

# PLU de Chonas l'Amballan



**DOCUMENT SUPPORT AU DÉBAT D'ORIENTATIONS SUR LE PADD**

Lundi 20 mars 2017

# Éléments de contexte : le PADD

## **Rappel de ce qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

- Un document qui n'est pas opposable
- Un document qui précise l'aménagement projeté du territoire
- Une traduction réglementaire cohérente à venir (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Règlement, Zonage)
- Un document débattu en Conseil Municipal

# Éléments de contexte : le PADD

## Le contexte législatif et réglementaire :

### Art. L151-5 du Code de l'urbanisme :

Le PADD définit :

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

### Art. L153-12 du Code de l'urbanisme :

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5 [...].

# Grands axes du PADD :

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

## Préserver le caractère semi-rural de Chonas, garant d'un cadre de vie qualitatif

### 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 : la combe de Gerbey, les Bois du Marais et la combe de Saint Laurent*

*Préserver les mares et les zones humides identifiées*

*Préserver les milieux perméables et les supports de déplacement et développement des espèces (haies, bosquets) ; 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 TVB*

*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*

**Préserver le caractère semi-rural de Chonas, garant d'un cadre de vie qualitatif**

**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,...)*

---

**Préserver le caractère semi-rural de Chonas, garant d'un cadre de vie qualitatif**

**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*

---



---

## Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé

### 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*

---

*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*

---

*Intégrer les risques et nuisances dans l'ensemble des projets d'aménagement*

---



---

## Poursuivre un développement urbain cohérent et maîtrisé

### Chiffres-clés :

- Objectif démo :

+ 250 habitants à l'horizon 2028, soit +1,3% maxi par an

- Espaces urbanisés :

Un potentiel global d'environ 35 log.

- Zones à urbaniser :

Un potentiel global d'environ 60 log.

---

## 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*

---

## Conforter le dynamisme économique et touristique

---

*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*

---

# Soutenir le développement par des réseaux adaptés

*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*

---

*Permettre, via les nouveaux projets, la déclinaison d'une offre de déplacements modes doux et faciliter les rapprochements lieux de vies / équipements*

---

*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*

---

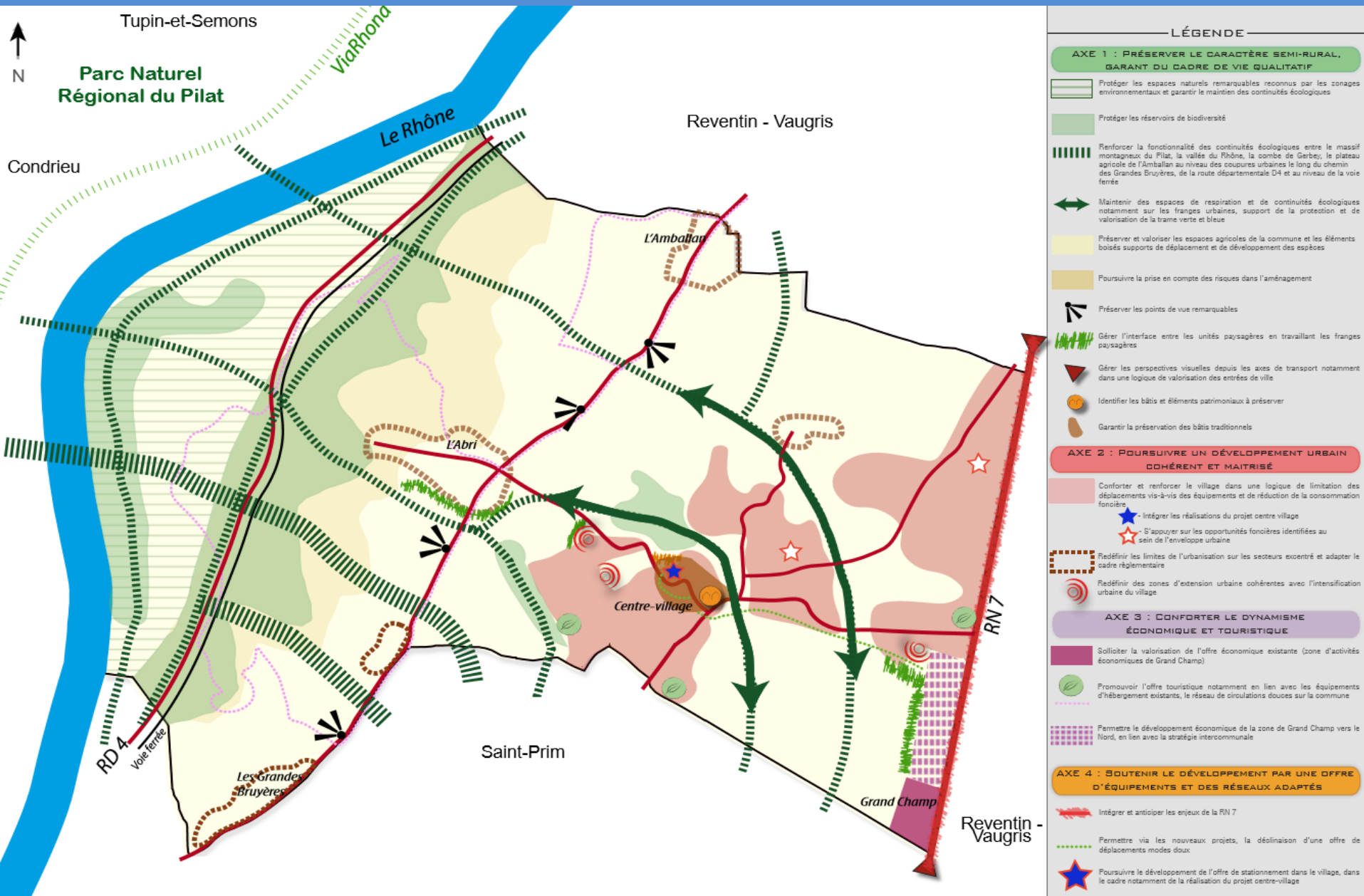
*Soutenir le développement énergétique en encourageant les Chonarins à porter des projets d'installations photovoltaïques, solaires et/ou géothermiques*

---

*Favoriser le développement des communications numériques, par le développement du très haut débit et l'installation de fourreaux pour la fibre optique*

---

# Carte de synthèse des orientations du PADD :



**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**

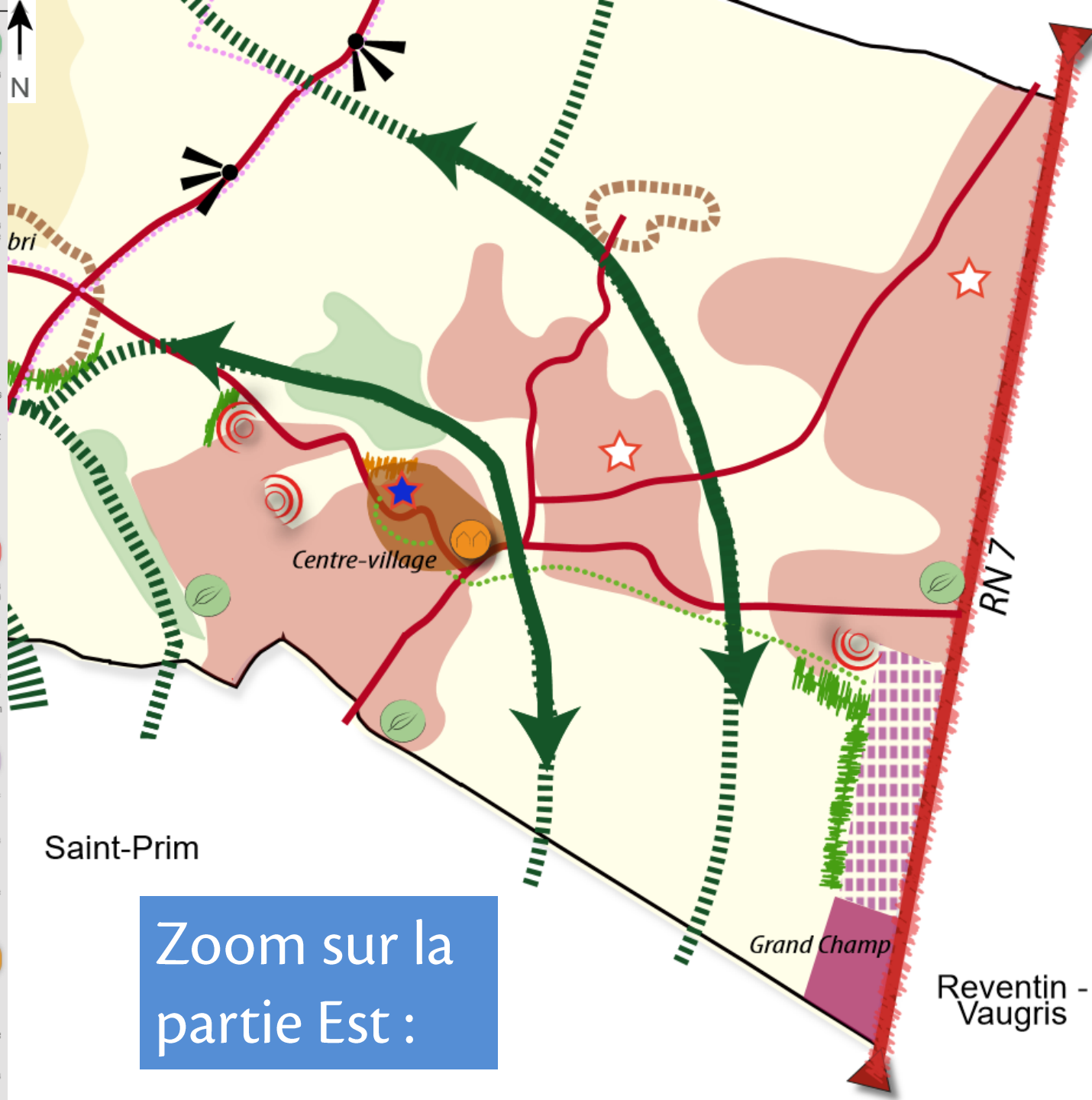
- Conforter et renforcer le village dans une logique de limitation des déplacements vis-à-vis des équipements et de réduction de la consommation foncière
- Intégrer les réalisations du projet centre village
- S'appuyer sur les opportunités foncières identifiées au sein de l'enveloppe urbaine
- Redéfinir 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
- 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

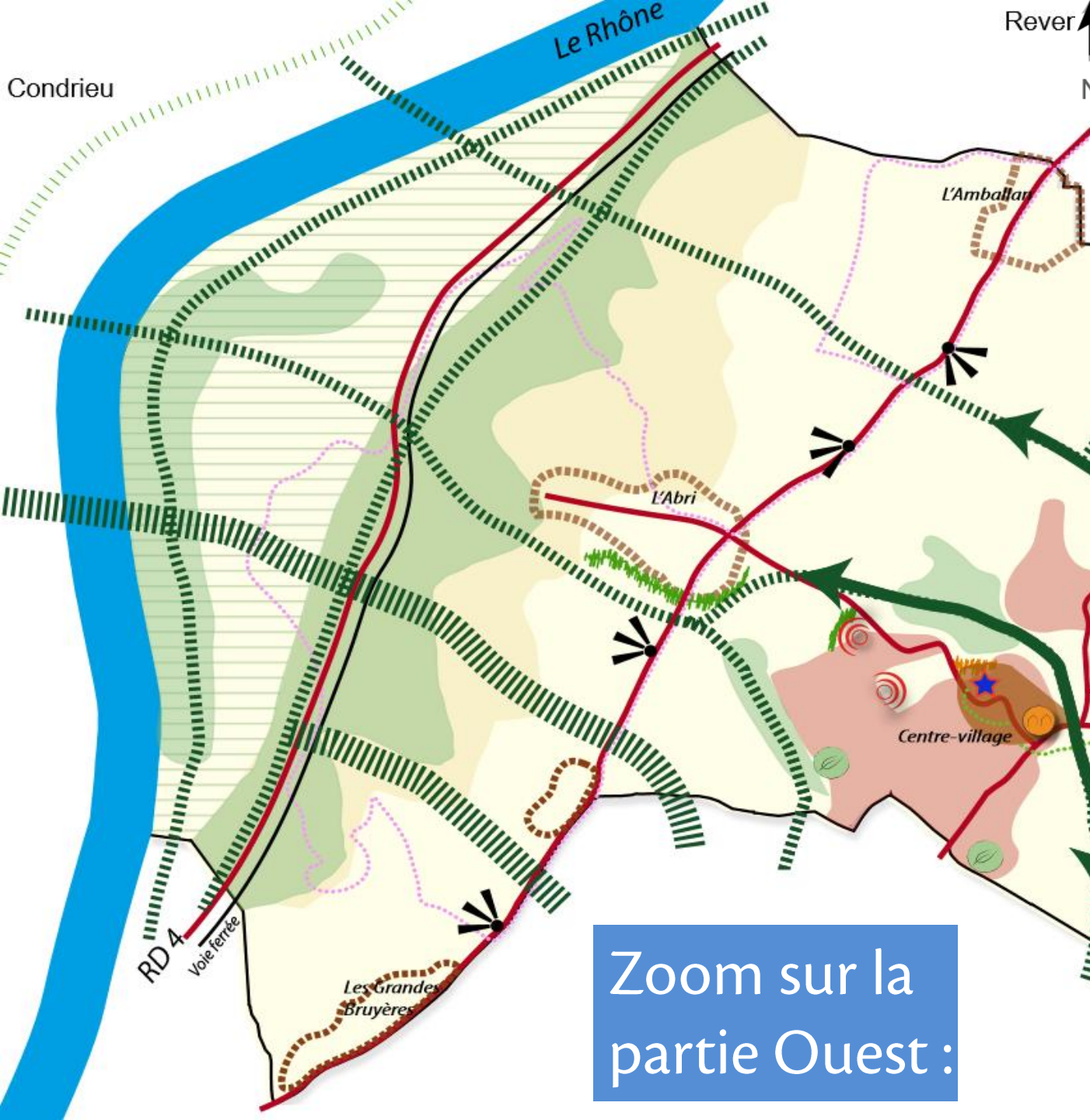


Saint-Prim

Zoom sur la  
partie Est :

Reventin -  
Vaugris





Rever  
N

- 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
  - 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

Zoom sur la  
partie Ouest :

# Objectif de modération de la consommation de l'espace

## Evolution de la consommation foncière :

	2007-2017	2018-2028
Nombre de logements réalisés	140	95
Pop supplémentaire	+ 162 habitants	+ 250 habitants maxi
Surface consommée / an (Ha) (toute occupation confondue)	1,5	2,14 (dont 0,84 en log.)
Taux de croissance annuel	1,1%	1,3% maxi

## En matière spécifique de logement :

Malgré un objectif démographique plus prononcé, une consommation foncière en recul.

Une part importante dédiée au renouvellement et comprise au sein du tissu urbain :

- environ 1/3 des logements à construire est identifié dans les dents creuses ;
- environ 1/3 de la superficie totale des zones AU (logement) est situé dans le tissu urbain.