



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
ISÈRE

Réf : SF/NP  
Dossier suivi par :  
FANJAT Sylvie  
04 76 20 67 17  
sylvie.fanjat@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

Vienne Condrieu Agglomération	
Courrier signalé <input type="checkbox"/>	
13 AOUT 2018	
Pour attribution, <i>J. Aubreyer</i>	Pour information, <i>Mme Tourel, G. Berdas</i> SR - <i>Prof. Dur</i>

Vienne Condrieu Agglomération  
à l'attention de Mr le Président  
Espace Saint Germain - Bâtiment  
Antarès  
30 avenue Général Leclerc - BP 263  
38217 Vienne Cedex

À Grenoble, le 5 juillet 2018

**Objet :** avis de la chambre d'Agriculture sur le projet de PLU de la commune de Chonas l'Amballan

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis le projet de PLU de votre commune arrêté par votre conseil communautaire en date du 22 mai 2018.

Ce projet appelle de notre part les remarques suivantes :

- La consommation foncière depuis 10 ans a été importante puisque l'urbanisation a consommé 15 ha. Nous n'avons pas précisé la superficie consommée en zone A dans le rapport de présentation ni dans le PADD.

- Nous estimons que la zone Aui d'une superficie de 11 ha envisagée pour l'extension de la zone d'activités du grand champ n'est pas justifiée au regard des besoins économiques de l'intercommunalité. D'autant que cette zone se situe sur des parcelles agricoles à forte potentialité.

Par ailleurs, les exploitants souhaiteraient que le projet de ZAP (Zone Agricole Protégée) évoqué lors de l'élaboration du PLU puisse voir le jour. La commune de Saint-Prim est entrain de mettre en place une ZAP sur l'ensemble des parcelles agricoles de l'Est de la commune, allant jusqu'aux limites Chonas l'Amballan. Il serait donc cohérent que sur Chonas l'Amaballan, la ZAP puisse se prolonger.

- En page 56 du rapport de présentation, les bâtiments agricoles ne sont pas tous signalés et il y a des différences avec ceux indiqués sur le plan de zonage.

- Une trame sur le plan de zonage indique « site archéologique ». Cette trame se positionne autant sur des terres agricoles que sur des terres



urbanisées. Nous n'avons pas trouvé quelles sont les conséquences de ce zonage en terme de réglementation, s'il y en a pour l'activité agricole.

~~- Nous avons bien pris note que le zonage Aco a évolué par rapport au projet initial. Il n'inclue plus de siège d'exploitation ainsi que nous l'avions demandé, nous vous en félicitons.~~

Pour ces différentes raisons, la Chambre d'Agriculture donne à votre PLU un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de nos remarques.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

**Jean-Claude DARLET**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JC Darlet', written over the printed name.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE



0000078255

Direction Départementale des Territoires  
Service agriculture et développement rural  
Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Colette Buisson  
Tél.: 04 56 59 45 09  
Courriel : colette.buisson@isere.gouv.fr

Grenoble, le 30 JUIL. 2018

Le préfet de l'Isère

à

Monsieur le Président  
Vienne Condrieu Agglomération  
Espace Saint Germain  
30 avenue Général Leclerc  
BP 263  
38217 VIENNE cedex

Objet : Examen du projet de PLU de CHONAS L'AMBALLAN  
P.J. : 1

En application des articles L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et L. 151.12, L. 151-13 du code de l'urbanisme, vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour recueillir son avis sur le projet de PLU de CHONAS L'AMBALLAN, réceptionné le 4 juin 2018 dans mes services.

A ce titre, la CDPENAF de l'Isère a examiné votre dossier le 19 juillet 2018 et a rendu son avis que vous trouverez en annexe au présent courrier.

Je vous informe que cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Vienne Condrieu Agglomération	
Courrier signalé <input type="checkbox"/>	
- 2 AOUT 2018	
Pour attribution, <i>Planif</i>	Pour information,

Pour le préfet  
par délégation  
**La Directrice Départementale**  
des Territoires  
  
**Marie-Claire BOZONNET**

1998-1999

1999-2000

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)

Séance du 19 juillet 2018

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de CHONAS L'AMBALLAN

- 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 les articles L.151.12 et L. 151-13 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°38-2017-11-13-004 du 13 novembre 2017 modifiant l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2017 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;
- Vu la commune de CHONAS L'AMBALLAN incluse dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Rives du Rhône ;
- Vu le projet de PLU de CHONAS L'AMBALLAN arrêté le 22 mai 2018 par délibération du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération ;
- Vu la possibilité d'auto-saisine de la CDPENAF sur les projets de documents d'urbanisme des communes incluses dans les SCOT approuvés avant la loi AAAF du 13 octobre 2014, lorsqu'il est envisagé une réduction des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

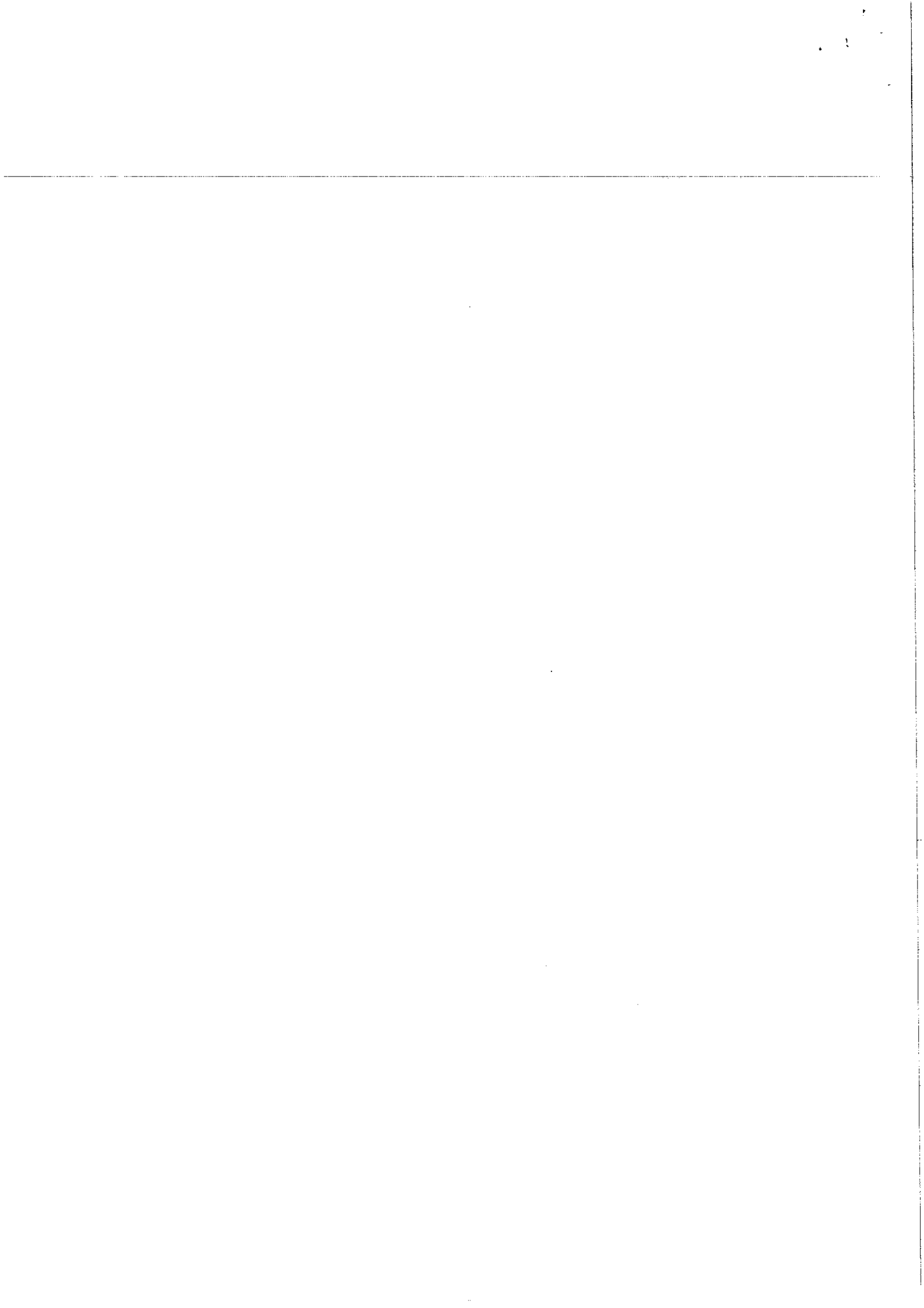
*Résumé des débats*

Les membres de la commission formulent les observations suivantes :

**1°/ Examen de la consommation foncière du projet de PLU (autosaisine de la CDPENAF)**

Consommation foncière sur les dix dernières années

L'urbanisation de la commune au cours des dix dernières années (2007-2017) a été importante, puisqu'elle s'est élevée à 15ha.



## Consommation foncière envisagée au projet de révision du PLU

Le projet de révision du PLU est compatible avec les orientations du SCOT des Rives du Rhône en Isère en ce qui concerne le nombre de logements et le dimensionnement des zones à urbaniser.

### Habitat

Le projet de PLU prévoit de densifier les constructions résidentielles, et d'en limiter le nombre, en prévoyant une consommation foncière dédiée à l'habitat d'environ 8,1ha sur les dix prochaines années, dont 6,2ha déjà inclus dans la trame urbaine existante, et 1,9ha d'extension (zones AUb).

### Économie

Le projet prévoit par ailleurs l'extension d'une zone d'activité existante du Grand Champ/Saluant, sur une superficie de 11 ha (zone AUi), le long de la route nationale RN7. Ce projet de zone d'activité économique porté par l'intercommunalité a pour objectif d'agrandir toute la partie sud de la zone du Saluant existante. Cet agrandissement est d'ailleurs affiché et mentionné dans les objectifs du SCOT (approuvé en 2012), avec une ambition d'extension sur 50 ha au total.

Toutefois le développement de cette zone d'activité, autant pour la petite partie sur Chonas l'Amballan que dans son projet global, n'est pas justifié dans un schéma intercommunal de développement économique comme le préconise le SCOT.

La **localisation** et la **superficie dédiée** au projet de développement de la zone d'activité ne sont pas justifiées, ni dans un document intercommunal, ni dans le projet de révision du PLU de Chonas l'Amballan.

Il est à noter néanmoins, l'impossibilité à court terme de l'urbanisation de la zone AUi : celle-ci est identifiée dans le PLU comme étant fermée à l'urbanisation. Ainsi une modification ou une révision du PLU sera nécessaire pour que la zone puisse être urbanisée.

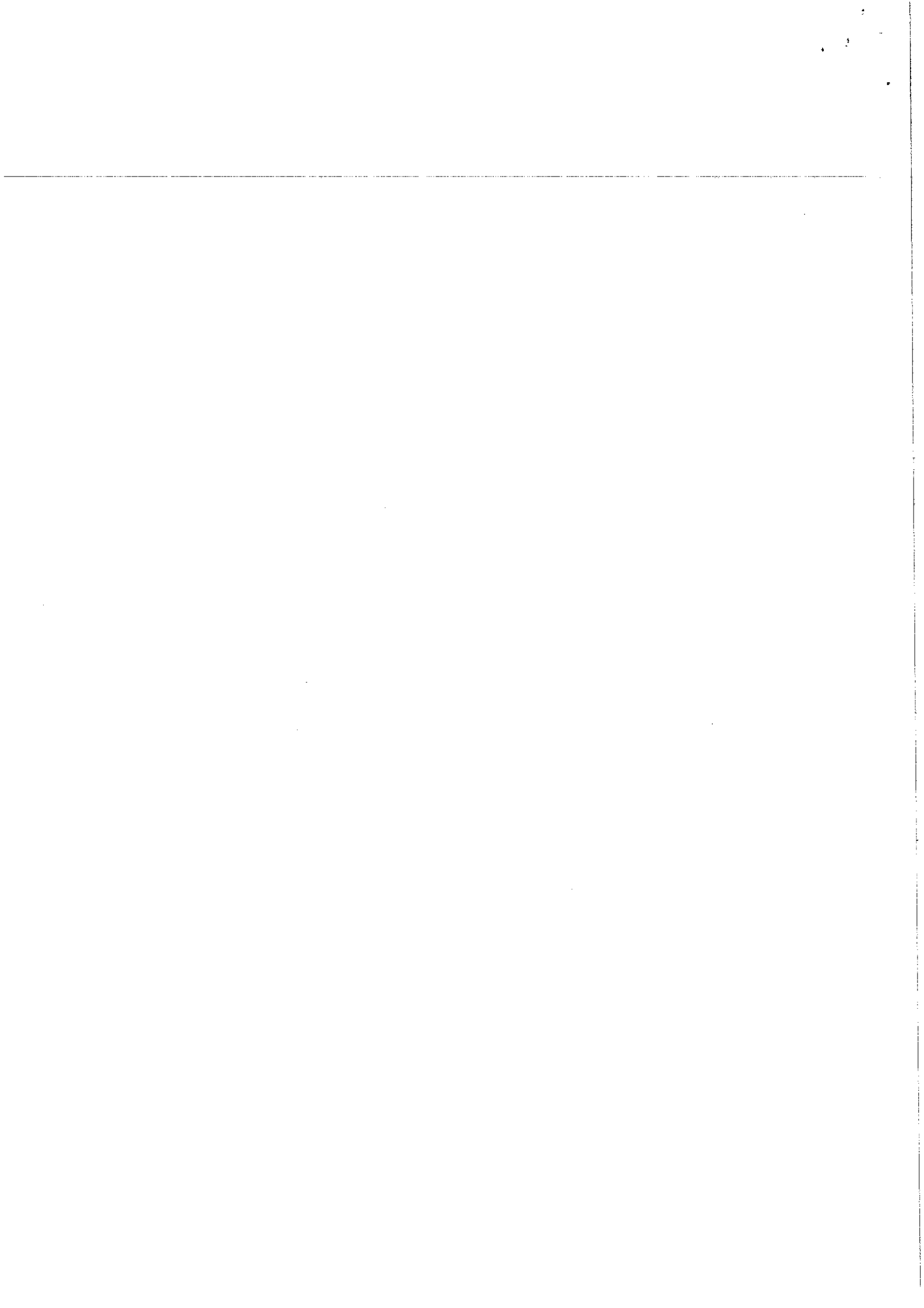
### Localisation

- La zone AUi se situe en bordure de la RN7, sur un des rares tronçons isérois qui profite d'une vue dégagée sur la plaine agricole et le Pilat.
- De plus, la construction d'entreprises à proximité de la RN7 apporterait du trafic supplémentaire, qu'il est nécessaire d'anticiper et gérer puisque le trafic est très dense dans le secteur.
- Par ailleurs, le schéma régional de cohérence écologique identifie un corridor écologique allant d'Ouest en Est. L'urbanisation de la zone AUi condamnerait ainsi le passage de la faune sur la partie nord.
- Enfin, la zone est située sur des parcelles agricoles cultivées, comprises dans un environnement agricole fort. A noter que la commune de Saint Prim est en train de mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur l'ensemble des parcelles agricoles de l'Est de la commune, allant jusqu'aux limites de la commune de Chonas l'Amballan.

Ces quatre considérations amènent à s'interroger sur la prise en compte des enjeux paysagers, routiers, écologiques, et agricoles dans la future zone d'activité, voire sur la pertinence de la localisation. Une justification à ce sujet serait à intégrer a minima dans le PLU.

### Superficie

La zone AUi envisagée, d'une superficie de 11 ha, incluse dans un projet de développement plus large, n'est pas justifiée au regard des besoins économiques de l'intercommunalité, ni d'ambitions en termes de types d'entreprises à accueillir (et donc de surface nécessaire par entreprise).





**2°/ Examen obligatoire des dispositions du projet de règlement autorisant la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle (N), pour avis simple**

Le secteur Nth identifié, d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup> a été délimité pour permettre une opération de logement par réhabilitation d'un bâtiment existant, correspondant à l'ancienne auberge de Gerbey. Cette auberge est vacante depuis 2013 et les bâtiments sont très vétustes. Le projet de réhabilitation du bâtiment actuellement en cours, a été présenté à l'ANAH afin d'étudier la possibilité de prévoir des logements locatifs sociaux ( surface habitable du bâtiment 1095 m<sup>2</sup> pour 16 logements envisagés).

Le règlement encadre précisément les possibilités de construction dans ce secteur et n'autorise pas les constructions d'extensions et d'annexes. Ainsi le bâtiment ne pourra pas faire l'objet d'un agrandissement.

L'assainissement, les risques naturels, l'environnement, l'agriculture et les accès routiers ont été pris en compte dans le projet de PLU.

**3°/ Examen obligatoire des dispositions du projet de règlement régissant les conditions d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle, pour avis simple**

Des règles similaires ont été instaurées dans les zones A et N pour autoriser les évolutions (extensions et annexes) des bâtiments d'habitations existants.

En référence aux règles préconisées par la CDPENAF, Il conviendra de revoir certaines règles insuffisamment encadrées :

- l'implantation des annexes sera à rapprocher des bâtiments existants pour une meilleure intégration paysagère et éviter la diffusion des constructions : 20m au lieu de 30m
- la hauteur des extensions sera à diminuer de 10m à 7m, pour un meilleur respect des caractéristiques agricoles et naturelles des zones A et N,
- l'emprise maximale des piscines sera précisée (40 m<sup>2</sup> préconisés),
- l'emprise au sol maximum (habitation + extension) sera fixée à 200m<sup>2</sup> plutôt que 250m<sup>2</sup>.

*Avis de la CDPENAF*

La commission :

- demande de justifier précisément le choix de la localisation d'accueil d'entreprises, ainsi que la superficie dédiée à la zone Aui au vu de la consommation d'espace agricole prévue pour l'extension de la zone d'activité économique Grand Champ/Saluant,
- émet un avis favorable à la création du STECAL Nth au vu de l'objectif de renouvellement urbain de ce tènement, sans augmenter la surface construite, et alors que l'environnement proche de la parcelle n'est pas cultivé.
- émet un avis favorable aux règles autorisant les constructions d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitations existants en zone A et N, sous réserve de la prise en compte des observations précitées.

Grenoble le **30 JUIL. 2018**

Pour le préfet,  
Par délégation

**La Directrice Départementale  
des Territoires**



**Marie-Claire BOZONNET**

