



Modification n°1 du PLU

Notice explicative

Pièce 1 du dossier d'enquête publique

*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :*
Le
Le Maire

PROCÉDURES

Révision du P.O.S. pour l'élaboration du P.L.U. approuvée le 11 mars
2014
Modification n°1 du P.L.U. approuvée le



Sylvaine Vion urbaniste qualifiée opqu mandataire
Sékolène Cognat avocat
20 place Saint Bruno 38000 Grenoble
mail urba-svion@orange.fr
mobile 06 77 87 07 85

Sommaire

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION..... | 5 |
| A. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DU POLE MULTI-EQUIPEMENTS PROJETE SUR LE SECTEUR « CLOS DU VILLAGE » EN LE POSITIONNANT DANS UN ENVIRONNEMENT URBAIN QUALITATIF, EN COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 « CLOS DU VILLAGE » DU PLU INITIAL ET EN CONTINUITE DU SCENARIO 1 DEFINI DANS LE CADRE DE L'ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE ET ARCHITECTURALE..... | 7 |
| B. CONSIDERER LA NECESSITE D'UNE REDISTRIBUTION TERRITORIALE DES OBJECTIFS DE CREATION DE LOGEMENTS A L'HORIZON DU PLU, POUR AMELIORER L'EQUILIBRE DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'OAP N°1 « CLOS DU VILLAGE », ET SES EFFETS SUR LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES AU SECTEUR DE LA ZAC DES VIGNES | 33 |
| C. PRECISER LA REDACTION DE CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT ECRIT | 49 |
| D. PRECISER LA GESTION REGLEMENTAIRE DE LA ZA DES PERELLES SUITE A LA CADUCITE DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT | 64 |
| E. AJUSTER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 « ZAC BELLEDONNE » A L'EVOLUTION LOCALE DU COMMERCE | 72 |
| F. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU A JOUR DE LA MODIFICATION N°1..... | 77 |
| G. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES DU PLU | 81 |

Introduction

La modification n°1 du PLU de Le Cheylas vise les objets suivants :

- Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village », tout en le positionnant dans un environnement urbain qualitatif, en compatibilité avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Clos du Village » du PLU initial et en continuité du scénario 1 défini dans le cadre de l'étude de programmation urbaine et architecturale ;
- Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes ;
- Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit ;
- Préciser la gestion réglementaire de la ZAE des Pérelles suite à la caducité du règlement de lotissement ;
- Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « ZAC Belledonne » pour prendre en compte l'évolution locale du contexte commercial.

La notice de présentation expose pour chacun des objets de la modification, les justifications et le contenu des modifications apportées :

- aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (pièce 2 du dossier de modification du PLU, pièce 4 du dossier de révision valant élaboration du PLU),
- au règlement écrit (pièce 3 du dossier de modification n°1 du PLU, pièce 5 du dossier de révision valant élaboration du PLU),
- au règlement graphique sous forme de carnet (pièce 4 du dossier de modification, pièce 6 du dossier de révision valant élaboration du PLU).

Enfin, elle expose :

- La liste des emplacements réservés du PLU à jour de la modification n°1,
- Le tableau des surfaces du PLU à jour de la modification n°1.

A > Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village » en le positionnant dans un environnement urbain qualitatif, en compatibilité avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Clos du Village » du PLU initial et en continuité du scénario 1 défini dans le cadre de l'étude de programmation urbaine et architecturale.

1/ UN PROJET PRÉCISÉ DANS UNE VISÉE OPÉRATIONNELLE

RAPPEL DES ORIENTATIONS INITIALES DE L'OAP N°1 « CLOS DU VILLAGE »

Les orientations d'aménagement et de programmation initiales exprimées dans l'OAP n°1 « Clos du Village » fondent le projet à visée opérationnelle étudié au cours des études de la modification du PLU.

Cette OAP, dans un contexte foncier de faible niveau de maîtrise publique, fixe les exigences publiques qui doivent perdurer dans la dynamique des opérations privées. La réflexion produite a permis d'identifier les secteurs stratégiques devant faire l'objet d'une maîtrise publique (foncier et procédure) ; elle a intégré les réflexions sur la programmation des équipements du quartier-bourg et a fixé les exigences opposables aux opérateurs privés pour les programmes de logements.

Par sa situation stratégique d'articulation, à la croisée du bourg centre, du contrefort naturel et de la ZAC des Vignes, elle porte trois principes forts : la mise en place d'une alternative viaire qui relie les quartiers des 2 rives du Fay, l'élargissement de la notion de centre-bourg autour de la rivière, un maillage d'espaces verts qui relie le bourg au coteau.

Pour mémoire les orientations d'aménagement et de programmation sont les suivantes (extrait de la pièce n°4 - OAP du PLU approuvé le 11 mars 2014).



Illustration : Schéma de l'OAP avant modification

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

1. Objectifs de programme sur 2 sous-secteurs :

- **Secteur 1 à l'est en continuité du bourg :**
Programme de confortement du pôle d'équipements et valorisation du patrimoine public autour de l'église, auquel s'associe un secteur d'habitat à programme spécifique de petits logements (jeunes, personnes âgées,...)

- **Secteur 2 à l'ouest :**
Programme d'habitat avec objectif de mixité sociale à inscrire dans une trame alternant espaces verts et bâtis sur un alignement respectant l'allée de noyers.

2. Objectifs urbains

- Une voirie de distribution de quartier en continuité de la rue des Tonneliers du quartier des Vignes comprenant le franchissement du Fay. C'est cette voirie qui desservira les 2 propriétés qui se situent en cœur d'îlot. Son aménagement vers le nord se fera progressivement en lien avec les opérations de logements.

- La rue de l'église change de statut, elle devient piétonne afin de sécuriser l'ensemble du pôle d'équipements et empêcher la création d'une tangente routière vers l'ouest.

3. Objectifs paysagers

- Mise en réseaux des espaces naturels publics existants et à créer depuis le centre bourg jusqu'au parc des rives du Fay : continuité d'usages et échappées visuelles du bourg vers les contreforts de Belledonne.

- Le pôle d'équipements est conçu comme un espace paysager qui met en scène les bâtiments dans une ambiance de parc arboré.

- Préservation de l'allée et des trames arborées du secteur comme éléments structurants de l'aménagement, avec possibilité de remplacement des essences d'arbres.

- Mise en valeur du Fay.

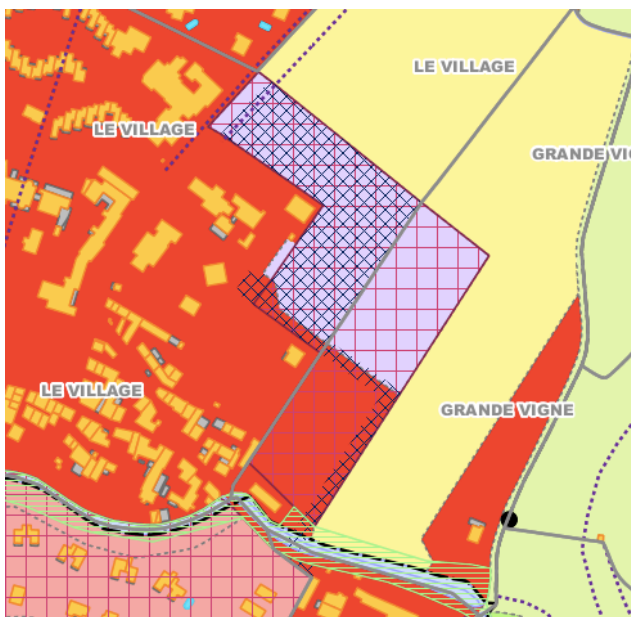


Secteur 1 : pôle d'équipements paysager

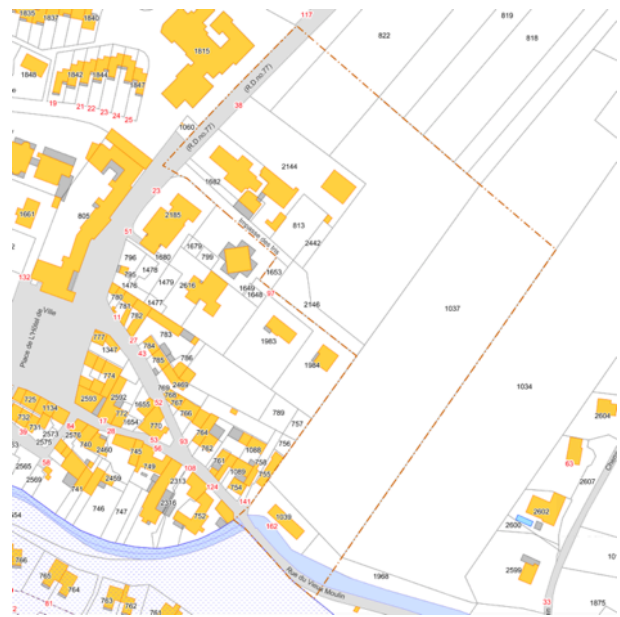
Secteur 2 : habitat dans une trame discontinuée

Illustration : Orientations de l'OAP avant modification

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE OPPOSABLE ET PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR



Extrait du zonage PLU avant modification



Périmètre du secteur d'OAP avant modification

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

L'OAP n°1 Clos du Village se développe sur une partie de la zone UA du Cheylas Bourg et sur la totalité de la zone AU Clos du Village. Au total le secteur d'OAP couvre 3,16 ha, dont 1,54 ha en zone AU et 1,62 ha en zone UA, y compris les voies et espaces publics.

Les éléments pris en compte dans le projet précisé sont :

- Vocation principale de la zone AU : équipements et habitat.
- Emplacement réservé ER-01 : Voie urbaine de liaison et de desserte
- Emplacement réservé ER-03 : Equipements culturels et de loisirs dans le prolongement du Clos du Village
- Périmètre de mixité sociale : tout nouveau programme de logements doit comporter un

minimum de 20% de logements sociaux, locatifs ou en accession.

- Eléments linéaires à protéger pour des motifs d'ordre paysager
- Périmètre de protection modifié à l'intérieur duquel l'ABF est compétent pour émettre un avis sur le projet.

Si la mise en œuvre de l'OAP n°1 Clos du Village nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Clos du Village, une délibération motivée du conseil municipal devra justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à la loi ALUR (cf. L153-38 du Code de l'Urbanisme).

LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS À INTÉGRER

En 2012 et 2013 la commune a engagé une étude de programmation architecturale et urbaine portant sur les besoins en équipements et le devenir du Clos du Village, confiée au groupement Multiples / Claire Bonneton.

Cette étude a permis :

- une réflexion sur la programmation architecturale et urbaine des équipements du quartier du Bourg, en associant les acteurs et les usagers pour travailler à la fois sur les besoins (programme des équipements) et leur localisation à l'échelle du Cheylas Bourg ; la question de l'intensité d'occupation des locaux a été un des critères d'analyse.
- une étude pour la valorisation de l'ensemble architectural et patrimonial « Clos du Village », suite à son acquisition par la commune,
- l'examen de plusieurs hypothèses et scénarios, basés sur une faisabilité technique et financière.

Au terme de cette démarche, la commune a retenu le scénario 1 / hypothèse A, qui permet de :

- Conforter la localisation du centre de loisirs à proximité immédiate de l'école,
- Implanter la bibliothèque au cœur du Clos du Village ; par sa fréquentation, cet équipement participera à l'attractivité et à la vitalité du site.

Concrètement, il s'agit d'investir les bâtiments qui composent le Clos du Village et de réaménager le bâtiment du centre de loisirs, la bibliothèque, le dojo et la maison communale.

Le tableau ci-après permet de comprendre comment le nouveau programme s'articule avec le patrimoine bâti communal.

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

| Phasage envisagé | Bâtiment existant | Programme retenu |
|------------------|--|--|
| 1 | | Création du DOJO (hors périmètre d'étude) |
| 2 | Clos du Village Grange d'entrée Ancienne habitation et pressoir | BIBLIOTHÈQUE Surface utile = 179 m ² Surface Hors Œuvre = 200 m ² ACTIVITÉS MANUELLES, POTERIE, CATÉCHISME Surface utile = 281 m ² Surface Hors Œuvre = 416 m ² |
| 2 | Clos du Village Annexe (à démolir) | Démolition Construction d'une halle d'accueil (nouvelle entrée) |
| 3 | Maison communale | RESTAURANT SCOLAIRE Surface utile = 234 m ² Surface Hors Œuvre = 256 m ² |
| 4 | Bibliothèque / Centre de Loisirs/ aile dojo | CENTRE DE LOISIRS Surface utile = 451 m ² Surface Hors Œuvre = 585 m ² |
| 4 | Aile dojo | LOCAL CHAUFFERIE Surface utile = 140 m ² Surface Hors Œuvre = 157 m ² |
| 5 | Clos du Village Maison Beurriand | ACTIVITÉS THÉÂTRALES ET MUSICALES Surface utile = 694 m ² Surface Hors Œuvre = 890 m ² Capacité de la salle de spectacle = 150 places |

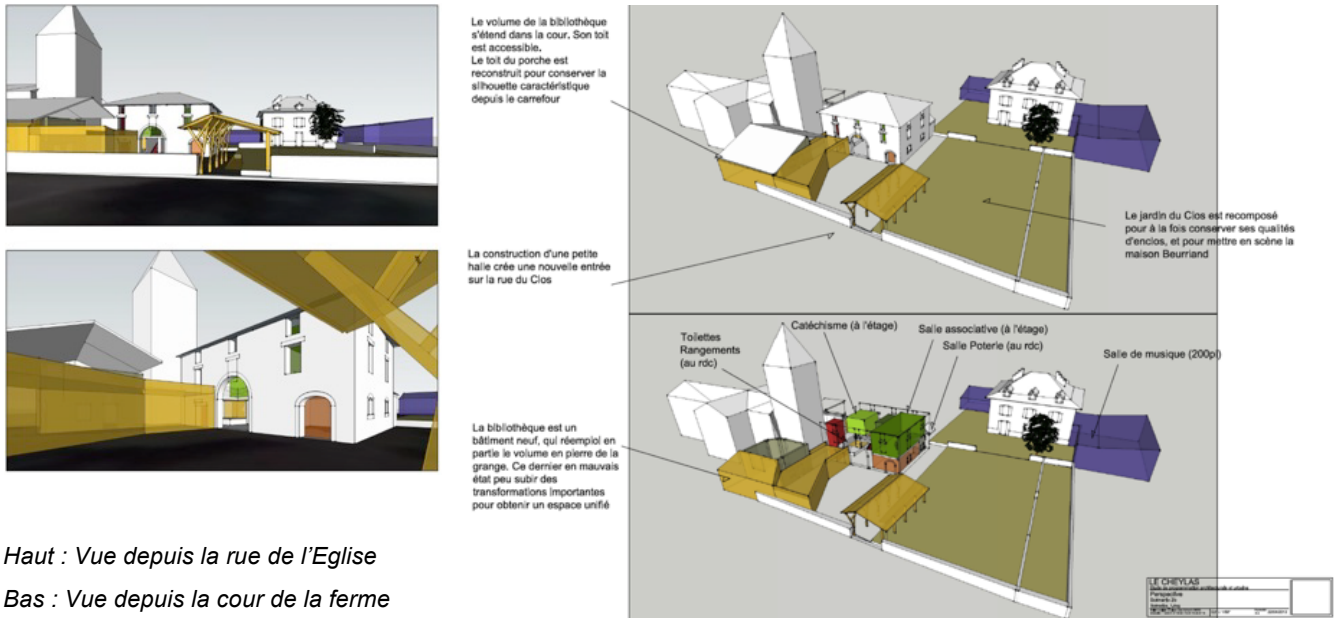


Illustration - schéma de localisation de la redistribution des équipements au Cheylas Bourg

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

Les schémas ci-dessous illustrent la programmation architecturale du Clos du Village (extrait de l'étude Multiple / Claire Bonneton).

Ils permettent de visualiser comment la mise en valeur du patrimoine bâti pourrait s'articuler avec l'ajout de nouveaux volumes bâtis. L'aspect définitif sera étudié dans le cadre d'une future mission de maîtrise d'œuvre confiée par la Ville à une équipe de concepteurs.



Haut : Vue depuis la rue de l'Eglise

Bas : Vue depuis la cour de la ferme

Illustrations – Schémas d'intention relatifs à la programmation

L'ÉTUDE DE PROGRAMMATION DES LOGEMENTS ET L'ÉTUDE DE LA FAISABILITÉ TECHNICO-ÉCONOMIQUE DES ESPACES PUBLICS

Dans le prolongement de la première étude, deux autres études ont été conduites en 2016 de façon concomitante et liée, pour disposer d'une vision d'ensemble, à portée pré-opérationnelle.

Elles ont permis de préciser :

- le programme de logements souhaitable en articulant les formes urbaines (implantation des constructions, emprise au sol, volumétrie, gestion du stationnement, apport solaire passif), le marché de l'immobilier (taille des logements) et les principes de profil en travers des voies de desserte. Le tout en visant une cohérence morphologique avec les objectifs urbains et paysagers de l'OAP n°1 Clos du Village.
- la faisabilité technique, le dimensionnement et l'enveloppe financière pour la mise en place des réseaux et des aménagements d'espaces publics à prévoir : voirie, allée modes doux, réseaux secs et réseaux humides, franchissement du Fay, débouchés sur les routes départementales, enfouissement des lignes électriques situées en limite Nord du site. A moyen terme ces voiries et réseaux desserviront les programmes de constructions du secteur d'OAP ; à plus long terme ils distribueront le développement urbain futur du secteur des Grandes Vignes (périmètre de réflexion à plus long terme affiché au PADD).
- Le point d'équilibre économique de l'opération en regard des participations financières vu les aménagements à réaliser.

Un programme de 76 logements à réaliser a été retenu :

- 15 petits logements locatifs sociaux (ilot C) destinés à un public intergénérationnel (jeunes, personnes âgées) : T1 et T2 en majorité ; ce programme complétera l'offre dans le cadre d'un parcours résidentiel le plus ample possible, en proposant des petits logements accessibles (foncier privé avec ER pour à terme maîtrise foncière communale).
- 61 logements (répartis entre les ilots A et B) pourront mixer taille des logements, typologies (T2, T3 et T4) et volumétrie (simplex, duplex) et espaces d'agrément (jardin privatif en RDC, terrasses ou balcons en étage), à l'image d'autres opérations récentes ou plus anciennes réalisées sur la commune du Cheylas (foncier privé).

L'ANALYSE DU PLU : DISPOSITIONS OPPOSABLES ET PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

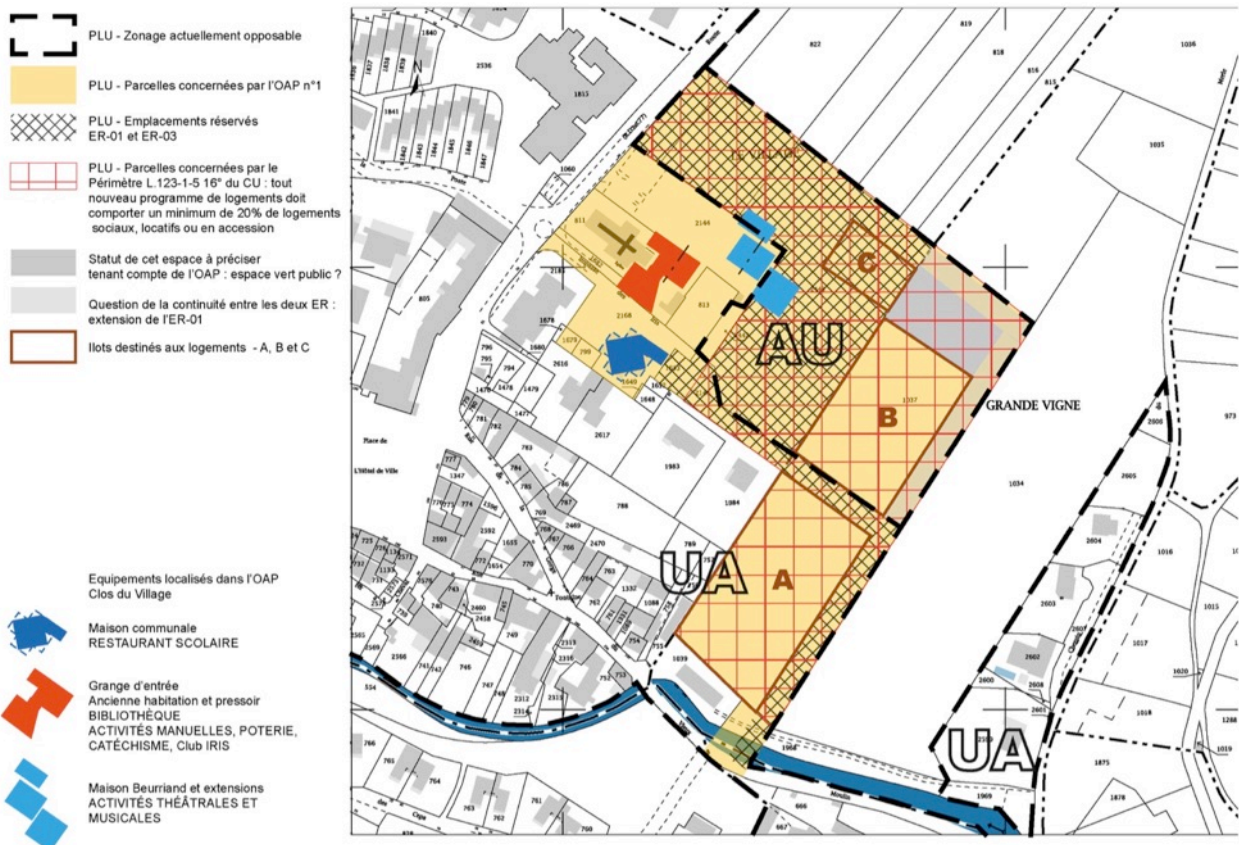
L'analyse croisée des orientations spatialisées de l'OAP Clos du Village, du règlement écrit et graphique avec le programme d'équipements et de logements met en évidence les situations suivantes :

- Des futurs équipements localisés en zone AU : extensions autour de la maison Beurriand,
- L'intérêt de prolonger l'ER-01 pour assurer une desserte cohérente de l'ensemble du secteur (bouclage entre la rue du Vieux Moulin et la route du Mercier),
- Des îlots destinés aux logements à délimiter en croisant emplacements réservés et schéma de l'OAP (A, B et C),
- Une répartition du programme de logements entre la zone UA et la zone AU,
- Le statut à préciser de l'espace libre situé entre les îlots B et C.
- Une OAP initiale qui fixe les grands objectifs mais qui mérite d'être précisée, éléments rédactionnels et graphiques, pour une meilleure adéquation avec le projet précisé.

D'autre part, la programmation de logements à réaliser à l'horizon du PLU, affichée dans le rapport de présentation, prévoit un total de 24 logements à réaliser pour le secteur d'OAP « Clos du Village ». Ce qui est inférieur par rapport à la programmation issue de l'approche pré-opérationnelle.

Cette analyse appelle trois axes de travail pour rendre possible à court terme la réalisation du programme d'équipements, puis à l'horizon du PLU la réalisation des programmes de logements :

- Définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU,
- Modifier les dispositions opposables, OAP, règlement écrit et graphiques, dispositions complémentaires,
- Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU (voir chapitre B du présent rapport).



Report schématique du règlement graphique opposable avant modification, de la localisation des équipements et des îlots destinés au logement dans le secteur d'OAP

2/ L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AU « CLOS DU VILLAGE »

UN ENCADREMENT RENFORCÉ POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER (AU) STRICTES

Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La zone AU « Clos du Village » ayant moins de 9 ans, l'ouverture à l'urbanisation peut se faire par voie de modification avec délibération motivée.

La zone AU « Clos du Village » couvre environ 1,54 ha : 1 ha pour le secteur « pôle d'équipements paysagers » (équipements, espaces publics et programme de logements spécifiques), 0,54 ha pour le secteur « habitat » (programmes de logements, espaces publics).

MOTIVATIONS

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU « Clos du Village » s'inscrit dans une démarche globale à l'échelle du secteur de l'OAP. Cette démarche vise plusieurs objectifs :

- **Conserver le patrimoine bâti communal**, des formes architecturales spécifiques : maison principale et dépendances (fin XVIIIe, habitation de la ferme).
- Le transformer en équipements publics
- **L'insérer dans un tissu urbain rénové, situé dans le centre-bourg**, et dans le même temps, faire en sorte que la desserte en voirie soit cohérente avec les « nouveaux quartiers » (ZAC des Vignes réalisée en partie il y a 20 ans) : intérêt de la liaison entre la ZAC et la partie ancienne du bourg, en créant une nouvelle voie, parallèle à la RD qui traverse le village ; un cours d'eau à franchir (le Fay).
- **Permettre l'extension raisonnée du bourg**, en assurant le lien entre les différents quartiers ; cette notion de lien est importante pour faire en sorte que les nouveaux habitants fréquentent le centre-bourg existant, et que les habitants se voient entre eux lorsqu'ils circulent.
- **Faire que ce secteur soit plus actif au quotidien** en combinant l'activité liée aux équipements et celle liée aux logements, sans être trop extensif et en cohérence avec les objectifs de la programmation du PLU.

Concrètement son ouverture à l'urbanisation va **rendre possible** :

- **l'aménagement et les extensions de la maison Beurriand**, mais aussi l'aménagement des espaces publics d'accompagnement du pôle multi-équipements : espaces verts, circulations (voirie + modes doux), aire de stationnement. Ces aménagements concernent 1 ha soit 65% de la superficie de la zone AU.
- **l'extension raisonnée du centre-bourg**, par la création de 43 nouveaux logements sur l'emprise de la zone AU ouverte à l'urbanisation (ilots B + C), dont à minima 20 à vocation sociale (locatif et/ou accession aidée), mobilisant une emprise foncière d'environ 0,37 ha sur 0,54 ha, soit 24% de la superficie de la zone AU.

L'utilité de cette ouverture à l'urbanisation est justifiée dans le cadre des critères de la Loi ALUR de la façon suivante.

Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Il apparaît qu'en 2013, la commune du Cheylas comptait une disponibilité foncière d'environ 9,69 ha¹ au sein des zones immédiatement constructibles, soit les zones urbaines : 3,68 ha pour les zones UA et UB, 0,31 ha zone UBb (ZAC Belledonne) et 3,70 ha pour les zones UAa et UAb (ZAC des Vignes).

Pour cette dernière, la disponibilité foncière est réelle et propriété communale ; toutefois le

¹ Voir page 184 du rapport de présentation du PLU approuvé.

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

caractère immédiatement constructible doit être pondéré car il est conditionné par la réalisation d'aménagements (voirie et réseaux divers).

Depuis, les gisements disponibles dans ces zones principalement dédiées à l'habitat ont été réduits à 8,16 ha, soit une diminution des capacités d'urbanisation de la commune de 1,53 ha. Cette diminution est due à la consommation liée aux constructions accordées (16 permis accordés pour 26 logements) : dans la ZAC Belledonne (13 logements) et en diffus dans les zones UA et UB (13 logements).

Enfin, la capacité d'urbanisation dans les zones UAa, UAb (ZAC des Vignes) et UBb (ZAC Belledonne) est encadrée. Dans le cadre de la présente modification, la commune du Cheylas fixe les programmes restant à réaliser de la façon suivante (voir chapitre B du présent rapport) : 81 pour la ZAC Belledonne, 80 pour la ZAC des Vignes. En complément, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU Clos du Village permettra la réalisation de 43 logements.

Pour ces trois secteurs stratégiques, la densité visée est égale ou supérieure à l'objectif de 20 logements par hectare du PADD.

Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Le projet de pôle multi-équipements tel qu'exposé plus haut est conditionné par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, car sa localisation répond à une logique d'aménagement directement lié aux bâtiments existants et aux acquisitions foncières déjà réalisées par la commune au Clos du Village (ferme et maison Beurriand).

Concernant le programme de logements, notamment ceux destinés à un public intergénérationnel (jeunes, personnes âgées), son intérêt est conditionné par la proximité des équipements et des services présents au Cheylas Bourg, son rôle dans le confortement de la polarité Cheylas Bourg, une faisabilité en partie portée par une future maîtrise foncière communale.

3/ LE PROJET D'URBANISME PRÉCISÉ

LES OBJECTIFS VISÉS ET LEUR COHÉRENCE AVEC L'OAP N°1 CLOS DU VILLAGE INITIALE

Réorganiser et développer l'offre d'équipements au Cheylas Bourg

Ce premier objectif répond une double préoccupation :

- **la mise en œuvre du programme de mise en accessibilité** qui concerne plusieurs équipements avec des échéances différentes (3, 6 ou 9 ans) et des engagements financiers qui peuvent être importants :

- bibliothèque : équipement sous-dimensionné par rapport aux besoins, coût important de la mise en accessibilité à l'échéance 2017.
- restaurant scolaire : amélioration
- dojo

- **la volonté communale de disposer d'un pôle multi-équipements pour répondre à des services précis**, par l'aménagement d'un pôle d'équipements en greffe sur le Clos du Village et en requalifiant les équipements existants.

Cet objectif s'inscrit en continuité de l'étude de programmation architecturale et urbaine portant sur les besoins en équipements et le devenir du Clos du Village conduite par la commune (voir présentation synthétique plus haut).

Il est compatible avec le programme de l'OAP n°1 Clos du Village (secteur 1) et les objectifs urbains et paysagers de l'OAP.

Positionner ce pôle multi-équipement dans un environnement urbain qualitatif

Ce deuxième objectif traduit la volonté communale d'associer à l'aménagement du pôle d'équipements, le confortement de la centralité urbaine du Cheylas Bourg.

Ce confortement urbain s'appuie sur 3 axes de travail :

- **Articuler le pôle multi-équipements avec la création de logements collectifs et d'espaces publics structurants** autour du Clos du Village, afin d'anticiper et de limiter les éventuelles nuisances liées à la fréquentation des équipements.
- **Assurer des liens qualitatifs et diversifiés entre les quartiers existants** et le secteur à aménager : création d'une nouvelle rue, amélioration du maillage modes doux, aménagement d'un parc dans le prolongement

du pôle d'équipements au bénéfice des usagers et des riverains.

- **Développer un programme de logements diversifié** permettant d'intégrer les nouveaux habitants à la vie communale ou d'améliorer leur parcours résidentiel (accession, locatif, taille de logement).

Cet objectif est compatible avec le programme de l'OAP n°1 Clos du Village (secteur 2), et les objectifs urbains et paysagers de l'OAP initiale.

La cohérence des objectifs de l'OAP avec le PADD

Les objectifs du projet s'inscrivent en cohérence avec l'objectif général du PADD du PLU de Le Cheylas, ses grandes orientations et ses objectifs communaux.

Par son programme et ses principes d'organisation, ce projet contribue à « *des aménagements qui favoriseront le lien social et permettront l'accueil d'une population diversifiée dans une volonté de conciliation des différentes fonctions urbaines* ».

Il participe en particulier à la mise en œuvre des objectifs communaux suivants :

- Accompagner l'évolution démographique par une offre d'équipements adaptée et l'aménagement d'espaces de rencontres qui favorisent une dynamique associative et une implication citoyenne à la vie locale.
- Renforcer la complémentarité des services et des équipements entre le quartier de la Gare et le quartier du Bourg dans la logique de pôles d'équilibre
- Répartir l'offre de logements et sa variété sur chacun des quartiers dans la logique de pôles d'équilibre
- Permettre des parcours résidentiels complets aux habitants de la commune
- Mettre en dialogue le « Manoir de la Tour » avec les éléments de patrimoine urbains et naturels dans la logique du périmètre de protection de l'Etat.
- Développer des aménagements dévolus aux modes doux (piétons, cyclistes,...) entre les quartiers et en liaison intercommunale
- Mettre en valeur des axes routiers alternatifs à la RD 523 pour une desserte locale

DES AMÉNAGEMENTS ET UN PROGRAMME AFFINÉS À L'APPUI D'UNE FAISABILITÉ TECHNICO-ÉCONOMIQUE, EN CONTINUITÉ DES GRANDS PRINCIPES DE L'OAP CLOS DU VILLAGE

La recomposition de la voirie

Elle combine des actions sur la voirie existante et la création de nouvelles voies, avec des effets sur l'offre de stationnement existante.

Pour l'existant, les aménagements concernent :

- Réaménagement des abords du dojo (route de la Poste)
- Piétonisation de la rue de l'Église, avec utilisation ponctuelle par les véhicules utilitaires des équipements desservis (restaurant scolaire, bibliothèque / activités associatives)
 - Ce qui supprime 19 places parking (6 + 13)
- Accès au Clos depuis la rue de l'Église : aménagement d'un parvis dans le clos (cour de la ferme)
- Réorganisation des abords du Clos le long de la route du Mercier : aménagement d'un trottoir avec aire de dépose bus et d'un accès piéton
 - Ce qui supprime de 2 places parking

Pour le neuf, il s'agit de créer une nouvelle voie qui relie la route du Mercier (RD77) et la rue du vieux Moulin (voies A et B), par le franchissement du Fay au Sud.

Cette rue assurera la desserte de l'équipement « activités théâtrales et musicales », d'une nouvelle aire de stationnement et des futurs logements. A terme elle participera à l'amélioration des liaisons à l'échelle du Cheylas Bourg de part et d'autre du noyau ancien où la voirie existante est particulièrement contrainte par le bâti existant.

Elle est complétée par une voie en impasse (voie C), qui dessert le cœur du secteur à aménager et les habitations existantes suite à la piétonisation de la rue de l'Église.

Les nouveaux débouchés sur les voies départementales seront aménagés en accord avec le gestionnaire de la voirie.

La réorganisation du stationnement

En matière de stationnement, les objectifs sont les suivants :

- valoriser les aménagements existants (route du Mercier),
- prendre en compte les aménagements futurs (rue de l'Église et route de la Poste) qui vont supprimer plusieurs places de stationnement,
- répondre aux besoins liés à la fréquentation quotidienne des équipements ; à noter qu'en cas de fréquentation exceptionnelle, une offre

de stationnement est disponible au niveau des commerces.

En réponse à ces objectifs, l'offre de stationnement s'organise en périphérie du secteur à aménager selon 3 dispositifs complémentaires :

- Maintien du parking du Clos (15 places)
- Création d'un parking à proximité de la maison Beurriand, répartie en deux poches : la première à dominante minérale pour répondre à la fréquentation quotidienne des équipements (usagers, employés), la seconde à dominante végétale pour accueillir des besoins ponctuels en cas de manifestation (50 places sur la base de 20 places à restituer + 30 places cf. 1 place pour 5 spectateurs)
- Stationnement latéral longitudinal côté urbanisation future le long des voies A et B (environ 50 places)

Les équipements

Le pôle d'équipements s'organise à l'intérieur et autour du Clos du Village par :

- le réinvestissement ou le réemploi du patrimoine bâti existant (ferme, murs de grange, maison Beurriand),
- des constructions neuves, en complément de l'existant : halle d'accueil sur la rue de l'Église, salle de musique et ateliers en extension de la maison Beurriand, bibliothèque, en continuité des résultats de l'étude de programmation architecturale,
- le réaménagement de la maison communale en restaurant scolaire.

La diversification des espaces verts et des liaisons modes doux

Dans une perspective de long terme, une prairie est maintenue et aménagée au cœur du secteur. Elle permet de réserver une respiration dans un secteur appelé à s'urbaniser dans le temps.

A court terme, cet espace vert peut constituer un espace extérieur intéressant pour les activités du centre de loisirs et l'accueil périscolaire (proximité immédiate du restaurant scolaire).

Le parc ornemental de la maison Beurriand et le jardin du Clos sont conservés et aménagés, en lien avec la fréquentation des futurs équipements. Le jardin du Clos pourra être recomposé pour à la fois conserver son caractère d'enclos et mettre en scène la maison Beurriand.

Les liaisons modes doux sont organisées selon un maillage assez fin pour un usage sécurisé et apaisé entre :

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

- les différents équipements, notamment entre les équipements scolaires et périscolaires,
- les équipements et l'offre de stationnement.

Ces espaces assurent aussi la distribution et la mise en valeur des équipements (place de l'Eglise, parvis maison Beurriand / salle de spectacle). Les cheminements piétons prévus le long des voies A, B, C et dans les espaces publics facilitent la pratique des modes doux.

La combinaison de ces espaces publics assurera un maillage qualitatif à l'échelle du secteur et plus largement pour le Cheylas Bourg. Localement, ils contribuent au maintien d'une trame verte, entre le coteau naturel et agricole et le bourg centre.

Des principes d'implantations permettant de concilier principes de l'OAP et densité

Une gestion des reculs d'implantation des constructions vis-à-vis des espaces publics : la prairie à l'Ouest et la nouvelle rue (voie A) à l'Est par des espaces paysagers :

- Une bande de recul minimum vis-à-vis de la « prairie »,
- Une bande de recul minimum vis-à-vis de la voie A, dans laquelle peuvent être aménagées l'allée de desserte interne, les places de stationnement.

L'interprétation des anciens alignements de noyers par le motif paysager du mail en combinant plantations sur l'espace public et en limite des ilots constructibles :

- En limite de l'emprise publique (voie A), une bande paysagère de 3 m. de large est à aménager au contact immédiat de l'allée modes doux.
- Le long de la voie A, des arbres sont plantés en alternance de places de stationnement.

La préservation de vues transversales Est/Ouest au travers des ilots constructibles, ce qui motive le fractionnement du programme en plusieurs volumes bâtis avec une altimétrie maximale R+2.

La recherche d'une orientation du bâti favorable aux apports solaires passifs pour les futurs logements et l'implantation des espaces d'agrément au Sud et à l'Ouest.

Une emprise au sol du bâti règlementée pour préserver des abords paysagers et limiter l'imperméabilisation des sols.

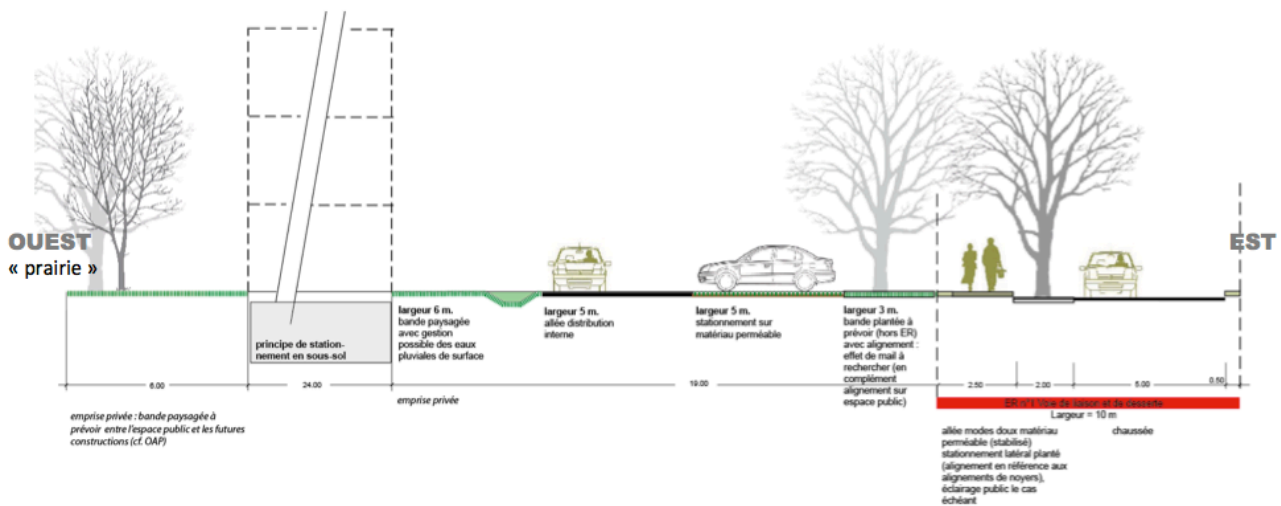


Illustration - Coupe de principe Est/ Ouest sur l'ilot A ou B

A l'intérieur des ilots destinés aux logements, les principes de l'OAP initiale sont repris et précisés selon la coupe ci-dessus. Ils sont indicatifs et ont notamment permis de tester l'organisation de l'ilot.

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

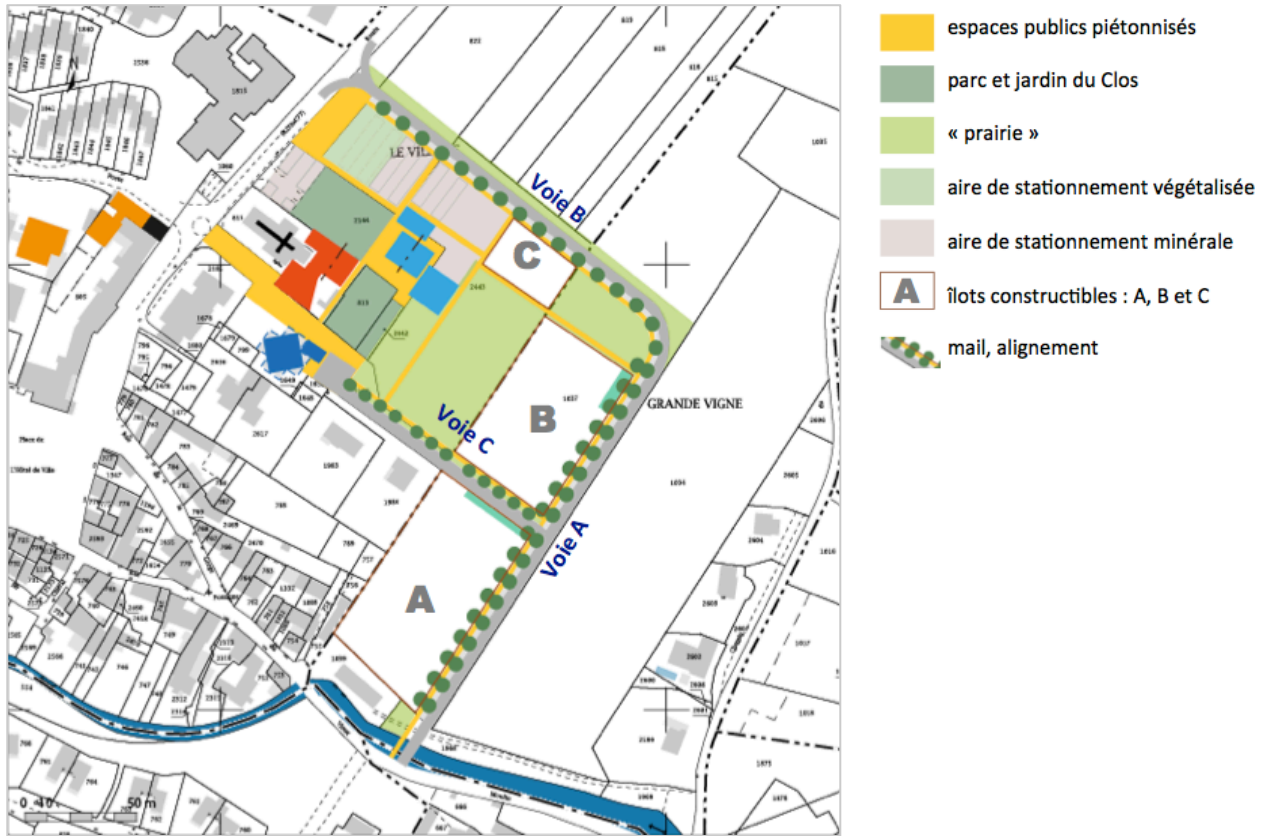


Illustration – Schéma de principe de l'organisation du secteur d'OAP

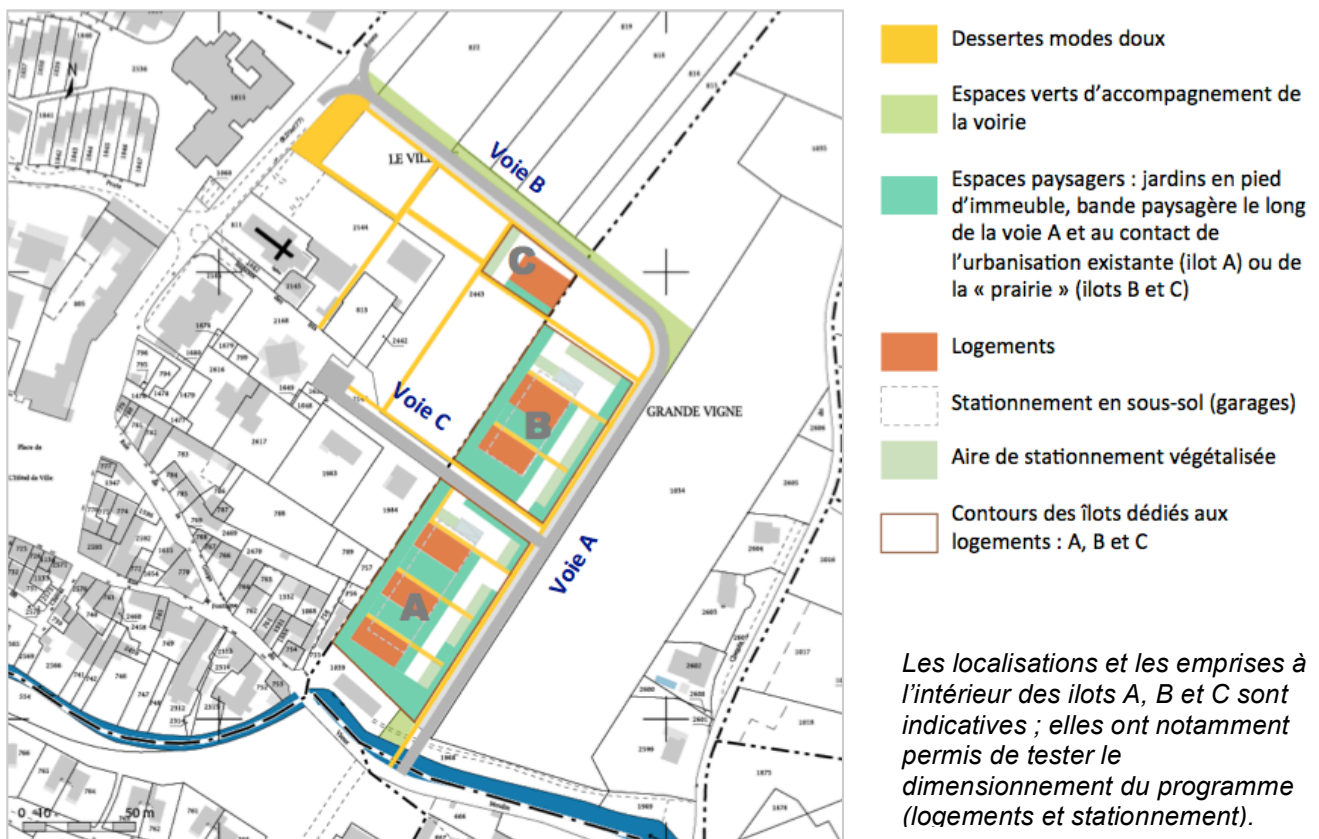


Illustration - Logements et espaces publics – schéma de principe

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

Le programme des constructions

Les équipements situés dans le périmètre de l'OAP

| Programme retenu | Bâtiment existant | Phasage envisagé |
|--|---|------------------|
| BIBLIOTHÈQUE Surface utile = 179 m ² Surface Hors Œuvre = 200 m ² ACTIVITÉS MANUELLES, POTERIE, CATÉCHISME Surface utile = 281 m ² Surface Hors Œuvre = 416 m ² | Clos du Village Grange d'entrée Ancienne habitation et pressoir | 2 |
| Démolition Construction d'une halle d'accueil (nouvelle entrée) | Clos du Village Annexe (à démolir) | 2 |
| RESTAURANT SCOLAIRE Surface utile = 234 m ² Surface Hors Œuvre = 256 m ² | Maison communale | 3 |
| ACTIVITÉS THÉÂTRALES ET MUSICALES Surface utile = 694 m ² Surface Hors Œuvre = 890 m ² Capacité de la salle de spectacle = 150 places | Clos du Village Maison Beurriand | 5 |

Les logements

Les espaces publics tels que décrits plus haut définissent 3 îlots dédiés aux logements :

- Ilot A – Foncier privé : 33 logements.
- Ilot B – Foncier privé : 28 logements.
- Ilot C – Foncier privé avec ER, en prévision d'une maîtrise foncière communale : 15 logements.

Les programmes des îlots A et B pourront mixer taille des logements, typologies (T2, T3 et T4) et volumétrie (simplex, duplex) et espaces d'agrément (jardin privatif en RDC, terrasses ou balcons en étage), à l'image d'autres opérations récentes ou plus anciennes réalisées sur la commune du Cheylas.

Le programme sur l'îlot C permettra la réalisation de petits logements locatifs sociaux destinés à un public intergénérationnel (jeunes, personnes âgées) : T1 et T2 en majorité ; ce programme complètera l'offre dans le cadre d'un parcours résidentiel le plus ample possible, en proposant des petits logements accessibles.

Les besoins en stationnement pourront être répartis entre stationnement souterrain et stationnement en surface, dans le respect des dispositions du PPRN. Les places de stationnement sont regroupées et situées le long des voies de desserte, pour libérer au Sud et à l'Ouest des espaces libres d'agrément.

4/ DES MODIFICATIONS POUR PRÉCISER LA MISE EN OEUVRE DE L'OAP INITIALE

La modification permet de mobiliser plusieurs dispositions opposables pour préciser la mise en œuvre de l'OAP :

- dispositions qualitatives dans l'OAP,
- dispositions réglementaires au règlement graphique et écrit : zonage et règles applicables,
- dispositions complémentaires : modification et création d'emplacements réservés supplémentaires.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP N°1 "CLOS DU VILLAGE"

Justification des modifications

Les modifications de fond apportées au contenu graphique et rédactionnel de l'OAP « Clos du Village » sont justifiées par les réflexions préalables développées ci-dessus.

Les modifications de forme améliorent la lisibilité du document et la compréhension des orientations.

D'autre part, le caractère complémentaire avec l'OAP n°3 « ZAC des Vignes » est intégré, notamment concernant les liaisons routières et modes doux.

Les objectifs et orientations développés dans l'expression rédactionnelle et graphique de l'OAP découlent de ces principes.

Exposé des modifications

Le schéma et le profil en travers permettent de localiser les principes d'aménagement sans trop entrer dans le détail, notamment pour l'organisation à l'intérieur des îlots A, B et C. Par contre, la description rédactionnelle des principes d'aménagement et du programme est renforcée.

Elle reprend en grande partie l'exposé du projet (cf. Des aménagements et un programme affinés à l'appui d'une faisabilité technico-économique, en continuité des grands principes de l'OAP Clos du Village ci-avant).

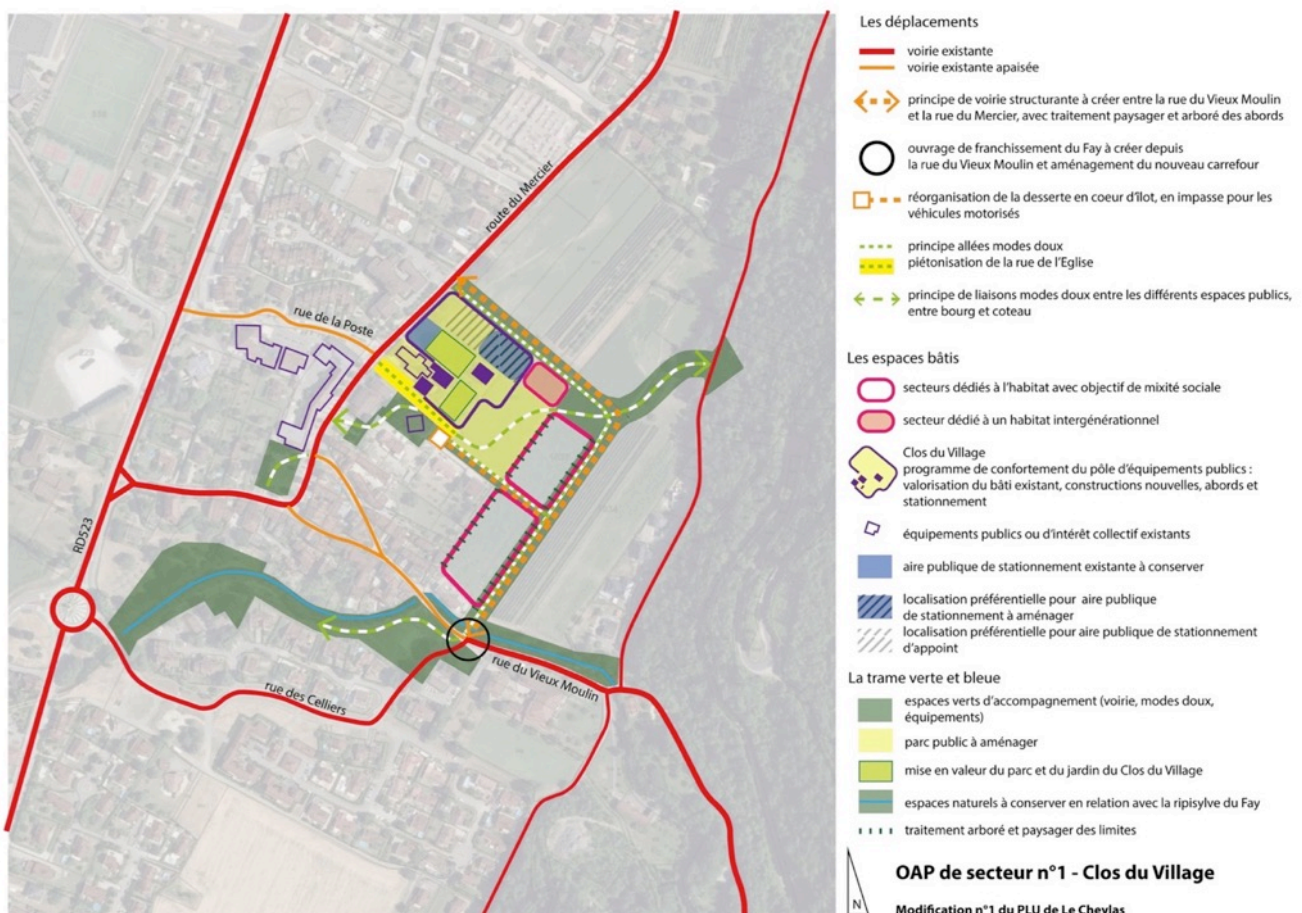
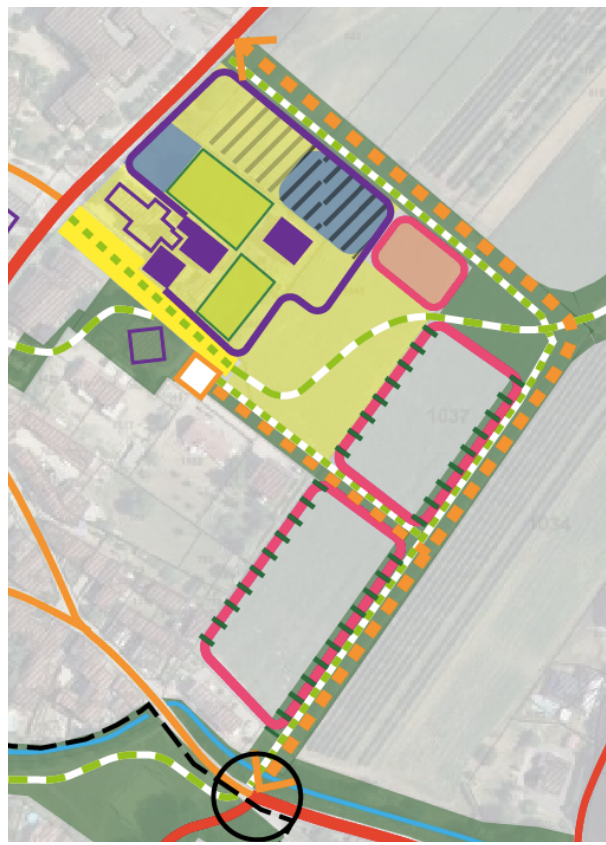


Illustration – Schéma général de l'OAP après modification

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »



OAP n°1 – PLU opposable (zoom)



OAP n°1 – Modification n°1 (zoom)

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Justification des modifications

Création d'un secteur UAa au sein de la zone urbaine UA

Pour tenir compte des objectifs fonctionnels, morphologiques et de densité découlant des réflexions préalables, un **secteur « UAa »** est créé au sein de la zone urbaine UA. Il est destiné à la gestion des deux secteurs de confortement du Cheylas Bourg, « Clos du Village » et « ZAC des Vignes ». Ces deux secteurs participent à une même logique urbaine notamment d'un point de vue morphologique ce qui explique le choix d'avoir une même zone.

Ce secteur permet d'introduire des règles particulières en complément des autres règles de la zone urbaine UA : destinations, voirie, eaux pluviales, implantations, emprise au sol, hauteur, espace libre et plantations. Ces règles pourront être écrites ou graphiques.

L'objectif poursuivi est de consolider les principes qualitatifs de l'OAP et rendre opposable en terme de conformité ce qui est stratégique.

Ensuite dans un objectif de cohérence, les parcelles non aménagées sont classées en **zone à urbaniser AU avec indice « AUaa »** ; les voies ouvertes au public et les réseaux existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

D'autre part, la modification permet de préciser le champ d'application des règles d'implantation, d'emprise au sol, en cas de lotissement ou de permis de construire valant division.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUaa

Le règlement doit aussi préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser indiquée « AUaa ».

Vu l'ensemble des dispositions opposables du PLU, OAP approfondie et règlement, la zone à urbaniser indiquée « AUaa » pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

Pour les zones AU avec indice, le règlement opposable est déjà libellé dans ce sens, donc pas de modification à prévoir.

Complément à l'article UA6 – Implantations des constructions publiques et d'intérêt collectif

Le pôle multi-équipements est maintenu en zone urbaine UA.

Vu les principes développés dans le cadre de l'étude de programmation, il est nécessaire d'introduire dans les dispositions particulières de l'article UA6 la possibilité d'implantations différentes de la règle générale dans la mesure où elles sont justifiées par la nature, le fonctionnement de ces constructions ou encore des raisons liées à la santé du public.

Exposé des modifications apportées au zonage

Dans le cas du secteur « Clos du Village », les parcelles construites sont maintenues en zone urbaine « UA », le règlement permettant le projet du pôle multi-équipements.

Les parcelles non bâties sont classées en zone à urbaniser indiquée « AUaa ».

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



Zonages du POS/PLU

- Zone agricole
- Zone à urbaniser (stricte)
- Zone à urbaniser sous conditions particulières (règles de la zone I)
- Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (règles de la zone II)
- Zone naturelle
- Zone urbaine de forte densité
- Zone urbaine de moyenne densité
- Zone urbaine d'équipements publics
- Zone urbaine dédiée aux activités économiques

PROJET DE MODIFICATION



Zonage : modification

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Toutes les parcelles ou parties de parcelles classées en zone AU stricte | Zone à urbaniser stricte : AU | Zone à urbaniser indiquée : AUaa |
| 214,6 | Zone urbaine : UA | Zone à urbaniser indiquée : AUaa |
| 1037 en partie | Zone urbaine : UA | Zone à urbaniser indiquée : AUaa |
| 1968 en partie | Zone urbaine : UA | Zone à urbaniser indiquée : AUaa |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

Exposé des modifications apportées au règlement écrit

Dans le règlement de la zone UA, les dispositions suivantes sont ajoutées au règlement.

ARTICLE UA.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Projet de
modification

Dans le secteur UAa, sont de plus interdites les constructions destinées à :

Les constructions destinées à :

- L'artisanat.
- L'hébergement hôtelier.
- La fonction d'entrepôt.
- Les bureaux ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

Les annexes non accolées des habitations, répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UA.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Projet de
modification

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123.1.5.7 du code de l'urbanisme :

b) Dans le secteur AUa, les espaces verts identifiés sont à préserver et à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UA.13. Dans cet objectif, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où il s'agit de petits équipements sportifs normalisés ne nécessitant pas de superstructure d'accompagnement ou de petits équipements légers techniques ou de type kiosque et abri non-clos dans le respect des règles définies à l'article UA10 ;
- les aménagements de cheminements piétons.

Dans le secteur UAa les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à :

- Des bureaux, dans la mesure où ils ont une fonction de prestation de service n'impliquant pas de commercialisation des marchandises.
- Les annexes non accolées des habitations, dans la mesure où il s'agit de garages boxés et groupés.

Les piscines en annexe des habitations, dans le respect des règles définies aux articles UA6, UA7 et UA9.

ARTICLE UA.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Projet de
modification

De plus, dans le secteur UAa :

Accès

Les voies à créer seront ouvertes à la circulation publique.

Voirie

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

L'emprise minimale des voies ouvertes au public et à la circulation est de 8,50 m. comprenant la chaussée ouverte à la circulation motorisée, l'emprise pour les piétons et l'emprise pour le traitement paysager d'accompagnement.

En cas de création de nouvelles allées piétonnes, la largeur minimale est fixée à 2 m

ARTICLE UA.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Projet de
modification

Assainissement :

Eaux pluviales et souterraines

De plus dans le secteur UAa, et en l'absence d'exutoire, les eaux pluviales des bâtiments ainsi que celles des voiries devront être traitées soit par noues d'infiltration, soit par puits perdus, soit par tout autre dispositif technique s'inscrivant dans un processus de développement durable.

ARTICLE UA.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.

Dispositions particulières :

Constructions publiques et d'intérêt collectif

Des implantations différentes que celles définies par les règles générales peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Dans le secteur UAa :

1. Lorsque des zones d'implantation des constructions et/ou des alignements exigés sont dessinés sur le document graphique du règlement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de ces zones d'implantation et respecter les alignements dessinés.

2. Lorsque les règles ne sont pas définies sur le document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les retraits suivants :

- RD 523 : 25 m. par rapport à l'axe de la chaussée
- Rue du Vieux Moulin : **9 m. par rapport à l'axe de la voirie**
- Rue de la Philiberte : **9 m. par rapport à l'axe de la voirie**
- **3 mètres** minimum par rapport aux voies de desserte internes du secteur UAa ouvertes à la circulation publique.

3. Les piscines devront être implantées à une distance de 1,5 mètres minimum des limites d'emprise des voies et emprises publiques.

4. Les locaux techniques, tels que transformateurs, locaux poubelles, etc ainsi que les annexes non accolées des habitations sur la même parcelle que l'habitation pourront être implantées sur l'alignement.

Projet de
modification

ARTICLE UA.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES

Projet de
modification

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.

Dans le secteur UAa :

A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

1. Lorsque des zones d'implantation des constructions et/ou des alignements exigés sont dessinés sur le document graphique du règlement, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de ces zones d'implantation et respecter les alignements dessinés.

2. Lorsque les règles ne sont pas définies sur le document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les retraits suivants :

- Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, la construction **pourra s'implanter sur au moins une des limites**. S'il n'y a pas de construction mitoyenne sur la limite, l'égout de toiture pourra être à l'aplomb et le mur en retrait de la largeur de la dépassée de toiture. Si la construction s'implante en retrait, la règle est celle applicable aux autres limites séparatives.
- Par rapport aux autres limites séparatives, la construction devra être implantée **au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres**.

ARTICLE UA.9 EMPRISE AU SOL

Projet de
modification

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol maximum est fixée à **35% de la surface totale du tènement foncier concerné**.

ARTICLE UA.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Projet de
modification

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **12 m. au faitage**.

La hauteur maximale des annexes non accolées des habitations, est limitée à **5 m. au point le plus haut**.

Pour les constructions autorisées dans l'espace paysager localisé au règlement graphique, la hauteur maximale est fixée à **5 m. au point le plus haut**.

ARTICLE UA.11 ASPECT EXTÉRIEUR

Projet de
modification

De plus, dans le secteur UAa :

Les constructions autorisées devront constituer un ensemble homogène tant par l'emploi des matériaux que par l'architecture

ARTICLE UA.13 ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.

Dans le secteur UAa :

Il est exigé que **30% de l'espace libre soit un espace de pleine terre**.

Pour les éléments de paysage, localisés au règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (secteur UAa) :

Le caractère végétal et paysager dominant est à préserver.

Dans le **règlement de la zone AU avec indice**, la phrase suivante est ajoutée à chaque article du règlement : « Pour le secteur AUaa : règles de la zone UA, le cas échéant celles applicables au secteur UAa ».

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Justification des modifications

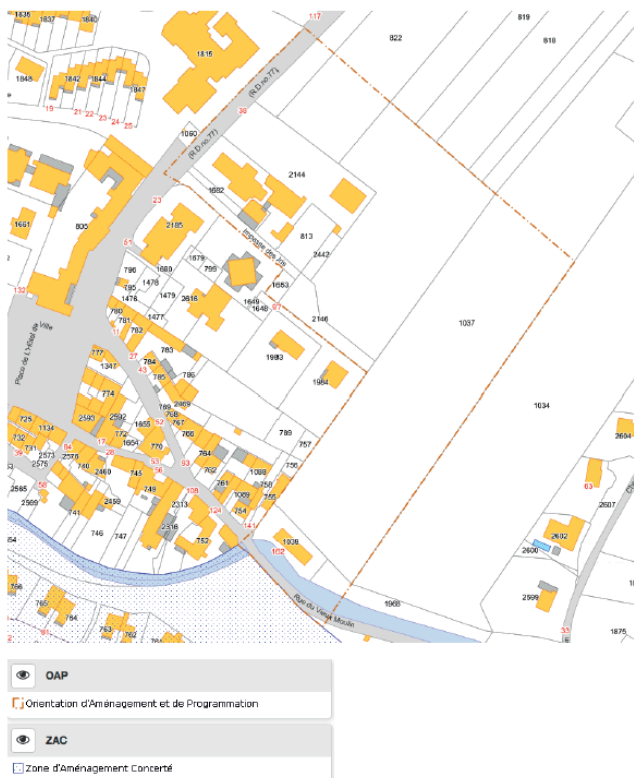
Pour consolider les OAP, le règlement graphique mobilise plusieurs dispositifs :

- modification du périmètre de localisation de l'OAP n°1 « Clos du Village ».
- définition graphique de 3 zones d'implantations des constructions. Elles vont faciliter l'application des règles d'implantation des articles 6 et 7. Elles correspondent aux périmètres réduits des ilots A, B et C intégrant les reculs suivants :
 - recul de 6 m. par rapport aux limites séparatives et aux emplacements réservés,
 - recul respectant la bande inconstructible définie par la zone de risque fort le long du Fay pour l'îlot A.

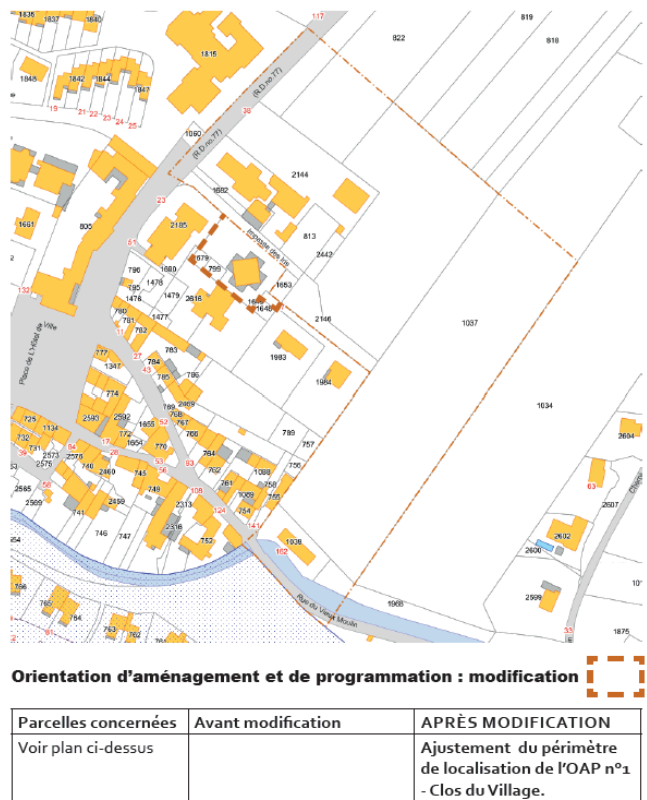
Exposé des modifications

Voir ci-après les extraits du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique.

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



PROJET DE MODIFICATION

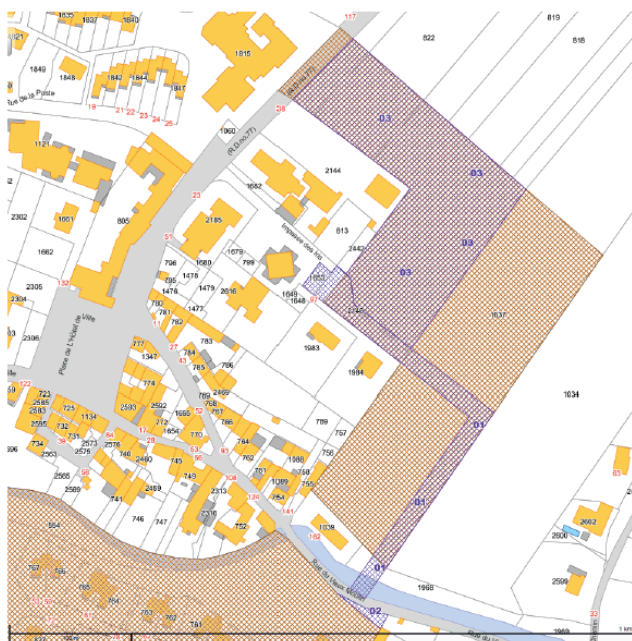


| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|--------------------|---|
| Voir plan ci-dessus | | Ajustement du périmètre de localisation de l'OAP n°1 - Clos du Village. |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

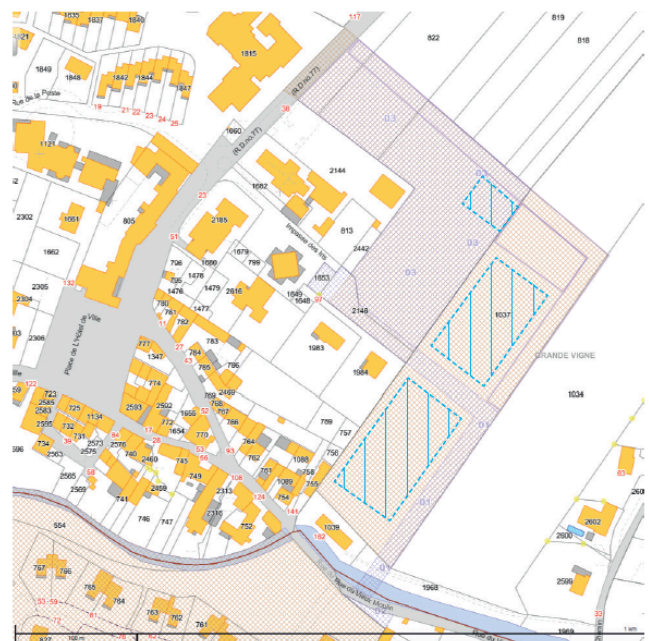
A. Permettre le développement du pôle multi-équipements projeté sur le secteur « Clos du Village »

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



- Emplacements réservés
- Emplacement réservé
- Logements
- Périmètre de mixité sociale : 20% de logements sociaux minimum

PROJET DE MODIFICATION



Zones d'implantation des constructions : ajout

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|--------------------|--|
| 1037 | | Définition graphique de 2 zones d'implantation des constructions, en complément du règlement écrit aux articles UA6 et UA7 |
| 2443 | | Définition graphique d'1 zone d'implantation des constructions, en complément du règlement écrit aux articles UA6 et UA7 |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Justification des modifications

Pour consolider le principe de bouclage entre la rue du Vieux Moulin et la route du Mercier, les tracés des emplacements ER1 et ER3 sont modifiés.

Pour clarifier le statut de l'espace vert à l'articulation des îlots B et C, un nouvel emplacement est réservé au bénéfice de la commune pour aménager un espace vert public.

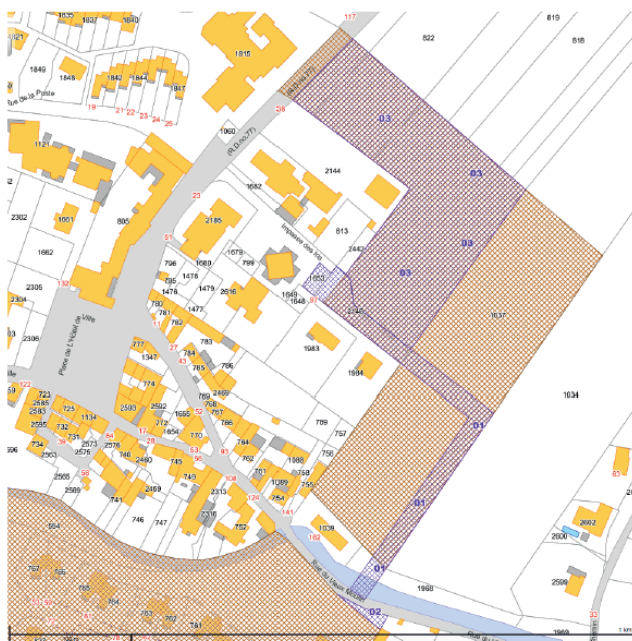
Exposé des modifications

L'emplacement réservé « ER1 - Voie urbaine de liaison et de desserte » est prolongé sur la parcelle 1037 puis sur les parcelles 2444, 822 et 823 (largeur 10 m.). Ce qui a pour effet de réduire l'emplacement réservé « ER3 - Equipements culturels et de loisirs - logements dans le prolongement du Clos du Village ».

Un emplacement réservé « ER14 - Aménagement d'un espace vert de liaison » est créé.

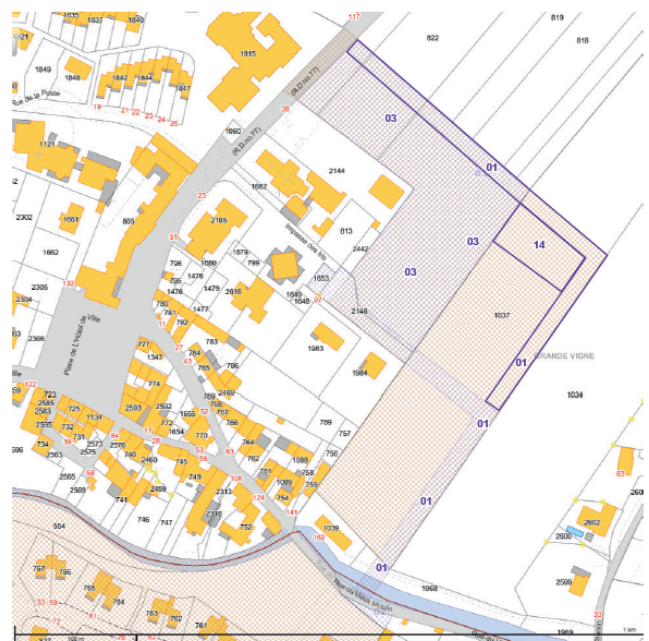
Ce qui a pour effet de modifier le tableau des emplacements réservés (voir chapitre E - Liste des emplacements réservés du PLU à jour de la modification n°1).

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



- Emplacements réservés
- Emplacement réservé
- Logements
- Périmètre de mixité sociale : 20% de logements sociaux minimum

PROJET DE MODIFICATION



Emplacements réservés : modifications et ajout

14

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|-------------------------|---|
| 1037 | Emplacement réservé n°1 | Prolongement de l'emplacement réservé n°1 |
| 1037 | | Ajout de l'emplacement réservé n°14 |
| 2443, 822, 823 | Emplacement réservé n°3 | Prolongement de l'emplacement réservé n°1 Réduction de l'emplacement réservé n°3 |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

B > Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

1/ LE RESPECT DES ÉQUILIBRES VISÉS PAR LE SCOT ET LE PLH

LES ÉQUILIBRES DANS LE PLU OPPOSABLE

A l'horizon 2025, le PLU devra permettre la réalisation de 280 nouveaux dont 180 selon la programmation du PLH du Grésivaudan (période 2013-2019), et 100 selon les objectifs du SCOT.

Soit une production moyenne de 23 logements par an.

En compatibilité avec le PADD, cet objectif est réparti entre le Cheylas-Bourg, le Cheylas-Gare et les hameaux, sachant que le plus gros de la capacité se situe majoritairement au sein des deux ZAC communales :

- La ZAC des Vignes créée en 1986, dossier de réalisation approuvé en 1987, située au Cheylas-Bourg,
- La ZAC Belledonne créée en 2005, dossier de réalisation approuvé en 2007, situé au Cheylas-Gare (programmation sur 18 ans).

Tableau - Répartition de la programmation du PLU

| | Horizon PLU 2025 |
|--|--|
| dans les zones UA et UB soit une capacité en « diffus » dans le tissu urbain constitué | 64 <i>dont 9 dans la zone UA Clos du Village</i> |
| dans la ZAC des Vignes (UAa, UAb, UAd) seuls les secteurs UAa et UAb sont dédiés à la construction de logements | 113 logements |
| dans la ZAC Belledonne (UBb) non compris les logements situés dans les zones violettes du PPRi dont le caractère inconstructible est confirmé (30 à 50 logements) | entre 70 et 120 |
| dans la zone AUa extension du hameau le Villard | 13 |
| dans les zones AU soit une capacité qui se répartit entre la zone AU « Clos du village » (vocation principale d'équipements et d'habitat) et la zone AU « Route des Chaberts » (vocation principale d'habitat) | 32 <i>dont 15 dans la zone AU Clos du Village</i> |

Depuis mars 2013 (arrêt projet), la programmation envisagée se réalise progressivement, en diffus dans le tissu urbain constitué et dans le périmètre de la ZAC Belledonne.

Tableau - Etat d'avancement de la programmation du PLU

| | Horizon PLU 2025 | Nb de logements autorisés | Programme restant à réaliser |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Zones UA et UB | 55 | 13 | 42 |
| ZAC des Vignes (UAa, UAb) | 110 | | 110 |
| ZAC Belledonne (UBb) | entre 70 et 120 | 13 | Entre 57 et 87 |
| Clos du Village (UA et AU) | 9 en zone UA 15 en zone AU | | 9 en zone UA 15 en zone AU |
| Zone AUa | 13 | | 13 |
| Zone AU Route des Chaberts | 17 | | 17 |

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

LA REDISTRIBUTION DE LA PROGRAMMATION « HABITAT » DANS LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT STRUCTURANTS

En vue de répondre aux objectifs communaux poursuivis par la mise en œuvre de l'OAP n°1 Clos du Village, et sans remettre en cause les orientations du PADD, la commune considère la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU pour les 3 secteurs structurants de développement.

3 secteurs structurants avec un engagement fort de la commune

Ces secteurs sont la ZAC des Vignes, la ZAC Belledonne et le secteur du Clos du Village.

Sur ces 3 secteurs, il est important de rappeler que la commune est fortement engagée et dispose de leviers stratégiques en matière d'urbanisme et d'aménagement :

- maîtrise du foncier et du phasage de la réalisation des programmes pour les deux ZAC communales,
- mise en place d'outils opposables aux tiers pour le secteur du Clos du Village (OAP sectorielle renforcée dans le cadre de la présente modification, maîtrise foncière par la mise en place d'emplacements réservés et l'exercice du droit de préemption urbain).

L'état d'avancement des 3 secteurs : programme et densités

En l'état actuel du PLU intégrant les deux ZAC, le programme des 3 secteurs se répartit de la façon suivante.

| | ZAC des Vignes | ZAC Belledonne | Secteur Clos du Village |
|--|--|---|---|
| Programme prévisionnel | 200 logements | 200 logements (maxi 250 logements) dont 30 à 50 en zone PPRi | 24 logements |
| Assiette foncière totale | 10,49 ha | 14 ha dont 2,90 ha en jardins et espaces végétalisés | 3,04 ha dont 2,13 ha pour les équipements et les espaces publics |
| Densité moyenne | 20 logts / ha | 14,3 logts / ha | 7,9 logts / ha |
| Etat d'avancement de la réalisation du programme | 87 logements réalisés, dont : 51 collectifs 10 logements jumelés 26 logements individuels | 72 logements réalisés, dont : 69 collectifs 3 individuels | |
| Assiette foncière consommée | 6,43 ha dont 3,55 ha dédiés aux espaces publics | 1,83 ha dont 0,98 ha dédiés aux espaces publics | |
| Densité moyenne | 13,9 logts / ha | 38,8 logts / ha | |
| Densité moyenne sans les espaces publics | 30 logts / ha | 84,7 logts / ha | |
| Programme restant à réaliser | 113 logements | 60 à 100 logements | |
| Assiette foncière restante | 3,88 ha | 2,31 ha non compris les 2,9 ha dédiés aux jardins et espaces végétalisés | |
| Densité moyenne | 28 logts / ha | 29 logts / ha pour 100 logts 18 logts / ha pour 60 logts | |

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

LA REDISTRIBUTION VISÉE PAR LA COMMUNE

La redistribution souhaitée par la commune est la suivante, illustrée par le diagramme ci-dessous.

| | ZAC des Vignes | ZAC Belledonne | Secteur Clos du Village |
|------------------------------|----------------------|---|-------------------------|
| Programme | 80 logements | 81 logements | 76 logements |
| Assiette foncière | 3,88 ha | 3,36 ha | 3,04 ha |
| Densité moyenne | 20 logts / ha | 24 logts / ha | 25 logts / ha |
| Densité avant redistribution | 29 logts / ha | 29 logts / ha si 100 logts 18 logts / ha si 60 logts | 7,9 logts / ha |

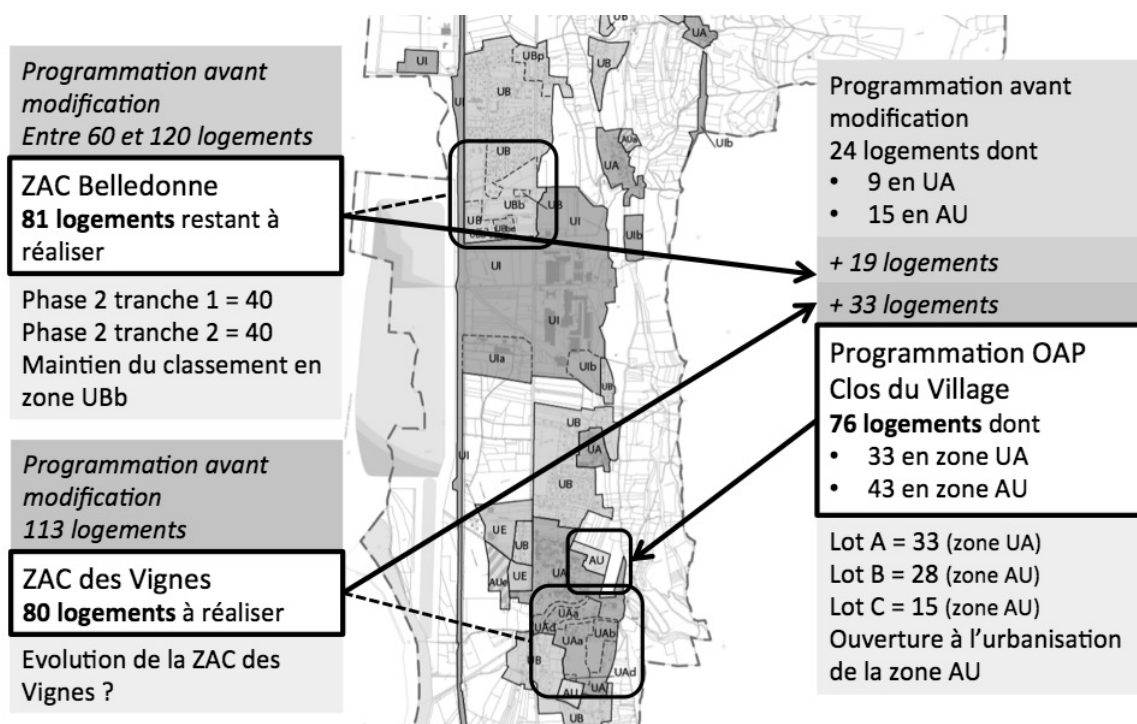


Illustration – Schéma pour visualiser la redistribution sur le territoire

Pour la **ZAC Belledonne**, la commune affermit le principe d'un programme de 81 logements, plutôt que d'afficher une fourchette entre 60 et 100 logements, pour ne pas déséquilibrer le bilan de la ZAC. Cet objectif de 81 logements vise aussi à compenser le gel d'une partie du programme par le PPRi. La densité produite par ce programme est légèrement supérieure à l'objectif moyen de 20 logements / ha du PADD.

Pour la **ZAC des Vignes**, la commune s'engage à réduire le programme de logements pour passer de 113 à 80 logements restant à réaliser. Cette réduction permet d'envisager une urbanisation future de la tranche 2 de la ZAC, en continuité des principes d'aménagement du PAZ initial et du cadre de vie tel qu'il résulte des aménagements réalisés pour la tranche 1.

Bien que réduit, le programme modifié propose une densité plus performante que celle de la tranche 1 et compatible avec l'objectif moyen de 20 logements / ha du PADD. Ce programme sera réparti entre 3 formes urbaines : petits collectifs, logements individuels accolés et lots libres pour logements individuels (lots inférieurs à 700 m2 cf. ratio de consommation foncière du SCOT). La modification du programme de la ZAC nécessite une évolution de celle-ci (voir chapitre 2/ Poursuite de l'aménagement du secteur « ZAC des Vignes » ci-après).

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

Pour le **secteur du Clos du Village**, le programme est de 76 logements. Il participe au confortement de la centralité urbaine du Cheylas Bourg, avec une densité supérieure à l'objectif moyen de 20 logements / ha du PADD, mais dans un cadre de vie aéré. Au regard des aménagements voirie et réseaux à réaliser, il permet aussi d'établir une charge foncière au m² acceptable compte tenu du marché local de l'immobilier.

Cette nouvelle répartition s'inscrit en continuité de l'équilibre entre les 2 polarités communales, Cheylas-Bourg et Cheylas-Gare. Elle vise aussi la production d'opérations de logements commercialisables, avec une densité acceptable tout en étant compatible avec les objectifs du PADD. La modification de répartition des programmes de logements au sein des trois opérations permet encore de considérer que la ZAC Belledonne et le secteur ZAC des Vignes concentrent la majorité du programme de logements du PLU.

2/ POURSUITE DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR « ZAC DES VIGNES » : OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Considérant l'évolution du programme de la ZAC des Vignes, la commune a pris la décision de supprimer la procédure de ZAC, à l'appui d'un audit urbain, financier et juridique motivant sa décision. Cette suppression a été approuvée par le conseil municipal en date du 24 avril 2018.

L'audit a permis à la commune de formuler des objectifs d'aménagement et de valider des orientations d'aménagement générales.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs énoncés par la commune pour la poursuite de l'aménagement du secteur « ZAC des Vignes » sont les suivants, sachant que la commune maîtrise quasiment l'intégralité du foncier :

- Une urbanisation dans le respect du principe de la mixité sociale, alors même que la Commune n'est pas soumise à la loi SRU,
- La maîtrise de l'opération,
- Ne pas faire table rase du passé,
- Continuité du développement urbain,
- Des espaces publics généreux mais avec une certaine densité.

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

ORIENTATIONS

L'audit a permis de développer des principes d'aménagement pour tester la faisabilité d'un programme de 80 logements dans le respect des objectifs énoncés par la commune, ceux-ci étant compatible avec les objectifs du PADD.

Sur un terrain d'assiette d'environ 4 hectares, le parti pris général s'inspire du plan développé dans le cadre de la ZAC des Vignes et des ambiances urbaines du secteur déjà aménagé entre le vallon du Fay et le chemin du Pressoir, tout en composant avec :

- la topographie du terrain naturel caractérisé par une terrasse avec une pente régulière orientée SW, et un seuil plus marqué à l'extrémité sud de la terrasse en allant vers la route des Chaberts
- les tissus urbains existants au contact immédiat des limites du site d'étude (Est, Nord et Ouest)
- la situation foncière au sein du périmètre d'étude (foncier communal pour une superficie de 3,8 ha et foncier privé pour une superficie de 0,2 ha).

Les principes d'aménagement conjuguent plusieurs aspects :

- une armature viaire hiérarchisée,
- une répartition des typologies de logements en relation avec l'environnement urbain du site et le foncier mobilisable,
- des espaces verts en alternance avec les lots cessibles,
- une gestion du stationnement en dehors des espaces publics structurants,
- une gestion des eaux pluviales sur le site.

Une armature viaire hiérarchisée

La voirie structurante à créer s'inscrit en continuité de la voirie existante, le principal accès demeurant le rond-point situé sur la RD523. Ce prolongement au cœur du site permettra de desservir les secteurs destinés aux logements, tant pour les véhicules motorisés que pour les modes doux. Des rues et des placettes pourront distribuer les différents programmes de logements.

La nouvelle voie sera organisée à partir de la rue des Celliers. Le principe du tracé en U permet de desservir le cœur d'îlot tout en assurant la continuité du réseau viaire. Son gabarit et son traitement s'inscrivent dans l'esprit des aménagements existants.

En complément du cheminement longeant la voirie structurante, la création d'allées transversales permettra de renforcer le maillage existant et relier le cœur d'îlot à son environnement urbain : liaison Nord/Sud entre la rue du Pressoir et la route des Chaberts, liaison Est/Ouest entre la rue du Chai et la nouvelle rue.

Afin de préserver l'avenir, la localisation et la délimitation des secteurs d'habitat seront compatibles avec le maintien d'un espace permettant à minima l'aménagement d'une liaison modes doux, entre la voie à créer et la route des Chaberts.

Compte tenu du caractère très local de la desserte, ces rues pourraient être aménagées en « zone de rencontre » : chaussée réduite, partage de l'espace entre tous les usagers.

En complément, la rue de Pressoir est conservée dans sa configuration actuelle : chemin de terre carrossable. Des allées piétonnes sont aménagées permettant des cheminements en dehors des aménagements de voirie. Elles facilitent les liaisons avec le tissu urbain environnant.

Une répartition des typologies de logements en relation avec l'environnement urbain du site et le foncier mobilisable

En limite Est, des logements individuels avec jardin. Les 14 lots cessibles pourraient avoir une taille qui varie entre 480 m² et 550 m² pour les plus grands. Les stationnements seront réalisés sur les parcelles. Des places visiteurs seront aménagées sur les placettes (distribution et retournement). Au vu du principe proposé, la totalité des lots couvre une surface d'environ 7070 m².

Au cœur du site et en allant vers la route des Chaberts, des petits collectifs (R+2). Ils pourraient être répartis sur 2 macro-lots (A et B) et fractionnés

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

en plusieurs volumes, avec jardin ou terrasse en RDC.

- Le macro-lot A permet la réalisation de 27 logements, en 3 volumes pour une surface d'environ 3250 m².
- Le macro-lot B permet la réalisation de 30 logements, en 3 volumes pour une surface d'environ 6065 m².

Dans chacun des macro-lots, les stationnements seront réalisés en surface. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont prévus sur le lot.

En limite Sud-Ouest, un troisième macro-lot (C) est destiné à du logement individuel accolé. Il couvre une surface d'environ 4400 m² pour 9 logements. Les stationnements seront réalisés en surface. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont prévus sur le lot.

Une gestion du stationnement en dehors des espaces publics structurants

Pour rester dans l'esprit des aménagements déjà réalisés, nous proposons qu'il n'y ait pas de stationnement ouvert au public le long des voies structurantes. Ce qui impose de prévoir des places de stationnement visiteurs :

- pour les macro-lots A, B et C, elles seront aménagées à l'intérieur du macro-lot.
- pour les lots libres, elles seront aménagées sur les placettes.

Le dimensionnement de chaque lot permet un aménagement en surface des besoins de stationnement, qu'ils soient extérieurs ou couverts (voir annexe - Evaluation des besoins en stationnement).

PROGRAMME DE LOGEMENTS

Le projet prévoit le confortement de la vocation résidentielle du quartier.

Le programme permettra la réalisation de 80 logements, en panachant 3 typologies déjà présentes dans l'environnement urbain immédiat : maisons individuelles, maisons en habitat groupé (maisons individuelles en construction continue), petits immeubles résidentiels. 20% de ces logements abonderont le parc de logements sociaux (locatif, accession aidée).

Le programme permettra la réalisation de 80 logements, en panachant 3 typologies déjà présentes dans l'environnement urbain immédiat : maisons individuelles (R+1), maisons en habitat groupé (R+1 soit des maisons individuelles en ordre continu), petits immeubles résidentiels (R+2).

20% de ces logements abonderont le parc de logements sociaux (locatif, accession aidée). Ces

Deux variantes sont possibles :

- a) les places de stationnement sont banalisées, qu'elles soient couvertes ou non ; dans ce cas, les programmes de logements devront prévoir la réalisation de celliers (1 par logement).
- b) 1 place par logement est privatisée, ce qui implique pour les lots A, B et C qu'elles soient boxées. Les autres places, couvertes ou non sont banalisées.

Les aménagements respecteront les exigences qualitatives du PLU pour les places non couvertes.

Des espaces verts en alternance avec les lots cessibles et une gestion des eaux pluviales sur le site

Dans l'esprit des aménagements déjà réalisés, les espaces verts unifient l'ensemble. En cœur de site, une vaste prairie arborée se développe entre les différents secteurs d'habitat. Les espaces libres des macro-lots B et C sont largement dimensionnés et intègrent le seuil topographique entre les 2 terrasses. Une variante pourrait être de laisser dans les espaces publics le seuil topographique (avec ou sans les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales).

Bien que couvert par le périmètre du PPRN, le site n'est quasiment pas concerné par une zone de risque. En l'état, rien de s'oppose à une infiltration sur site des eaux pluviales collectées. Les eaux des espaces publics sont amenées dans des noues, organisées en appui des courbes de niveaux. Il y a un puits perdu aménagé sur le foncier à aménager (au niveau de la rue des Celliers).

logements locatifs sociaux pourront être regroupés au sein d'un seul programme, et si possible dans un seul immeuble implanté à proximité immédiate des voiries et réseaux divers.

La diversité des formes urbaines permettra la constitution d'un quartier qui s'insère dans son environnement urbain, répond aux objectifs de densité du SCOT et propose des logements pour différents types de ménage.

Les programmes pourront mixer taille des logements, typologies (T2, T3 et T4), volumétrie (simplex, duplex) et espaces d'agrément (jardin privatif en RDC, terrasses ou balcons en étage), à l'image d'autres opérations récentes ou plus anciennes réalisées sur la commune du Cheylas.

En l'absence de garages boxés, les programmes de logements prévoiront un espace de rangement privatif pour chaque logement.

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

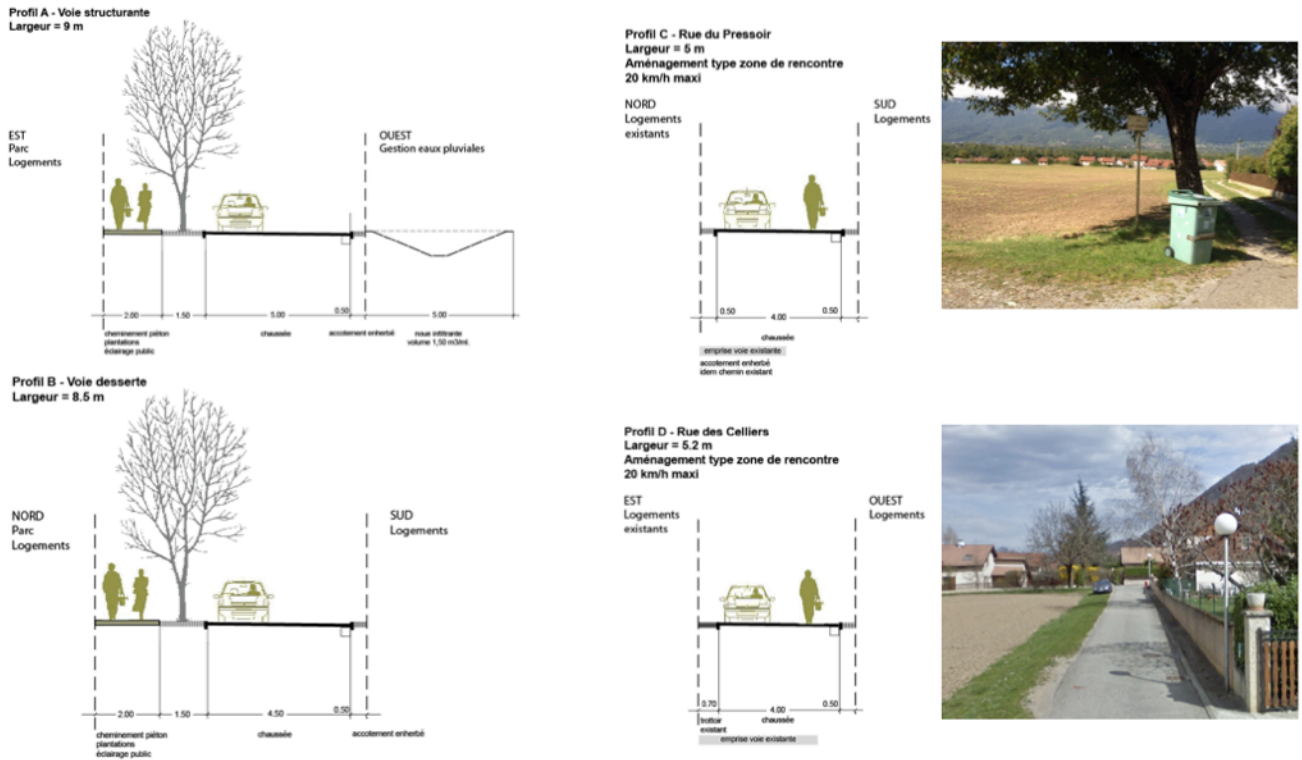


Illustration – Profils en travers indicatifs



Principes indicatifs

Le dimensionnement et le découpage des lots sont indicatifs ; ils ont notamment permis de tester le dimensionnement du programme (logements et stationnement) et son implantation sur le site.

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

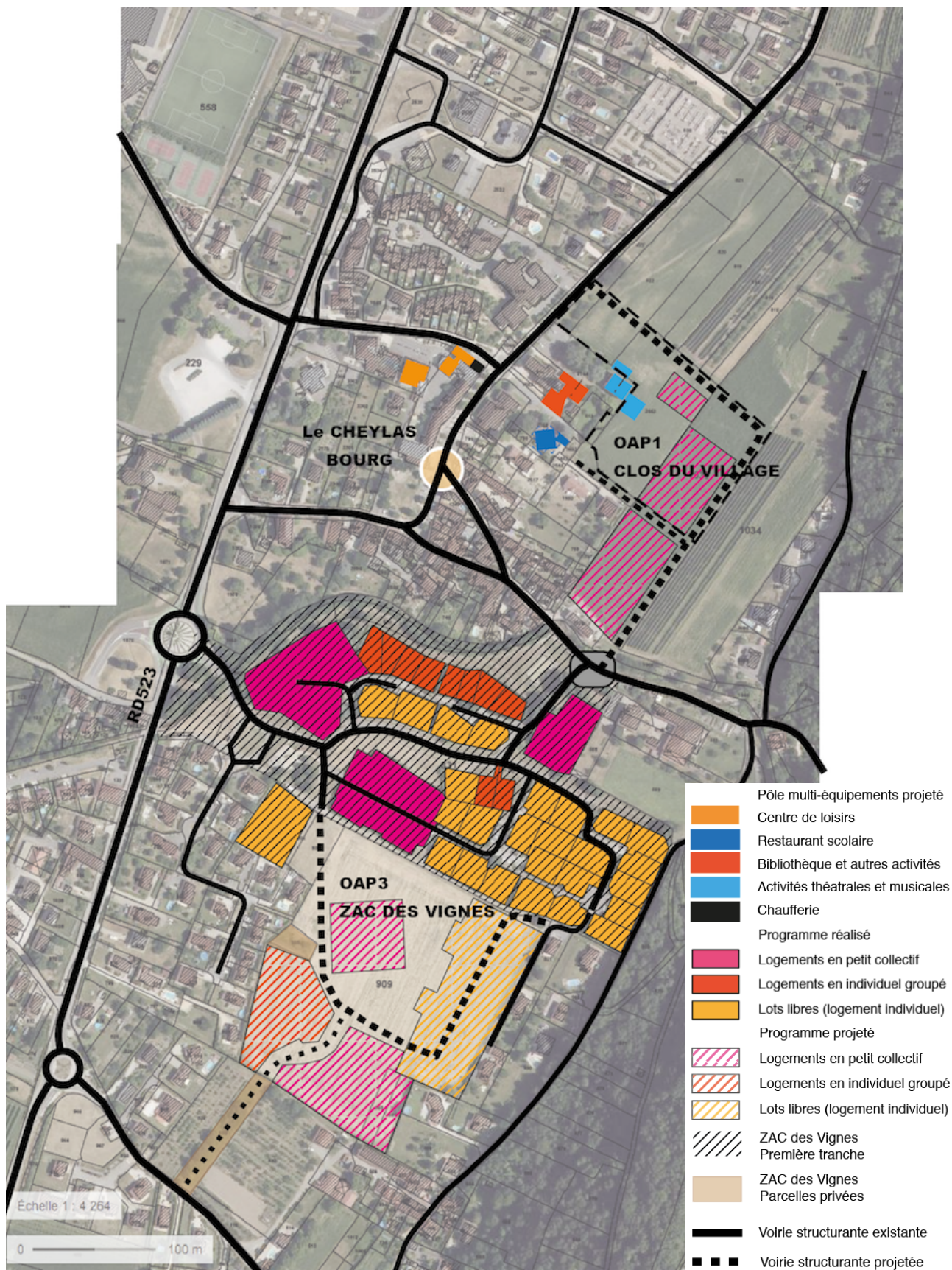


Illustration schématique du maillage viaire, de la répartition et de la complémentarité du programme entre le secteur OAP3 ZAC des Vignes et le secteur OAP1 Clos du Village

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

3/ DE LA ZAC AU PLU, LA MODIFICATION DES RÈGLES D'URBANISME

L'AJOUT D'UNE OAP SECTORIELLE N°3 "ZAC DES VIGNES"

Justification des modifications

La définition d'une OAP sectorielle sur le secteur « ZAC des Vignes » permet de répondre aux objectifs communaux, en particulier ne pas faire table rase du passé, assurer la continuité du développement urbain et à terme maîtriser l'opération.

Le respect de ces objectifs conduit à définir un périmètre d'OAP couvrant la partie non aménagée.

En complément, des dispositions sont introduites au règlement pour faire perdurer l'intérêt des aménagements déjà réalisés et leur rôle dans la qualité des ambiances qui caractérise le quartier aujourd'hui.

C'est aussi l'occasion d'inscrire le développement futur du secteur en continuité des aménagements déjà réalisés et des objectifs qui ont fondé la création de la ZAC des Vignes, à savoir « permettre une véritable « opération greffe » sur le cœur du village sans nuire à l'attractivité du bourg, ni multiplier les pôles d'équipements et de services. Par un développement maîtrisé, elle vise une bonne intégration des nouveaux habitants et le respect d'un rythme raisonnable de commercialisation des logements. »

Même si la procédure de ZAC est aujourd'hui supprimée, la commune souhaite faire perdurer les principes urbains qu'elle a contribué à mettre en place. C'est ce qui a motivé les principes urbains proposés au cours de l'audit d'évolution de la ZAC.

Les objectifs et orientations développés dans l'expression rédactionnelle et graphique de l'OAP découlent de ces principes.

La cohérence des objectifs de l'OAP avec le PADD

Les objectifs du projet s'inscrivent en cohérence avec l'objectif général du PADD du PLU de Le Cheylas, ses grandes orientations et ses objectifs communaux.

Par son programme et ses principes d'organisation, ce projet contribue à « *des aménagements qui favoriseront le lien social et permettront l'accueil d'une population diversifiée dans une volonté de conciliation des différentes fonctions urbaines* ».

Il participe en particulier à la mise en œuvre des objectifs communaux suivants :

- Accompagner l'évolution démographique par une offre d'équipements adaptée et l'aménagement d'espaces de rencontres qui favorisent une dynamique associative et une implication citoyenne à la vie locale.
- Répartir l'offre de logements et sa variété sur chacun des quartiers dans la logique de pôles d'équilibre
- Permettre des parcours résidentiels complets aux habitants de la commune
- Développer des aménagements dévolus aux modes doux (piétons, cyclistes,...) entre les quartiers et en liaison intercommunale

Exposé des modifications

Le schéma et le profil en travers permettent de localiser les principes d'aménagement sans trop entrer dans le détail.

Par contre, la description rédactionnelle des principes d'aménagement et du programme est développée.

Elle reprend en grande partie l'exposé du projet (cf. 2/ Poursuite de l'aménagement du secteur « ZAC des Vignes » : objectifs et orientations d'aménagement ci-avant).

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes



- Les déplacements**
- voirie existante
 - voirie existante apaisée
 - ↔ principe d'accroche et de tracé de la voirie de desserte structurante à créer
 - ... allées modes doux internes à la ZAC des Vignes à pérenniser
 - ↔ principe de liaisons modes doux entre les différents espaces publics, entre bourg et coteau, à pérenniser et/ou à créer
- Les espaces bâtis**
- principe de localisation des secteurs dédiés à l'habitat
- La trame verte et bleue**
- espaces verts d'accompagnement (voirie, modes doux, équipements)
 - espaces paysagers imbriqués aux secteurs d'habitat, à maintenir et/ou à aménager (parc, gestion des eaux pluviales, modes doux)
 - ... traitement arboré et paysager le long de la voirie de desserte à créer
 - traitement paysager du seuil topographique

OAP de secteur n°3 - ZAC des Vignes
 Modification n°1 du PLU de Le Cheylas

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Justification des modifications

Pour tenir compte des objectifs fonctionnels, morphologiques et de densité découlant des réflexions préalables, un **secteur « UAa »** est créé au sein de la zone urbaine UA. Il est destiné à la gestion des deux secteurs de confortement du Cheylas Bourg, « Clos du Village » et « ZAC des Vignes ». Ces deux secteurs participent à une même logique urbaine notamment d'un point de vue morphologique ce qui explique le choix d'avoir une même zone.

Ce secteur permet d'introduire des règles particulières en complément des autres règles de la zone urbaine UA : destinations, voirie, eaux pluviales, implantations, emprise au sol, hauteur, espace libre et plantations. Ces règles pourront être écrites ou graphiques.

L'objectif poursuivi est de consolider les principes qualitatifs de l'OAP et rendre opposable en terme de conformité ce qui est stratégique.

Ensuite dans un objectif de cohérence, les parcelles non aménagées sont classées en **zone à urbaniser AU avec indice « AUaa »** ; les voies ouvertes au public et les réseaux existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le règlement doit aussi préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser indiquée « AUaa ». Vu l'ensemble des dispositions opposables du PLU, OAP approfondie et règlement, la zone à urbaniser indiquée « AUaa » pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement. Pour les zones AU avec indice, le règlement opposable est déjà libellé dans ce sens, donc pas de modification à prévoir.

D'autre part, la modification permet de préciser le champ d'application des règles d'implantation, d'emprise au sol, en cas de lotissement ou de permis de construire valant division.

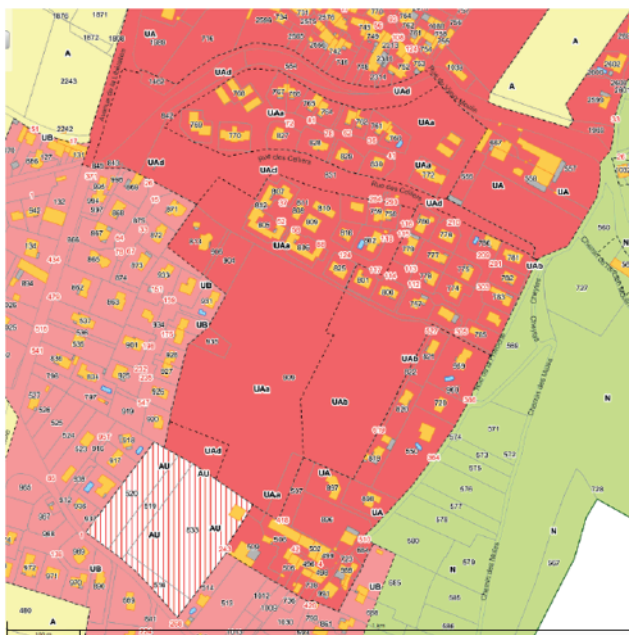
B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

Exposé des modifications apportées au zonage

Dans le cas du secteur « ZAC des Vignes », le secteur aménagé correspondant à la 1ere tranche de la ZAC est classé en zone urbaine « UAa ». Les parcelles non aménagées et non bâties sont classées en zone à urbaniser indicée « AUaa ».

Voir ci-après les extraits du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique.

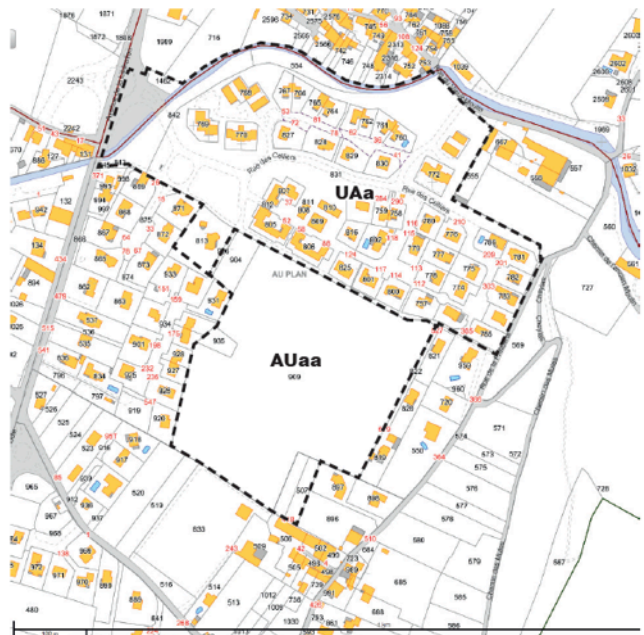
EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



Zonages du POS/PLU

- Zone agricole
- Zone à urbaniser (stricte)
- Zone à urbaniser sous conditions particulières (règles de la zone I)
- Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (règles de la zone II)
- Zone naturelle
- Zone urbaine de forte densité
- Zone urbaine de moyenne densité
- Zone urbaine d'équipements publics
- Zone urbaine dédiée aux activités économiques

PROJET DE MODIFICATION



Zonage : modification

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Toutes les parcelles aménagées et construites dans le cadre de la ZAC des Vignes | Zones urbaines : UAa, UA et UAa | Zone urbaine : UA |
| 508, 906, 904, 935 | Zone urbaine : UAa | Zone à urbaniser indicée : AUaa |
| 909 | Zones urbaines : UAa, UA et UAa | Zone à urbaniser indicée : AUaa |
| 507 | Zone urbaine : UA | Zone à urbaniser indicée : AUaa |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Justification des modifications

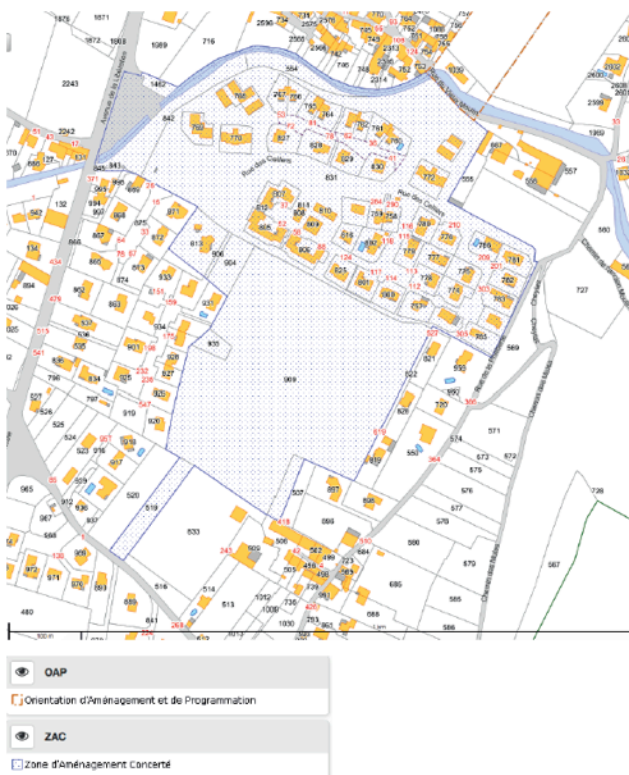
Pour consolider les objectifs globaux et ceux de l'OAP, le règlement graphique mobilise plusieurs dispositifs :

- périmètre de localisation de l'OAP n°3 « ZAC des Vignes ».
- localisation au plan des éléments de paysage qui correspondent au parc existant qui s'imbrique aux ilots bâtis dans la partie déjà aménagée (zone UAa)
- localisation au plan des sentiers piétonnier et itinéraires cyclables à conserver, pour leur intérêt dans le maillage à l'échelle du secteur et plus largement à l'échelle des quartiers environnants.
- extension du périmètre de mixité sociale sur la parcelle n°507, pour qu'il y ait équité de traitement à l'échelle du secteur d'OAP.

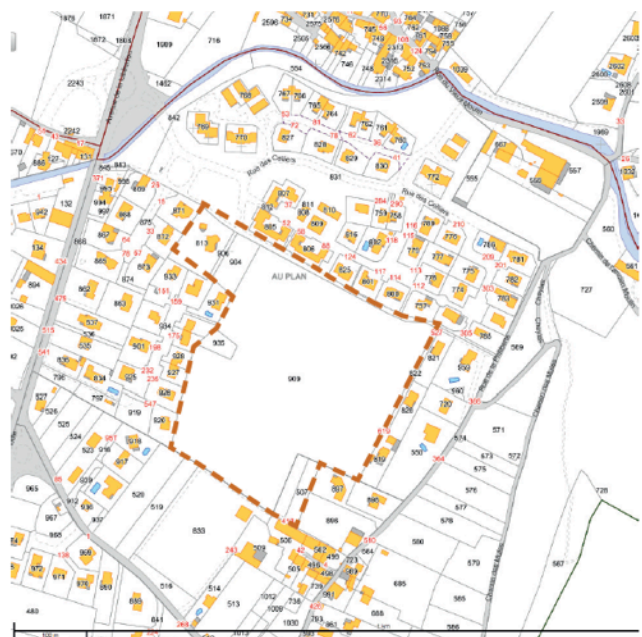
Exposé des modifications

Voir ci-après les extraits du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique (pour plus de précision, voir pièce 4 du dossier).

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



PROJET DE MODIFICATION



Zone d'aménagement concerté : suppression

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|--|--------------------|---|
| Voir plan ci-contre : avant modification | | Suppression du périmètre de localisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Vignes |

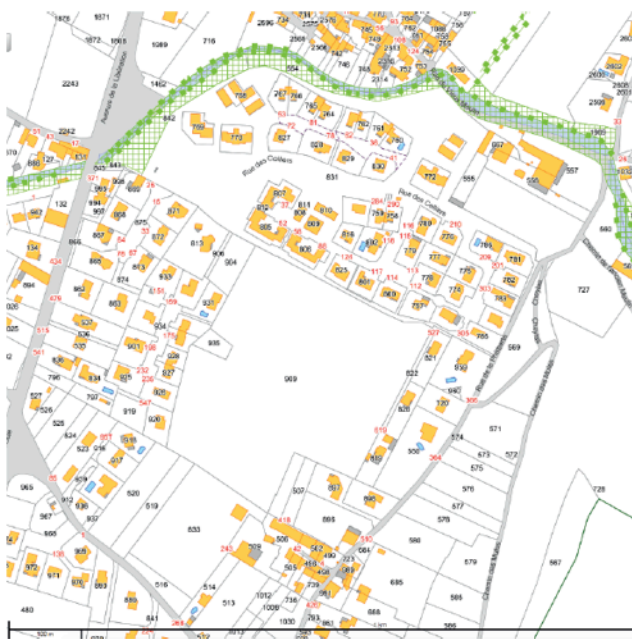
Orientation d'aménagement et de programmation : ajout

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|--------------------|---|
| Voir plan ci-dessus | | Ajout du périmètre de localisation de l'OAP n°3 - ZAC des Vignes. |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



- Patrimoine naturel (lignes)**
 - Haies, alignements, cordons boisés à protéger pour des motifs d'ordre paysager au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU
- Patrimoine naturel (polygones)**
 - Boisements minims, seuils paysagers à protéger pour des motifs d'ordre paysager au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU
 - Continuités écologiques locales Est/Ouest à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU
 - Pérouses sèches à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU

PROJET DE MODIFICATION



Élément de paysage : ajout

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|---|--|
| 831 | Espaces verts publics existants portant divers aménagements : chemins piétonniers, petits équipements, abris, ouvrages techniques, noues. | Localisation d'un élément de paysage sur les espaces publics verts publics dont le caractère végétal et paysager dominant est à préserver. Les possibilités de construction, d'installations et d'aménagement sont encadrées (cf. articles UA2, UA10 et UA13 du règlement écrit) |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

**EXTRAIT DU PLU
AVANT MODIFICATION**



| | |
|--|--|
| | Autres servitudes (lignes) |
| | Sentiers piétonniers et itinéraires cyclables à conserver au titre de l'article L.123-1-5-6° du CU |
| | Autres servitudes (polygones) |
| | AS1 : protection des eaux potables ou minérales (point de captage) |
| | Zone réservée à l'usage du Ministère de la Défense |
| | Zone d'inconstructibilité |
| | T1 : Chemins de fer |

PROJET DE MODIFICATION



Sentiers piétonniers et itinéraires cyclables à conserver : ajout

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|--------------------|---|
| C 831, 843, 859 | | Ajout : rue du Pressoir, entre la rue de la Philiberte et la RD523 |
| C 831 | | Ajout : allée modes doux entre la rue des Celliers et la de la Philiberte |
| C 932 | | Ajout : allée modes doux entre la rue du Chai et la parcelle 909 |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

B. Considérer la nécessité d'une redistribution territoriale des objectifs de création de logements à l'horizon du PLU, pour améliorer l'équilibre de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village », et ses effets sur les règles d'urbanisme applicables au secteur de la ZAC des Vignes

LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMBLEMES RÉSERVÉS

Justification des modifications

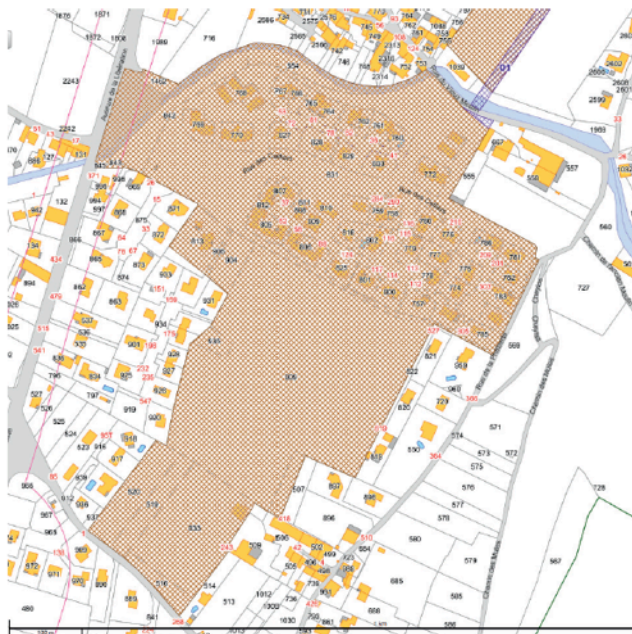
Pour consolider le principe de liaison entre le secteur « ZAC des Vignes » et la route des Chaberts, un nouvel emplacement est réservé au bénéfice de la commune pour aménager une liaison.

Exposé des modifications

Un emplacement réservé « ER13 - Aménagement d'une liaison entre le secteur « ZAC des Vignes » et la route des Chaberts» est créé.

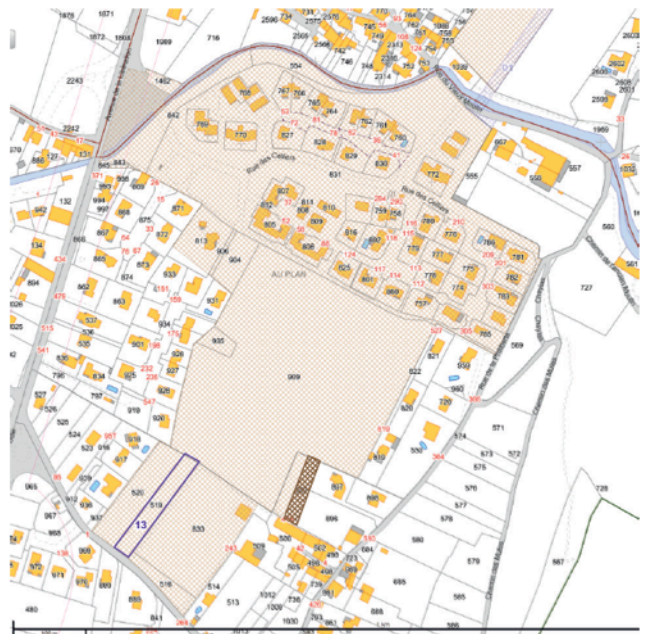
Ce qui a pour effet de modifier le tableau des emplacements réservés (voir chapitre E - Liste des emplacements réservés du PLU à jour de la modification n°1).

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



-  Emplacements réservés
-  Emplacement réservé
-  Logements
-  Périmètre de mixité sociale : 20% de logements sociaux minimum

PROJET DE MODIFICATION



Emplacements réservés : ajout

13

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 519 | | Ajout de l'emplacement réservé n°13 |

Périmètre de mixité sociale : modification



| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|--------------------|--|
| 507 | | Extension du périmètre de mixité sociale sur la parcelle 507 |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

C > Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit

1/ ZONE UI - DÉPÔTS DE MATÉRIAUX ET DÉCHETS

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La zone UI correspond aux secteurs urbains équipés, dédiés aux activités artisanales et industrielles ainsi qu'aux infrastructures. Elle comprend le site des usines et le crassier, les constructions et installations dédiées à la production d'électricité, la zone d'activités économiques Actisère, la déchetterie et l'implantation COLAS de la Rolande ainsi que l'emprise de la voie ferrée qui parcourt la commune selon un axe Nord/Sud.

Actuellement, les dépôts de matériaux et de déchets sont interdits à l'article UI1. Cette interdiction constitue un frein à l'activité de plusieurs entreprises installées en zone UI. En effet, les dépôts de matériaux et de déchets sur le site d'établissement des entreprises peuvent être nécessaire à leur fonctionnement courant.

La commune souhaite rendre possible les dépôts de matériaux et déchets en zone Ui, à condition qu'ils soient liés à une activité existante et autorisée sur la parcelle concernée par ce type d'installation.

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

Pour ce faire, il est proposé de modifier :

- l'article UI.1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, en excluant de l'interdiction « les dépôts de matériaux et déchets répondant aux conditions fixées à l'article UI.2 ».
- l'article UI.2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en indiquant, par ajout, les conditions dans lesquelles les dépôts de matériaux et de déchets peuvent être autorisés.

ARTICLE UI.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

PLU
actuellement
opposable

Sont interdits les travaux installations et aménagements ci-après :

- Les dépôts de matériaux et de déchets.

Projet de
modification

Sont interdits les travaux installations et aménagements ci-après :

- Les dépôts de matériaux et de déchets **ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.**

ARTICLE UI.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Projet de
modification

En zone UI, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les travaux, installations et aménagements ci-après :

- **Les dépôts de matériaux et de déchets sont admis dans la mesure où ils sont liés à une activité existante et autorisée sur la parcelle.**

2/ MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 - ASPECT DES EXTENSIONS, AMÉNAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS DES CONSTRUCTIONS

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La règle relative à l'aspect des façades est trop stricte en cas d'extensions, d'aménagements et de transformations des constructions existantes, obligeant un traitement à l'identique de l'existant.

La commune souhaite apporter de la souplesse justifiée par un projet architectural cohérent et harmonieux avec l'existant.

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

Il est proposé de modifier le paragraphe concerné dans les articles 11 des zones suivantes : UA, UB, UE, A, Ad et Nd.

ARTICLE .11 - ZONES UA, UB, UE, A, AD ET ND ASPECT EXTÉRIEUR

PLU
actuellement
opposable

Façades et matériaux :

(...)

Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions, les matériaux extérieurs seront d'aspect identique à ceux du bâtiment existant.

Projet de
modification

Façades et matériaux :

(...)

Pour les extensions, aménagements et transformations des constructions, des matériaux d'aspects différents sont autorisés si l'ensemble architectural est harmonieux et cohérent.

3/ CLARIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

Actuellement le règlement du PLU comprend plusieurs dispositions concernant les annexes.

Tableau de synthèse des règles du PLU avant modification

| Articles concernés | Réglementation particulière relative aux annexes | Zones et secteurs avec des dispositions particulières relatives aux annexes | | | | | | | |
|---|---|--|---|----|--|---|--|--|--|
| | | UA | UB | UE | UI | A | Ad | Nd | |
| Article.2 Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières | limitation du nombre pour les annexes des habitations | annexes non accolées des habitations : deux maximum. | | | | | | annexes fonctionnelles non accolées des constructions : une annexe maximum (existante ou à créer) par construction principale, implantées conformément à l'article Nd.8, ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble | |
| Article.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | implantation particulière | | annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront être implantées à l'alignement | | annexes isolées pourront être implantées sur l'alignement. | | | | |
| Article.7 Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines | implantation particulière | annexes non accolées : obligation d'implantation sur une des limites séparatives | annexes accolées et non accolées : soit sur limites séparatives, soit accolées à la construction principale | | | | | | |
| Article.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres | implantation particulière | | de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales | | | annexes non accolées ; ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 20 mètres du bâtiment principal. à l'exception des dépendances techniques nécessaires aux exploitations agricoles (zone A). | | | |
| Article.10 Hauteur maximale des constructions | hauteur particulière maximale | annexes non accolées : 5 m. au faitage. | | | | annexes non accolées : 4,5 mètres, sous réserve de l'article 7 | | | |
| Article.11 Aspect extérieur | aspect particulier des annexes | doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et en cohérence avec eux. | | | | | doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et en cohérence avec eux. | | |
| | | | | | | aspect des toitures imposé sauf pour les annexes accolées | | | |

C. Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit

La commune souhaite préciser le champ d'application et le contenu des règles applicables aux annexes des habitations, en apportant toute précision utile. Pour ces annexes, elle souhaite aussi autoriser leur implantation dans la bande de recul, entre la construction principale et la limite séparative avec les propriétés voisines.

La modification du PLU permet une remise à plat et une mise en cohérence des règles applicables aux annexes, pour les aspects traités ci-après.

REFORMULATION DE LA DÉFINITION DES ANNEXES

Justification des modifications

Une définition est introduite au chapitre 1.4 du règlement pour les annexes non accolées.

Exposé des modifications

La définition des annexes est reformulée au chapitre 1.4 Définitions dans les dispositions générales du règlement (titre 1), en référence au lexique national de l'urbanisme (cf. fiche technique n°13 du 27 juin 2017, modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme).

Cette reformulation précise ce qu'est une annexe, notamment le rapport fonctionnel et physique qu'elle doit avoir avec la construction principale. L'énoncé des fonctionnalités des annexes des habitations est maintenu.

PLU
actuellement
opposable

Annexes non accolées des habitations

Cette destination comprend les constructions suivantes : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûchers ou abris à bois, barbecue, petite serre d'agrément, petits boxes à animaux domestiques, local technique pour piscine.

Projet de
modification

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer le lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour les annexes des habitations, les compléments de fonctionnalités sont par exemple : garage, stationnement couvert, remise, abri, petite serre d'agrément, petit box à animaux domestiques, local technique pour piscine.

CHAMP D'APPLICATION

Justification des modifications

Des dispositions sont introduites au règlement à différents articles (*voir tableau ci-dessus*). Parfois le règlement dit annexes non accolées des habitations, annexes fonctionnelles non accolées, annexe isolée ou encore annexe sans autre précision.

Au final, les règles proprement applicables aux annexes des habitations ne sont pas lisibles.

Exposé des modifications

La modification propose de préciser le champ d'application de la façon suivante et d'apporter les modifications en conséquence.

- En **zones urbaines UA et UB**, zones urbaines mixtes, les dispositions particulières du règlement concernent **les annexes des habitations**. Les règles applicables aux annexes liées à tout autre destination sont les règles générales.

C. Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit

- En **zones agricoles A et Ad**, secteurs agricoles dont la constructibilité est limitée, les dispositions particulières du règlement concernent les **annexes, sans distinction** de la destination de la construction principale.
- En **zones naturelles et forestières N et Nd**, secteurs naturels dont la constructibilité est limitée, les dispositions particulières du règlement concernent les **annexes, sans distinction** de la destination de la construction principale.

A l'article 9 de toutes les zones, il est précisé que « *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-œuvre du bâtiment (constructions principales et annexes), y compris les terrasses, et celle des piscines.* »

RÈGLES APPLICABLES AUX ANNEXES - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES – ZONES UA, UB, A, AD, N ET ND

Justification des modifications

Dans les zones UA, UB, A, Ad, N et Nd, la formulation actuelle du PLU induit que la règle générale n'est opposable qu'aux constructions principales.

De fait aucune règle d'implantation n'est opposable aux annexes

Exposé des modifications

La modification rend la règle générale opposable à toutes les constructions, principales et annexes.

Le règlement introduit des dispositions particulières pour les annexes des habitations dans les zones urbaines UA et UB.

- UA : recul minimum de 2 m.
- UB : implantation possible à l'alignement sous réserve d'un linéaire de façade de 6 m. maxi et sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 (hauteur maximale), pour les annexes des habitations.

RÈGLES APPLICABLES AUX ANNEXES - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIÉTÉS VOISINES – ZONES UA ET UB

Justification des modifications

Dans les zones UA et UB, il est nécessaire de préciser la formulation actuelle du PLU, pour préciser l'application des règles aux annexes des habitations, selon qu'elles sont accolées ou non accolées.

La règle générale s'applique aux annexes accolées.

Des dispositions particulières sont introduites pour les annexes des habitations pour organiser leur implantation sur la parcelle : implantation sur au moins une des limites séparatives :

- UA : sans limitation de linéaire,
- UB : avec limitation du linéaire de façade.

Exposé des modifications

La modification rend la règle générale opposable à toutes les constructions, principales et annexes.

Le règlement introduit des dispositions particulières pour les annexes des habitations dans les zones urbaines UA et UB.

- UA : implantation sur au moins une des limites séparatives.
- UB : implantation sur au moins une des limites séparatives, avec limitation à 10 m. du linéaire de façade tout plan confondu et sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 (hauteur maximale), pour les annexes des habitations.

C. Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit

RÈGLES APPLICABLES AUX ANNEXES - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES – ZONE UB

Justifications

Dans la zone UB, il est nécessaire de préciser que la règle s'applique aux annexes des habitations.

Exposé des modifications

La modification permet d'apporter cette précision.

RÈGLES APPLICABLES AUX ANNEXES - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS – ZONES UA, UB ET AD

Justification des modifications

Dans les zones UA et UB, il est nécessaire de préciser que la règle de hauteur générale applicable aux annexes concerne les annexes des habitations. D'autre part, en cas d'implantation sur les limites séparatives avec les propriétés voisines, des règles de hauteurs particulières sont introduites, afin de limiter la gêne pour les riverains des éventuelles constructions annexes.

Dans la zone Ad, la règle applicable aux annexes, fait référence à l'article 7, alors qu'aucune règle particulière ne vient conditionner la hauteur maximale.

Exposé des modifications

Dans les zones UA et UB, la modification précise qu'il s'agit des annexes des habitations pour application de la règle générale.

Dans les dispositions particulières, la hauteur des annexes implantées en limite est encadrée en réglementant à la fois la hauteur maximale au droit de la limite (2,30 m. mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère), ainsi que la hauteur maximale à 4m.

Dans la zone Ad, la référence à l'article 7 est supprimée.

TABLEAUX DE COMPARAISON AVANT MODIFICATION / APRÈS MODIFICATION PAR ZONE CONCERNÉE

Zone urbaine UA

| Articles | PLU opposable | Projet de modification |
|-------------|--|---|
| UA.6 | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions principales devront être implantés (...) | Règles générales : Les règles générales s'appliquent aux constructions principales et à leurs annexes sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières Les façades et les pignons des constructions devront être implantés (...) Dispositions particulières : Annexes des habitations. Les annexes non accolées devront être implantées avec un recul minimum de 2 m. par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies existantes, à modifier ou à créer |
| UA.7 | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions principales doivent respecter un recul minimum (...) Dispositions particulières : Les annexes non- | Règles générales : Les règles générales s'appliquent aux constructions principales et à leurs annexes sauf celles mentionnées dans les dispositions |

C. Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit

| | | |
|--------------|--|---|
| | accolées à la construction principale devront être implantées sur une des limites séparatives. | particulières. Dispositions particulières : Annexes des habitations. Les annexes non accolées à la construction principale devront être implantées sur au moins une des limites séparatives. |
| UA.10 | La hauteur maximale des annexes non-accolées à la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage. | La hauteur maximale des annexes des habitations est limitée à 5 mètres au point le plus haut, sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières. Annexes non accolées des habitations. En cas d'implantation en limite de propriété voisine, la hauteur maximale à l'aplomb de la limite est fixée à 2,3 m. à l'égout du toit et à 4 m. au point le plus haut. |

Zone urbaine UB

| Articles | PLU opposable | Projet de modification |
|--------------|---|--|
| UB.6 | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions principales doivent respecter un recul minimum (...) Dispositions particulières : Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront être implantées à l'alignement. | Règles générales : Les règles générales s'appliquent aux constructions principales et à leurs annexes sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières Les façades et les pignons des constructions devront être implantés (...) Dispositions particulières : Annexes des habitations. Le long des voies et emprises publiques autres que la RD523, les annexes des habitations, qu'elles soient accolées ou non accolées, pourront être implantées à l'alignement dans la mesure où le linéaire de façade tout plan confondu ne dépasse pas 6 m. |
| UB.7 | Règles générales : Les constructions pourront s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies Dispositions particulières : Les annexes devront être implantées soit sur limites séparatives soit accolées à la construction principale. | Règles générales : Les règles générales s'appliquent aux constructions principales et à leurs annexes sauf celles mentionnées dans les dispositions particulières. Dispositions particulières : Annexes des habitations. Les annexes non accolées devront être implantées au moins une des limites séparatives ; le linéaire de façade, tout plan confondu n'excède pas 10 m. et sous réserve des dispositions de l'article UB.10. |
| UB.8 | Règles générales : Les annexes seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales | Les annexes des habitations seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales |
| UB.10 | La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m. au faîtage | La hauteur maximale des annexes des habitations est limitée à 5 m. au faîtage Annexes non accolées des habitations. En cas d'implantation en limite de propriété voisine, la |

C. Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit

| | |
|--|--|
| | hauteur maximale à l'aplomb de la limite est fixée à 2,3 m. à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 4 m. au point le plus haut. |
|--|--|

Zones agricoles A et Ad

| Articles | PLU opposable | Projet de modification |
|----------|---|--|
| A.6 | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions principales (...) Dispositions particulières : ne s'applique pas aux annexes | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions (...) On supprime « principales » |

| Articles | PLU opposable | Projet de modification |
|----------|---|--|
| Ad.6 | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions principales (...) Dispositions particulières : ne s'applique pas aux annexes | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions (...) On supprime « principales » |
| Ad.10 | Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres, sous réserve de l'article 7. | Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres. |

Zones naturelles et forestières N et Nd

| Articles | PLU opposable | Projet de modification |
|----------|---|--|
| N.6 | Règles générales Les façades et les pignons des constructions principales doivent respecter un recul minimum de (...) | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions doivent respecter un recul minimum de (...) On supprime « principales » |

| Articles | PLU opposable | Projet de modification |
|----------|---|--|
| Nd.6 | Règles générales Les façades et les pignons des constructions principales doivent respecter un recul minimum de (...) | Règles générales : Les façades et les pignons des constructions doivent respecter un recul minimum de (...) On supprime principales |

4/ REGLES D'IMPLANTATION : GESTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Dans le PLU opposable, des dispositions particulières ont été introduites pour permettre les travaux sur des constructions existantes implantées différemment des implantations édictées par le règlement. Sont concernées les zones A, Ad, N et Nd aux articles 6 et 7 du règlement.

Pour les zones urbaines UA et UB, ce type de règle n'existe pas actuellement alors que le tissu urbain peut comprendre des constructions existantes avec des implantations différentes des règles générales.

La modification propose d'introduire aux articles 6 et 7 des zones urbaines UA et UB la même disposition que celle dans les zones A, Ad, N et Nd.

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

Dans les dispositions particulières des articles UA.6, UB.6, A.6, Ad.6, N.6 et Nd.6, les phrases suivantes sont introduites :

Constructions existantes

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être imposée en cas d'extension, dans la continuité du corps principal d'une construction implantée en recul.

Dans les dispositions particulières des articles UA.7, UB.7, A.7, Ad.7, N.7 et Nd.7, la phrase suivante est introduite :

Constructions existantes

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas en cas de travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

5/ ASPECT DES CLOTURES

Justification des modifications

La commune souhaite encadrer l'émergence de clôtures composées de palissade, en précisant ce qui est autorisé. Cela conduit à préciser la rédaction des paragraphes relatifs aux clôtures dans les articles 11 des zones UA et UB pour plus de clarté.

La hauteur maximale fixée à 1,50 m est maintenue.

Exposé des modifications

ARTICLE UA.11 **ASPECT EXTÉRIEUR**

PLU
actuellement
opposable

Clôtures et portails :

- En bordure d'emprise publique (voies, places, parkings,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces publics ou privés. Seuls seront autorisés, sur rue et voie, les murs de maçonnerie enduite (finition : voir chapitre Matériaux) et leur hauteur sera adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,50 mètres.
- En dehors, des espaces construits en continu ou sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).
- La haie végétale peut être doublée d'une clôture discrète et maillée (bonne transparence et couleur se fondant avec le végétal) dans la limite d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, elle peut comprendre une murette dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 mètre.

Projet de
modification

Clôtures et portails :

- En bordure d'emprise publique (voies, places, parkings,...), les clôtures devront contribuer à assurer la continuité du bâti ou des espaces publics ou privés. Seuls seront autorisés, sur rue et voie, les murs de maçonnerie enduite (finition : voir chapitre Matériaux) et leur hauteur sera adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,50 mètres.
- En dehors, des espaces construits en continu ou sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.
- Sont autorisés :
 - les systèmes de clôture, occultant ou non, léger, non maçonné, à l'exception d'une murette dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 mètre.
 - Les haies vives végétales, constituées d'essences locales et variées ; dans ce cas, la couleur du système de clôture se fondera celle du végétal.

ARTICLE UB.11 **ASPECT EXTÉRIEUR**

PLU
actuellement
opposable

Clôtures et portails :

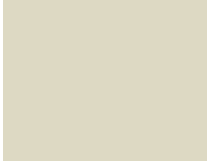
- En limite d'emprise publique et sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. Il sera privilégié la haie végétale constituée par des essences locales variées (CF. plaquette du Conseil général de l'Isère : « Planter des haies champêtres »).
- La haie végétale peut être doublée d'une clôture discrète et maillée (bonne transparence et couleur se fondant avec le végétal) dans la limite d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, elle peut comprendre une murette dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 mètre.

Projet de
modification

Clôtures et portails :

- En limite d'emprise publique et sur limites de propriétés privées voisines, la clôture devra être la plus discrète possible. La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

C. Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit



- Sont autorisés :
 - les systèmes de clôture, occultant ou non, léger, non maçonné, à l'exception d'une murette dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 mètre.
 - Les haies vives végétales, constituées d'essences locales et variées ; dans ce cas, la couleur du système de clôture se fondera celle du végétal.

6/ CLARIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION EN CAS DE LOTISSEMENT OU DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION DANS LES ZONES UA ET UB

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, le PLU a la faculté de préciser si les règles du PLU s'appliquent à chaque lot, ou à la globalité du périmètre de projet pour les règles d'implantation, d'emprise au sol, de stationnement et d'aménagement des espaces libres.

Actuellement, faute de précision, les règles s'appliquent de fait à la globalité du périmètre de projet, en cas de lotissement ou de permis de construire valant division.

Dans le cadre de la modification n°1, il est proposé de préciser le champ d'application de ces règles, en visant deux objectifs :

- a) Permettre un projet d'ensemble cohérent, en appliquant les règles d'implantation et de stationnement par rapport à la globalité de l'opération.
- b) Appliquer les règles qui permettent de limiter l'imperméabilisation des sols (emprise au sol maximale et exigence de pleine terre) à chaque lot.

| | Zone urbaine UA | Zone urbaine UB |
|--|---|---|
| Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Application l'ensemble d'un lotissement ou PC valant division | Application l'ensemble d'un lotissement ou PC valant division |
| Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines | Application l'ensemble d'un lotissement ou PC valant division | Application l'ensemble d'un lotissement ou PC valant division |
| Article 9 Emprise au sol | Application à chaque lot | Application à chaque lot |
| Article 12 Stationnement des véhicules | Application l'ensemble d'un lotissement ou PC valant division | Application l'ensemble d'un lotissement ou PC valant division |
| Article 13 Espace libre et plantations | Application à chaque lot | Application à chaque lot |

D'autre part, en lien avec cette approche à l'échelle du périmètre de projet, la commune souhaite qu'une exigence de qualité s'impose en cas d'aménagement d'un espace commun pour un lotissement ou un permis de construire valant division.

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

Pour le a), aucune modification n'est à prévoir. De fait els règles s'appliqueront à la globalité du lotissement ou du permis de construire valant division.

Pour le b), la phrase suivante est introduite dans les articles UA.9, UB.9, UA.13 et UB.13 :

- **En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles s'appliquent à chaque lot.**

D'autre part l'article 13 des zones UA et UB est complété de la façon suivante :

- **En cas d'espace commun aménagé dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division, un traitement paysager qualitatif doit être recherché**

7/ TOILETTAGE DU RÈGLEMENT SUITE À LA LOI ALUR ET LA MODERNISATION DU CONTENU DES PLU

SUPPRESSION DU COS

Justification des modifications

Suite à la loi ALUR votée le 24 mars 2014, en particulier son volet urbanisme, le coefficient d'occupation du sol (COS) est supprimé. Sa mention n'est donc plus nécessaire.

Toutefois le corps du règlement du PLU de Le Cheylas (approuvé le 11 mars 2014) contient pour chaque zone un article 14, relatif au COS. Pour éviter toute confusion, la modification propose de supprimer le contenu de cet article et de la remplacer par la mention « sans objet ».

Exposé des modifications

ARTICLE.14 TOUTES ZONES COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

PLU
actuellement
opposable

Il n'est pas fixé de COS ; il résulte de l'application des articles 1 à 13 de la zone.

Projet de
modification

Sans objet.

SUPPRESSION DE LA RÉGLEMENTATION DE LA CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Justification des modifications

La loi ALUR a confirmé la suppression de l'encadrement des possibilités de réglementation de la caractéristique des terrains. Le motif d'assainissement non collectif, tel qu'introduit dans le règlement aux articles 5 du PLU actuellement opposable n'est plus recevable. Sont concernées les zone UA, UI, A, Ad, N, Nd et Ni.

Pour éviter toute confusion, la modification propose :

- de déplacer à l'article 4 § Assainissement – Secteurs indicés « s », le paragraphe supprimé à l'article 5
- de remplacer toute autre texte, par la mention « sans objet ».

Exposé des modifications

ARTICLE.5 ZONES CONCERNÉES CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

PLU
actuellement
opposable

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées, sauf dans les secteurs en assainissement non collectif. Dans les secteurs indicés « s », les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Projet de
modification

Sans objet.

ARTICLE.4 ZONES CONCERNÉES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

PLU
actuellement

Dans les secteurs indicés « s » : l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou

C. Préciser la rédaction de certains articles du règlement écrit

| | |
|------------------------|--|
| opposable | à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. |
| Projet de modification | Dans les secteurs indicés « s » : l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être assuré dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux recommandations techniques prescrites par les annexes sanitaires du PLU. Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées, sauf dans les secteurs en assainissement non collectif. Les autorisations de travaux et de construire peuvent être refusées sur les tènements fonciers dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer la réalisation d'une filière d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur. |

MODERNISATION DU CONTENU DES PLU

Justification des modifications

Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU se traduit notamment par une réorganisation du code de l'urbanisme et une recodification de son contenu.

Le PLU de Le Cheylas fait régulièrement référence au Code de l'Urbanisme, dans sa version avant recodification. Pour faciliter la mise en relation de ces références avec la recodification du Code, sont annexées au règlement les tables de correspondance établies par l'Etat.

Exposé de la modification

Dans les dispositions générales un paragraphe est introduit :

Avertissement : vu la recodification du code de l'urbanisme, on pourra si besoin consulter les tables de correspondance de la nouvelle numérotation.

D > Préciser la gestion réglementaire de la
ZA des Pérelles suite à la caducité du
règlement de lotissement

D. Préciser la gestion réglementaire de la ZA des Pérelles suite à la caducité du règlement de lotissement

CONTEXTE

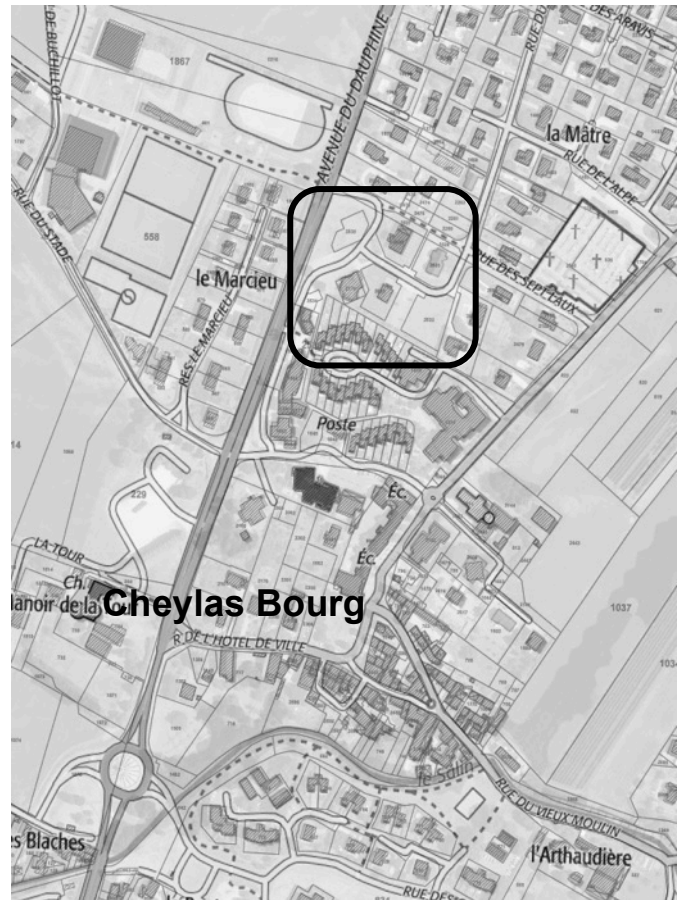
La Zone d'Activités des Pérelles est localisée dans le prolongement du Cheylas Bourg, au Nord du linéaire commercial installé le long de la RD523. Elle est destinée à des activités de commerces, de services ou de bureaux.

Elle a été aménagée dans le cadre d'une procédure de lotissement communal avec règlement, autorisée par arrêté du Maire le 19 décembre 2006.

Aujourd'hui, 2 lots (E, F) sont encore disponibles, les 4 autres sont bâtis (A, B, C, D).

Lors de la révision en cours d'élaboration du PLU, cette zone a été classée en zone urbaine UA, qui mixe fonction résidentielle avec d'autres fonctions urbaines compatibles (commerces sous conditions, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes). Aucune disposition réglementaire particulière n'a été introduite au PLU, le règlement du lotissement étant alors opposable.

Par ses dispositions, le règlement du lotissement « Zone d'Activités des Pérelles » induit une sectorisation : les lots A, B, C et D d'une part, les lots E et F d'autre part.



Illustrations - La Zone d'Activités des Pérelles dans son environnement urbain immédiat, état d'avancement des aménagements et des constructions (2015 et 2018)



Repérage indicatif des limites de la Zone d'Activité des Pérelles

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Depuis, la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 art.159) limite strictement le délai de caducité des règles et cahiers des charges des lotissements à 10 ans ; le maintien des règles par la majorité des colotis cesse de s'appliquer lorsque le lotissement est couvert par un PLU dès l'entrée en vigueur de la loi ALUR (voir article L442-9 du code de l'urbanisme version 01/01/2016).

Vu la caducité des règles du lotissement et la disponibilité à la construction de deux lots, la commune souhaite introduire dans le règlement du PLU les dispositions de l'ancien règlement de lotissement pour pérenniser les exigences qualitatives de la commune à l'intérieur de cette zone d'activités.

Le projet de modification consiste à :

- **Définir un secteur au sein de la zone UA**, lui-même divisé en 2 sous-secteurs au sein de la zone UA,
- **Transposer dans le règlement du PLU les règles particulières** du lotissement rendues caduques par la loi ALUR.

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS

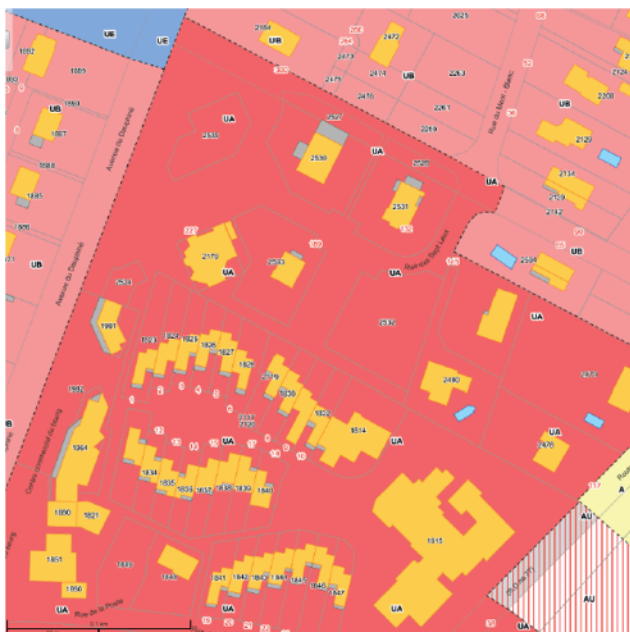
DÉFINITION D'UN SECTEUR AU SEIN DE LA ZONE UA

La modification propose de créer un secteur au sein de la zone urbaine UA. Le périmètre de ce secteur correspond à celui du lotissement de la Zone d'Activités des Pérelles. Ce secteur est nommé UA_i, l'indice « i » en référence à la zone urbaine UI qui accueille la majorité des activités économiques de la commune.

Au sein de ce secteur, deux sous-secteurs sont délimités :

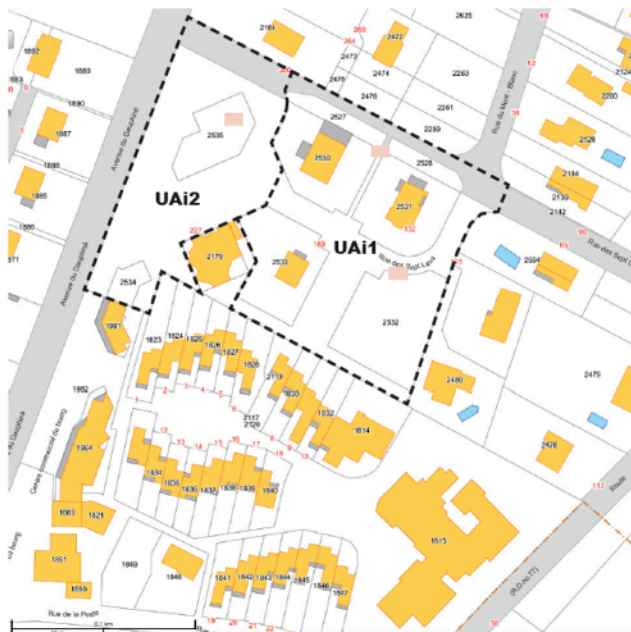
- le **secteur UA_{i1}** correspond aux parcelles des lots A, B, C et D ainsi que les espaces publics existants à l'intérieur du périmètre du lotissement ;
- le **secteur UA_{i2}** correspond aux parcelles des lots E et F ainsi que les espaces publics existant à l'intérieur du périmètre du lotissement.

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



| Zonages du POS/PLU | |
|--------------------|---|
| | Zone agricole |
| | Zone à urbaniser (stricte) |
| | Zone à urbaniser sous conditions particulières (règles de la zone I) |
| | Zone à urbaniser à vocation d'équipements publics (régles de la zone I) |
| | Zone naturelle |
| | Zone urbaine de forte densité |
| | Zone urbaine de moyenne densité |
| | Zone urbaine d'équipements publics |
| | Zone urbaine dédiée aux activités économiques |

PROJET DE MODIFICATION



Zonage : modification

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|--|--------------------|---------------------------------|
| 2527, 2528, 2530, 2531, 2532, 2533 + espaces publics inclus dans le lotissement de la ZAE des Pérelles | Zone urbaine : UA | Zone urbaine : UA _{i1} |
| 2534, 2535 + espaces publics inclus dans le lotissement de la ZAE des Pérelles | Zone urbaine : UA | Zone urbaine : UA _{i2} |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

D. Préciser la gestion réglementaire de la ZA des Pérelles suite à la caducité du règlement de lotissement

TRANSPOSITION DES RÈGLES PARTICULIÈRES DU LOTISSEMENT DANS LE RÈGLEMENT DU PLU

Au sein de la zone urbaine UA, des dispositions particulières sont introduites dans les articles suivants.

Cette transposition tient compte que les lots E et F, non bâtis actuellement, sont délimités au cadastre, positionnant de fait les futures constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En conséquence, les termes réglementaires prévus au règlement de lotissement seront adaptés à cette situation foncière.

Autrement, et dans la mesure où elles sont différentes du règlement de la zone UA, les règles du lotissement sont transposées dans le respect du Code de l'Urbanisme et en précisant leur champ d'application (secteurs UAi1 et UAi2).

Pour assurer la cohérence entre les règles, une règle alternative est introduite à l'article 13 pour le sous-secteur UAi2 : pas d'exigence de pleine terre puisque l'article 9 autorise une emprise au sol de 100% pour les constructions.

Les articles concernés par cette transposition sont les suivants.

| | Secteur UAi1 | Secteur UAi2 |
|--|--------------|--------------|
| Article.1 Occupations et utilisations du sol interdites | x | x |
| Article.2 Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières | x | x |
| Article.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public | | |
| Article.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux | | |
| Article.5 Caractéristiques des terrains | | |
| Article.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | x | x |
| Article.7 Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines | x | x |
| Article.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres | | |
| Article.9 Emprise au sol | x | x |
| Article.10 Hauteur maximale des constructions | x | x |
| Article.11 Aspect extérieur | x | x |
| Article.12 Stationnement des véhicules | x | x |
| Article.13 Espace libre et plantations | | x |

ARTICLE UA.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Projet de
modification

Dans les secteurs UAi1 et UAi2, sont de plus interdites :

Les constructions destinées à :

- L'habitation ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.

Les annexes des habitations qu'elles soient accolées ou non accolées.

Les piscines.

ARTICLE UA.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

D. Préciser la gestion règlementaire de la ZA des Pérelles suite à la caducité du règlement de lotissement

Projet de modification

Dans le sous-secteur UAi1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à :

- L'habitation aux conditions cumulatives suivantes : qu'il s'agisse d'un logement de fonction, dans la limite de un par établissement, que l'aménagement de ce logement ne soit pas différencié en volume et en aspect de la construction principale, que la surface du logement n'excède pas 80 m² de surface de plancher ;
- Le commerce quelque soit sa nature, du quotidien ou pas ;

Dans le sous-secteur UAi2, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions destinées à :

- L'habitation aux conditions cumulatives suivantes : qu'il s'agisse d'un logement de fonction, dans la limite de un par établissement, que l'aménagement de ce logement ne soit pas différencié en volume et en aspect de la construction principale, que la surface du logement n'excède pas 100 m² de surface de plancher ;
- Le commerce quelque soit sa nature, du quotidien ou pas.

ARTICLE UA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Projet de modification

Dans le sous-secteur UAi1:

La construction doit être implantée avec un recul de 5 m minimum, par rapport aux emprises et aux voies de desserte internes au secteur et ouvertes à la circulation publique.

Dans le sous-secteur UAi2 :

La construction doit s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation dessinée sur le document graphique du règlement.

La construction doit respecter les alignements sur le document graphique du règlement.

ARTICLE UA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES

Projet de modification

Dans le sous-secteur UAi1:

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le sous-secteur UAi2 :

En cas de construction existante en limite de propriété voisine, la construction s'implantera obligatoirement en limite et contre le pignon existant.

ARTICLE UA.9 EMPRISE AU SOL

Projet de modification

Dans le sous-secteur UAi1:

L'emprise au sol maximum est fixée à **50% de la surface totale du tènement foncier concerné.**

Dans le sous-secteur UAi2 :

L'emprise au sol maximum est fixée à **100% de la surface totale du tènement foncier concerné.**

ARTICLE UA.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur UAi1:

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **7 m. au faitage ou sur acrotère.**

Dans le sous-secteur UAi2 :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser **12 m. au faitage.**

Pour les constructions implantées en continuité d'une construction existante, la hauteur maximale ne pourra pas dépasser **7 m. au faitage.**

ARTICLE UA.11 ASPECT EXTÉRIEUR

Implantation et terrassement :

Dans les sous-secteurs UAi1 et UAi2

Les déblais et les remblais ne doivent pas dépasser 0,50 m. de hauteur par rapport au terrain existant avant construction.

Façades et matériaux :

Dans les sous-secteurs UAi1 et UAi2

Les teintes respecteront la tonalité générale du site urbain. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enseignes ne doivent pas dépasser ni l'égout de toit, ni le sommet de l'acrotère.

Les vitrines ne devront pas dépasser le nu extérieur du mur de façade

De plus, dans le sous-secteur UAi1, sont admis :

- les panneaux aspect métallique plan sont admis ; les panneaux aspect bacs métalliques nervurés ou ondulés sont interdits ;
- les parements aspect bois en finition soignée et teinte naturelle.

Toiture :

Dans les sous-secteurs UAi1 et UAi2

Les bâtiments présenteront un toit à 2 pans minimum, d'une pente comprise entre 40% et 50%. Les dépassées de toiture auront minimum 50 cm sur les façades latérales et arrières et un très large débord abritant le trottoir et les vitrines côté Ouest. La teinte de couverture sera « tuile brune ».

En cas de construction attenante, une même conception architecturale est imposée.

Clôtures et portails :

Dans les sous-secteurs UAi1 et UAi2

La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder une hauteur de 0,10 m. Les clôtures en bordure de voie ou sur limites de propriété doivent être constituées par des treillis laqués ou plastifiés de teinte anthracite. La hauteur totale des clôtures doit être de 1,60 m.

ARTICLE UI.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Projet de
modification

Projet de

Dans le sous-secteur UAi1

D. Préciser la gestion règlementaire de la ZA des Pérelles suite à la caducité du règlement de lotissement

modification

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement dont 1 couverte.

Commerces et bureaux

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de Surface de Plancher.

Dans le sous-secteur UAi2

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, est assuré sur les emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective, sur la base d'un emplacement par tranche de 25m² de surface de vente ou de surface de plancher.

ARTICLE UA.13

ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Projet de modification

Dans le sous-secteur UAi2

Aucun espace de pleine terre n'est exigé.

EXTRAIT DU PLU AVANT MODIFICATION



- Emplacements réservés
- Emplacement réservé
- Logements
- Périmètre de mixité sociale : 20% de logements sociaux minimum

PROJET DE MODIFICATION



Zones d'implantation des constructions : ajout

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|--------------------|---|
| 2534, 2535 | | Définition graphique de deux zones d'implantation des constructions, en complément du règlement écrit aux articles UA6 et UA7 |

Alignement à respecter : ajout

| Parcelles concernées | Avant modification | APRÈS MODIFICATION |
|----------------------|--------------------|---|
| 2534, 2535 | | Définition graphique des alignements à respecter. |

Illustration – Extrait du carnet exposant les modifications apportées au règlement graphique

E > Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « ZAC Belledonne » pour prendre en compte l'évolution locale du contexte commercial

CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La révision du PLU a permis d'intégrer la ZAC Belledonne au PLU par différents moyens : PADD, OAP, dispositions réglementaires.

Afin d'infléchir le projet urbain de la ZAC vers les orientations du PADD, une orientation d'aménagement et de programmation de secteur a été définie sur le périmètre de la ZAC. Les principes reprennent en grande partie ceux de la ZAC ; ils permettent de considérer ce projet urbain dans une réflexion plus large à l'échelle du quartier-gare et dans une programmation urbaine qui associe l'ensemble des potentiels urbains de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer au projet d'aménagement de la ZAC, elles doivent l'enrichir, voire l'infléchir vers les objectifs politiques énoncés dans le PADD qui sont eux, à l'échelle de l'ensemble de la commune et à horizon de 10-12 ans.

Le programme de la ZAC est conservé ; en revanche, la réflexion a porté sur les espaces publics, le système viaire et la localisation stratégique des équipements et commerces. L'OAP propose d'améliorer certains principes d'aménagement.

Actuellement la ZAC est toujours en cours de réalisation. Le programme se réalise progressivement.

| Au moment de l'approbation de la révision | Aujourd'hui |
|---|--|
| Phase 1 | |
| <i>Ilot 2 (tranche 1) : 58 logements réalisés</i> | |
| <i>Ilot 4 : tranche 2 soit 10 à 20 logements</i> | <i>14 logements réalisés</i> |
| Phase 2 : 60 à 100 logements, commerces et services | |
| | 80 logements, commerces et services (cf. point B de l'objet de la présente modification) |
| <i>Ilot 1 : 50 logements, commerces et services</i> | <i>En cours d'étude de faisabilité par un opérateur</i> |
| <i>Ilot 3 : 30 logements</i> | |
| Phase 3 conditionnée par le PPRI : 30 à 50 logements | |
| <i>Ilot 5 : 30 à 50 logements</i> | |

E Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « ZAC Belledonne » pour prendre en compte l'évolution locale du contexte commercial

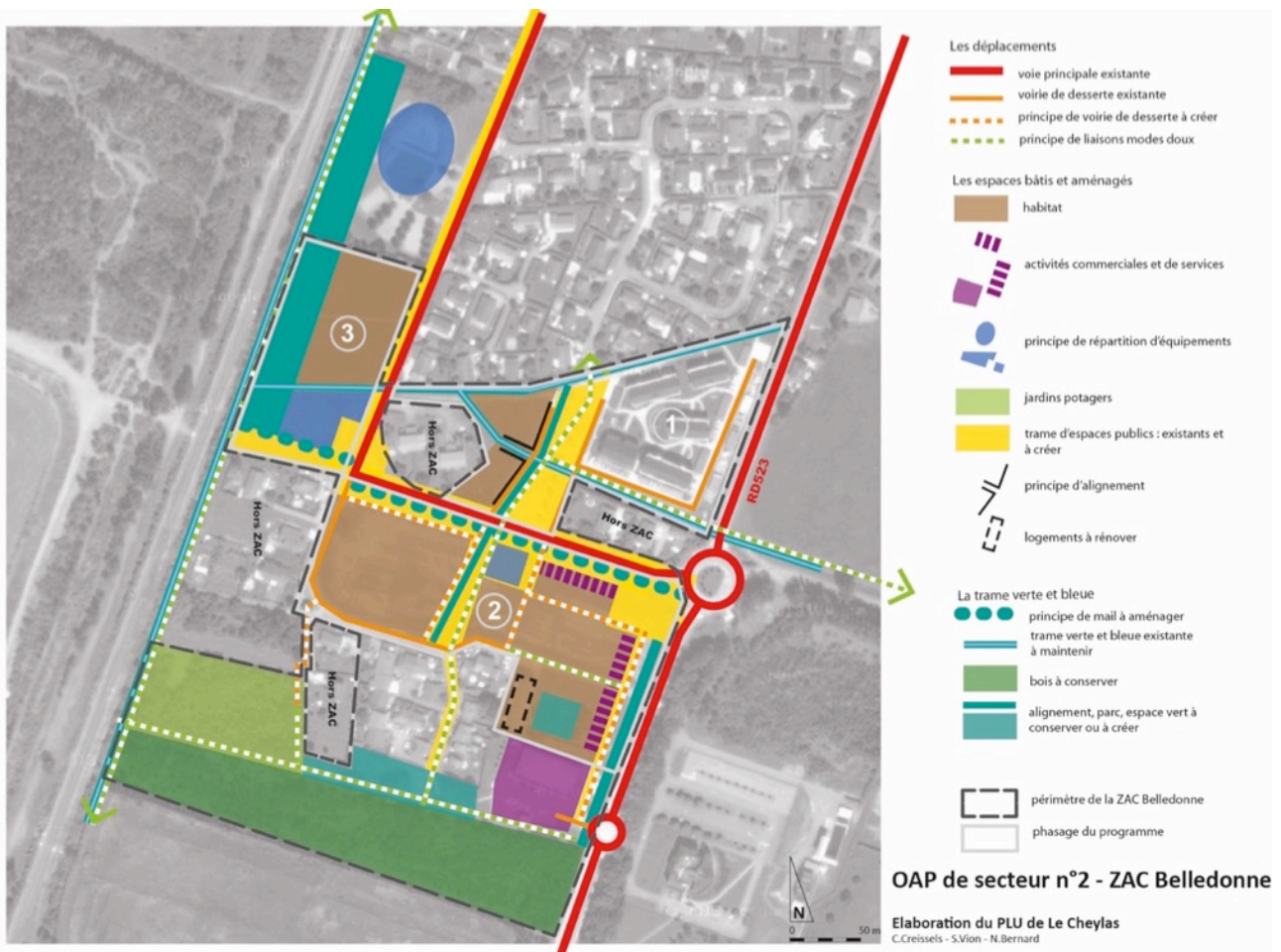


Illustration – Schéma de l'OAP opposable avant modification

UNE ÉVOLUTION LOCALE DU CONTEXTE COMMERCIAL À PRENDRE EN COMPTE

La ZAC est encore en cours de réalisation. Une réflexion est engagée sur l'îlot 1 de la phase 2, concerné par la localisation de linéaires commerciaux en RDC (OAP n°2 avant modification).

Or, le contexte commercial a sensiblement évolué depuis 2013 (fin des études du PLU) puisque le supermarché de proximité a fermé. Même si cette situation n'est pas définitive, la commune estime que le linéaire de commerces prévu dans l'OAP, au moment de la révision du PLU, est surdimensionné par rapport à la zone de chalandise locale.

En découle une reconsidération du dimensionnement des espaces publics au niveau du carrefour rue du Rompay / RD 523. Si le principe d'un mail le long de la rue du Rompay présente toujours un intérêt, la place d'accueil devient surdimensionnée.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Les modifications proposées concernent :

- La localisation du linéaire commercial, à proximité immédiate de la surface commerciale existante pour créer un pôle de commerces et services dont la dimension est plus adaptée aux besoins. Cette proximité permettra de mutualiser l'offre de stationnement existante.
- La réduction de l'emprise de l'espace public au niveau du carrefour rue du Rompay / RD523. L'effet de place est supprimé. Le principe d'un mail est prolongé jusqu'à la RD523.

E Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « ZAC Belledonne » pour prendre en compte l'évolution locale du contexte commercial

En lien avec ces modifications, la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation est ajustée. Un profil en travers de principe illustre l'ambiance à rechercher le long de la rue du Rompay.

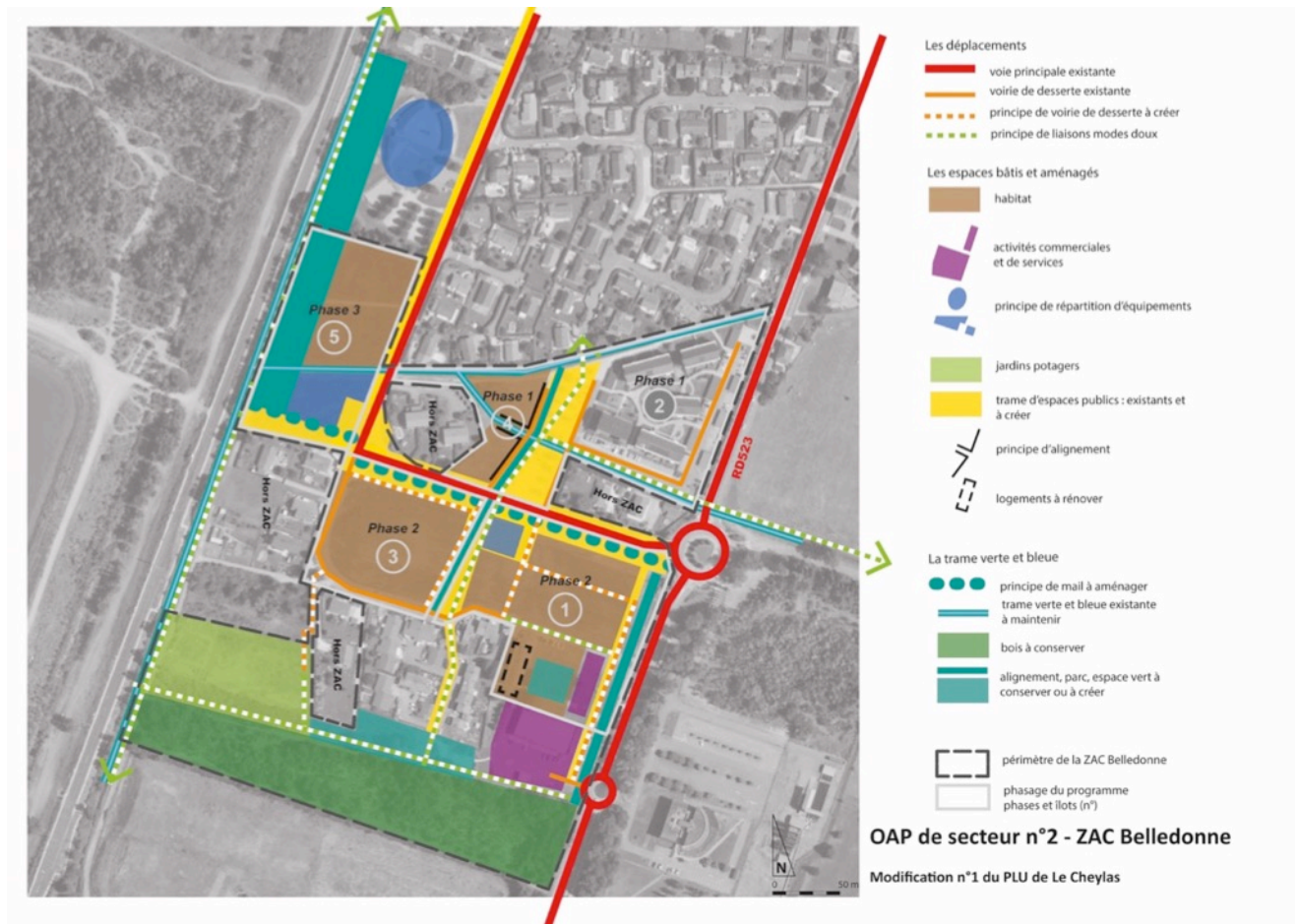


Illustration – Schéma de l'OAP après modification

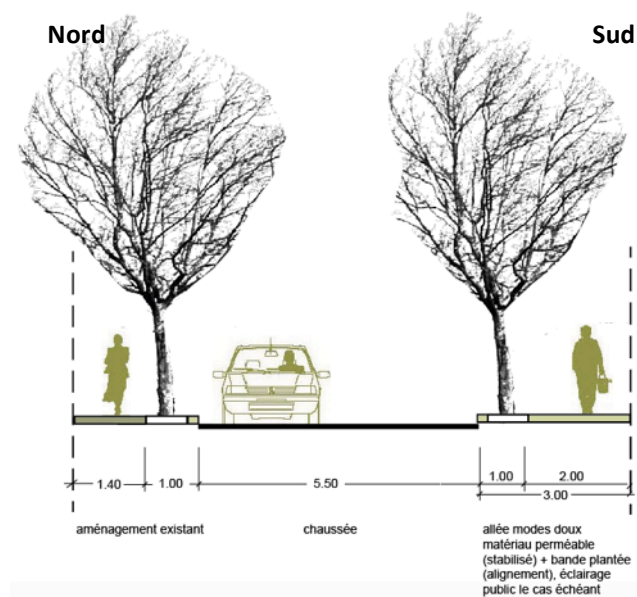


Illustration – Principe de profil en travers Rue du Rompay

F > Liste des emplacements réservés du PLU à jour de la modification n°1

F. Liste des emplacements réservés

L'emprise des emplacements réservés modifiés est repérable sur le plan de zonage (pièce n°4 du dossier de modification du PLU), l'identification étant permise par l'affectation d'un numéro. La liste précise la destination de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve.

L'inscription d'un emplacement réservé rend les terrains concernés inconstructibles pour toute utilisation différente de celle qui a initié la réserve. Le code de l'urbanisme prévoit en contrepartie la possibilité pour le propriétaire du terrain concerné de mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer le bien.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AVANT MODIFICATION N°1 DU PLU

| Numéro | Désignation / Affectation | Situation | Superficie approximative | Bénéficiaire |
|--------|--|--|--------------------------|-----------------------|
| 1 | Voie urbaine de liaison et de desserte | Grande Vigne | 9 729 m ² | Commune de le Cheylas |
| 2 | Aménagement du débouché du franchissement du Fay | | 119 m ² | Commune de le Cheylas |
| 3 | Equipements culturels et de loisirs, logements dans le prolongement du Clos du Village | Le Village | 3 443 m ² | Commune de le Cheylas |
| 4 | Equipements sportifs et de loisirs | La Tour | 21 280 m ² | Commune de le Cheylas |
| 5 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | L'Abbaye : partie de parcelle C 1398 | 27 m ² | Commune de le Cheylas |
| 6 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Trouillet : partie parcelle B 333 | 24 m ² | Commune de le Cheylas |
| 7 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Rompay : partie parcelle A 1966 | 27 m ² | Commune de le Cheylas |
| 8 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Rompay : partie parcelle A 1964 | 42 m ² | Commune de le Cheylas |
| 9 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Mercier : partie de parcelle B 2468 | 26 m ² | Commune de le Cheylas |
| 10 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Route du Bouchet : parcelle C957 | 27 m ² | Commune de le Cheylas |
| 11 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | L'Abbaye : parcelle C 1395 | 170 m ² | Commune de le Cheylas |
| 12 | Création d'un accès aux jardins familiaux | Bacon : parties des parcelles 896, 895 | 103 m ² | Commune de le Cheylas |

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS APRÈS MODIFICATION N°1 DU PLU

Justification des modifications

Les modifications apportées à la liste des emplacements résultent de la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Clos du Village » et de l'OAP n°3 « ZAC des Vignes ».

En lien avec l'OAP n°1 « Clos du Village » :

F. Liste des emplacements réservés

- Modification de l'emprise, donc de la surface approximative de l'ER1 portée au tableau
- Modification de l'emprise, donc de la surface approximative de l'ER3 portée au tableau

NB : la modification permet de corriger une erreur matérielle du dossier PLU, les surfaces des ER1 et ER3 ont été inversées dans le tableau. Les surfaces portées après modification tiennent compte de cette correction.

- Ajout d'un ER n°14 pour aménager un espace vert de liaison.

En lien avec l'OAP n°3 « ZAC des Vignes » :

- Ajout d'un ER n°13 pour une liaison entre le secteur « ZAC des Vignes » et la route des Chaberts.

Exposé des modifications

| Numéro | Désignation / Affectation | Situation | Superficie approximative | Bénéficiaire |
|--------|--|--|--------------------------|-----------------------|
| 1 | Voie urbaine de liaison et de desserte | Grande Vigne | 6 313 m ² | Commune de le Cheylas |
| 2 | Aménagement du débouché du franchissement du Fay | | 119 m ² | Commune de le Cheylas |
| 3 | Equipements culturels et de loisirs, logements dans le prolongement du Clos du Village | Le Village | 8 419 m ² | Commune de le Cheylas |
| 4 | Equipements sportifs et de loisirs | La Tour | 21 280 m ² | Commune de le Cheylas |
| 5 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | L'Abbaye : partie de parcelle C 1398 | 27 m ² | Commune de le Cheylas |
| 6 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Trouillet : partie parcelle B 333 | 24 m ² | Commune de le Cheylas |
| 7 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Rompay : partie parcelle A 1966 | 27 m ² | Commune de le Cheylas |
| 8 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Rompay : partie parcelle A 1964 | 42 m ² | Commune de le Cheylas |
| 9 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Mercier : partie de parcelle B 2468 | 26 m ² | Commune de le Cheylas |
| 10 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | Route du Bouchet : parcelle C957 | 27 m ² | Commune de le Cheylas |
| 11 | Point de regroupement équipé de conteneurs semi-enterrés (CSE) | L'Abbaye : parcelle C 1395 | 170 m ² | Commune de le Cheylas |
| 12 | Création d'un accès aux jardins familiaux | Bacon : parties des parcelles 896, 895 | 103 m ² | Commune de le Cheylas |
| 13 | Aménagement d'une liaison entre le secteur « ZAC des Vignes » et la route des Chaberts | Aux Chabert | 1 780 m ² | Commune de le Cheylas |
| 14 | Aménagement d'un espace vert public de liaison | Grande Vigne | 1 089 m ² | Commune de le Cheylas |

F. Liste des emplacements réservés

G > Evolution du tableau des surfaces du PLU

LES ZONES URBAINES

Justification des modifications

En lien avec la mise en œuvre des OAP n°1 « Clos du Village » et n°3 « ZAC des Vignes », la modification prévoit :

- Le classement des secteurs UAa, UAb et UAd, se superposant à la première tranche réalisée de la ZAC (sectorisation liée au dossier de réalisation de la ZAC des Vignes) en zone urbaine « UAa ». Ce qui a pour effet d'abonder la zone urbaine « UAa ».
- Le transfert vers la zone AU indiquée « AUaa » des parcelles actuellement classées en UA (Clos du Village) et UAa, UAb et UAd (ZAC des Vignes) mais non aménagées. Ce qui a pour effet de réduire la surface de la zone urbaine « UA » et d'abonder la surface de la zone à urbaniser « AUaa ».

Exposé des modifications

| PLU Révision | ha | % | PLU Modification n°1 | ha | % |
|---------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Zones urbaines | | | Zones urbaines | | |
| UA | 23,21 | | UA | 21,29 | |
| UAa | 5,79 | | UAa | 6,35 | |
| UAb | 2,57 | | UAI1 / UAI2 | 1,16 | |
| UAd | 1,79 | | | | |
| UB | 58,01 | | UB | 58,01 | |
| UBb | 9,17 | | UBb | 9,17 | |
| UBbe | 0,93 | | UBbe | 0,93 | |
| UBp | 3,34 | | UBp | 3,34 | |
| UE | 5,94 | | UE | 5,94 | |
| UI | 57,51 | | UI | 57,51 | |
| UIa | 6,89 | | UIa | 6,89 | |
| UIb | 6,17 | | UIb | 6,17 | |
| UIco | 5,09 | | UIco | 5,09 | |
| | 186,39 | 24% | | 181,83 | 23,6% |
| Superficie totale couverte par le PLU | 787,67 | 100% | Superficie totale couverte par le PLU | 787,67 | 100% |

G. Evolution du tableau des surfaces du PLU

LES ZONES À URBANISER

Justification des modifications

En lien avec la mise en œuvre des OAP n°1 « Clos du Village » et n°3 « ZAC des Vignes », la modification prévoit :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU « Clos du Village ». Ce qui réduit la surface de la zone AU et abonde la surface de la zone AUaa.
- le classement de parcelles non aménagées au sein des secteurs d'OAP « Clos du Village » et « ZAC des Vignes » en zones AUaa. Ce qui abonde la surface de la zone AUaa

Exposé des modifications

| PLU Révision | ha | % | PLU Modification n°1 | ha | % |
|---------------------------------------|-------------|-----------|---------------------------------------|--------------|-------------|
| Zones à Urbaniser | | | Zones à Urbaniser | | |
| AU | 3,00 | | AU | 1,32 | |
| AUa | 0,84 | | AUa | 0,84 | |
| | | | AUaa | 6,24 | |
| AUe | 2,55 | | AUe | 2,55 | |
| | 6,40 | 1% | | 10,96 | 1,4% |
| Superficie totale couverte par le PLU | 787,67 | 100% | Superficie totale couverte par le PLU | 787,67 | 100% |

G. Evolution du tableau des surfaces du PLU

LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le tableau est donné à titre indicatif. La modification du PLU n'a aucun effet sur le zonage et les surfaces des zones agricoles, naturelles et forestières.

| PLU Révision | | | PLU Modification n°1 | | |
|---------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------------|---------------|------------|
| | ha | % | | ha | % |
| Zones agricoles | | | Zones agricoles | | |
| A | 124,29 | | A | 124,29 | |
| Aco | 104,26 | | Aco | 104,26 | |
| Ad | 3,61 | | Ad | 3,61 | |
| Ap | 5,69 | | Ap | 5,69 | |
| | 237,85 | 30% | | 237,85 | 30% |
| Superficie totale couverte par le PLU | 787,67 | 100% | Superficie totale couverte par le PLU | 787,67 | 100% |

| PLU Révision | | | PLU Modification n°1 | | |
|--|---------------|------------|--|---------------|------------|
| | ha | % | | ha | % |
| Zones naturelles et forestières | | | Zones naturelles et forestières | | |
| N | 190,89 | | N | 190,89 | |
| Nb | 65,81 | | Nb | 65,81 | |
| Nco | 86,99 | | Nco | 86,99 | |
| Nd | 0,32 | | Nd | 0,32 | |
| Neco | 3,38 | | Neco | 3,38 | |
| Ni | 6,86 | | Ni | 6,86 | |
| | 357,04 | 45% | | 357,04 | 45% |
| Superficie totale couverte par le PLU | 787,67 | 100% | Superficie totale couverte par le PLU | 787,67 | 100% |