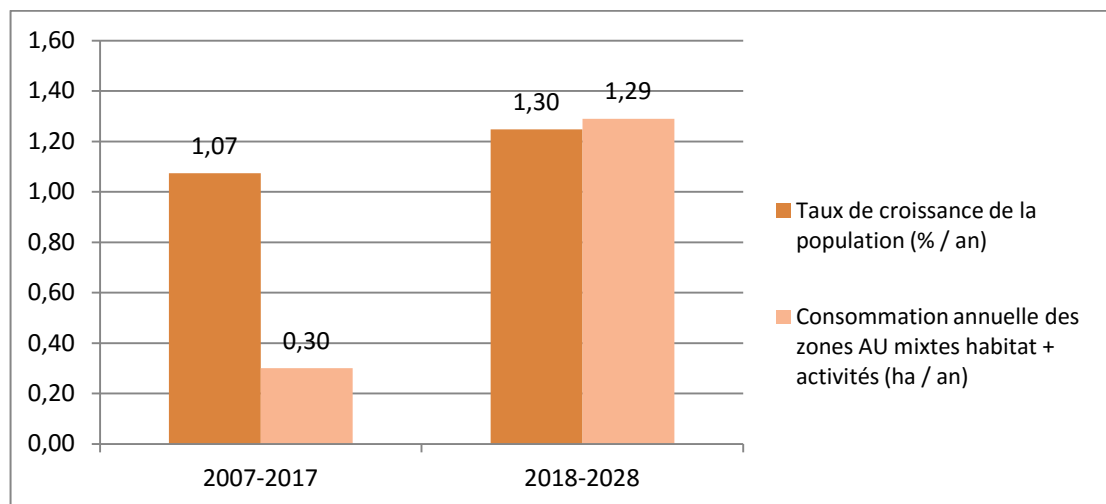


Compte tenu de la part importante de foncier déjà constituée par de la zone U urbanisable (6,2 hectares) à vocation habitat, il apparaît judicieux de s'interroger sur la consommation réelle de nouveaux terrains.

	2007-2017	2017-2029
<b>Taux de croissance de la population (%/an)</b>	1,07	1,30
<b>Consommation annuelle de zones AU à vocation mixtes (ha/an)</b>	0,30	1,29

Ainsi, entre 2007 et 2017, 0,30 hectare de zone AU a été utilisé annuellement. Les prévisions du PLU font état de 1,29 hectare.

Pour un rythme de croissance 20% plus important, le projet prévoit une consommation de zones AU mixtes quatre fois supérieure à ce qu'elle a été entre 2007 et 2017.



Cette augmentation très significative de la consommation programmée dans les 10 prochaines années est inhérente à la réalisation du projet d'extension de la zone économique de Grand Champ, d'une superficie de 11 hectares à elle seule (extension déjà programmée dans le PLU en vigueur mais non réalisée à ce jour et reconduite à l'horizon 2028 accompagnée d'une réduction d'environ 2 ha).

En effet, au seul regard de la vocation habitat, la consommation annuelle des zones AU prévue descend à 0,19 hectare, soit un objectif plus faible comparé à celui de la période 2007-2017 puisque la quasi-totalité de la consommation enregistrée ces 10 dernières années fut à vocation seule d'habitat.

Ainsi, le projet à l'horizon 2028 prévoit un rythme de consommation annuelle de zones AU, à vocation seule d'habitat, plus faible pour un rythme de croissance démographique 20% plus important.



**Compte tenu d'un projet proposant :**

- la réalisation d'une extension de la zone d'activités de Grand Champ sur une superficie totale de 11 hectares ;
- d'un objectif de croissance supérieur de 20% à celui observé sur les 10 dernières années ;

le PLU induira une consommation foncière globale et annuelle supérieure à celle observée entre 2007 et 2017, en raison de la réalisation de l'extension de la zone d'activités de Grand Champ (qui représente 85% de la consommation prévue au titre des zones AU).

Pour autant, une analyse fine montre que la commune s'est engagée dans une réduction de son rythme de consommation foncière, en matière d'habitat. En effet, si le taux de croissance démographique connaît une progression de près de 20% par rapport à celui observé précédemment, la consommation foncière théorique enregistre un pourcentage d'évolution plus faible, dans le respect des prescriptions du SCoT et du PLH.