



## **Modification n°1 du PLU Orientations d'aménagement et de programmation Pièce 2 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](mailto:urba-svion@orange.fr)  
mobile 06 77 87 07 85

### **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME :**

#### **GENERALITES**

*Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010, introduisent les Orientations d'aménagement et de programmation dans les plans locaux d'urbanisme pour l'élaboration du projet communal.

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est encadré par l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics au titre du L123-2-c, etc.).

Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquels les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).
- Des coupes de principe pour le traitement des voies, des espaces publics, etc.

**Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques (article L123-5 du Code de l'Urbanisme).**

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

### GENERALITES

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics, etc.).

### Sur le fond

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elles sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, en terme de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le code de l'urbanisme ; autrement dit, il s'agit d'en respecter l'esprit.

### Sur le contenu

Elles visent à doter le PLU d'une dimension de projet.

### Sur la forme

Elles contiennent :

- Des orientations écrites décrivant le parti d'aménagement et le programme ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).
- Des coupes de principe pour le traitement des voies, des espaces publics, etc.

➤ **Dans les secteurs de localisation d'orientation d'aménagement et de programmation, portés au document graphique du règlement, tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'y applique.**

# Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1

## « *Clos du village* »



### 1. Situation

Le secteur du « Clos du Village » se situe dans la **continuité du bourg historique de Le Cheylas** en contrebas des premières pentes du massif de Belledonne.

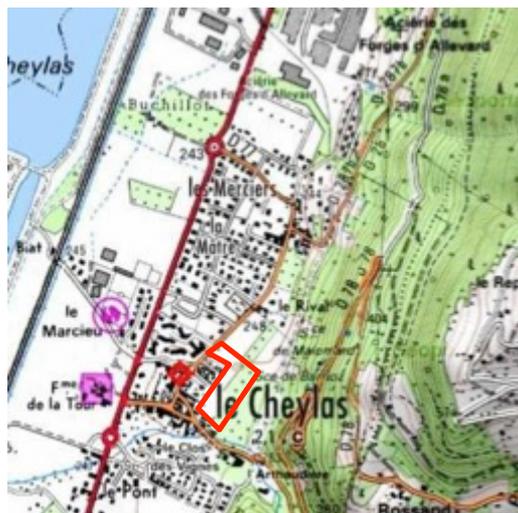
Il ceinture un **quartier d'équipements en devenir** autour de l'église, de la maison communale, de la maison Beurriand et de l'ensemble bâti du Clos du Village, habitation, grange et annexe, propriétés de la commune et faisant partie d'une réflexion concomitante à l'élaboration du P.L.U..

Sa situation **d'espace intermédiaire** entre urbanisation et contrefort naturel induit une réflexion paysagère sur les liens d'usages et les échappées visuelles que le projet doit intégrer.

Des **éléments paysagers** forts comme les alignements de noyers ou les rangées de vergers donnent une identité à préserver absolument.

Par ailleurs, la limite sud du terrain donne sur la rue du Vieux Moulin qui longe le Fay et permet **une liaison viaire** avec l'urbanisation existante et en projet (poursuite de la ZAC des Vignes) qui se situe sur l'autre rive. Ce **désenclavement** possible du bourg est conditionné par un ouvrage de franchissement de la rivière qui est une des exigences du projet.

**Ce secteur est un espace d'articulation stratégique pour le développement urbain de Le Cheylas. L'emprise foncière de cet espace est minimisée et ne comprend que ce qui est nécessaire pour répondre aux programme et objectifs.**



### 4. Objectifs et conditions du programme

#### 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.

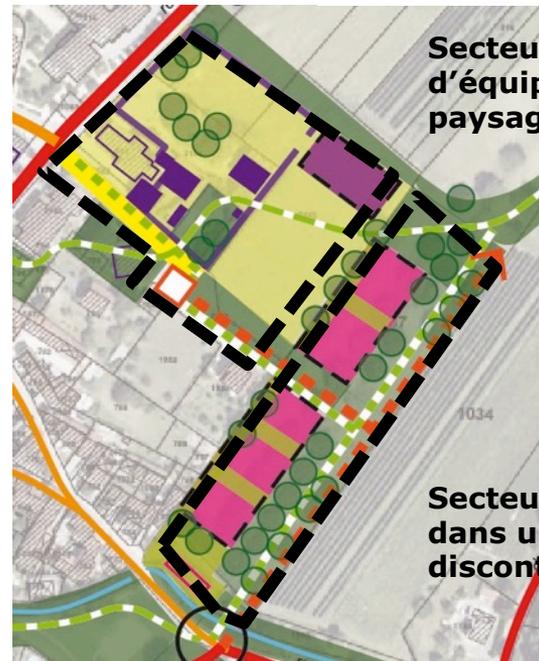
#### 3. Objectifs paysagers

- 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 discontinue**



- Les déplacements**
- voirie existante
  - voirie existante apaisée
  - principe de voirie de desserte à créer
  - amorce de la voie de desserte à créer depuis la rue du Vieux Moulin par ouvrage de franchissement du Fay
  - prolongement à préserver vers le coeur du secteur des Grandes Vignes
  - réorganisation de la desserte en coeur d'îlot, en impasse pour les véhicules motorisés
  - principe liaisons modes doux
  - piétonisation de la rue de l'Eglise
  - principe liaisons modes doux entre espaces publics, entre bourg et coteau
- Les espaces bâtis**
- Secteurs dédiés à l'habitat
  - habitat à programme spécifique (jeunes, personnes âgées...)
  - habitat avec objectif de mixité sociale = 20 % de logements locatifs sociaux
  - principe d'alternance entre bâti et trame verte privative
  - Clos du Village  
programme de confortement du pôle d'équipements publics : valorisation du bâti existant, constructions nouvelles, abords et stationnement, parc
- La trame verte et bleue**
- parc, espaces verts d'accompagnement (voirie, modes doux, équipements)
  - espaces naturels à conserver en relation avec la ripisylve du Fay
  - trame arborée à préserver, à régénérer et à concilier :
    - alignements d'arbres tiges avec l'aménagement de la voirie de desserte et des programmes de logements
    - arbres à l'intérieur du Clos avec les aménagements des abords et les nouveaux équipements

### OAP de secteur n°1 - Clos du Village

Elaboration du PLU de Le Cheylas  
C.Creissels - S.Vion - N.Bernard

# Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1

**« Clos du village »**



# Orientations d'aménagement et de programmation

## 1. Situation

Le secteur du « Clos du Village » se situe dans la **continuité du bourg historique de Le Cheylas** en contrebas des premières pentes du massif de Belledonne.

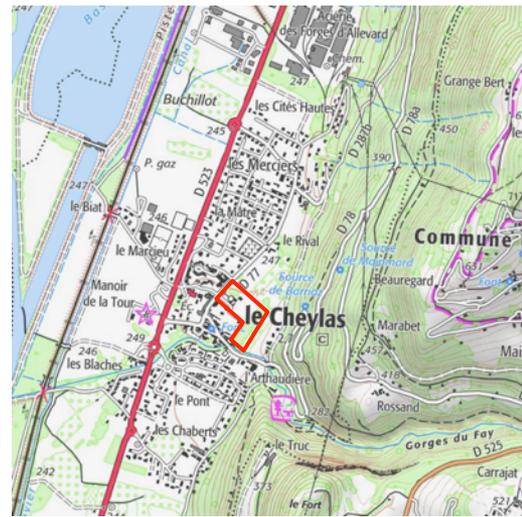
Il englobe un **quartier d'équipements en devenir** autour de l'église, de la maison communale, de la maison Beurriand et de l'ensemble bâti du Clos du Village, habitation, grange et annexe, propriétés de la commune et faisant partie d'une réflexion concomitante à l'élaboration du PLU.



maison communale

ensemble bâti du Clos du Village : habitation, grange et annexe

maison Beurriand



 **Périmètre indicatif et schématique de l'OAP**

## 2. Enjeux

Sa situation d'espace intermédiaire entre bourg historique et contrefort naturel induit une réflexion paysagère sur les liens d'usages et les échappées visuelles que le projet doit intégrer.

Des éléments paysagers forts comme les anciens alignements de noyers ou les rangées de vergers donnent une identité à préserver absolument.

Par ailleurs, la limite sud du terrain donne sur la rue du Vieux Moulin qui longe le Fay et permet une liaison viaire avec l'urbanisation existante et en projet (poursuite de la l'aménagement du secteur de la ZAC des Vignes, cf OAP n°3) qui se situe sur l'autre rive. Ce désenclavement possible du bourg est conditionné par un ouvrage de franchissement de la rivière qui est une des exigences du projet.

**Ce secteur est un espace de confortement urbain stratégique pour le développement urbain de Le Cheylas. L'emprise foncière de cet espace est minimisée et ne comprend que ce qui est nécessaire pour répondre au programme et aux objectifs.**

## 3. Orientations opposables

Les **objectifs d'aménagement et de programmation** concernent :

- **la mise en valeur du patrimoine bâti communal en le transformant en pôle d'équipements structurants et diversifiés**
- **faire un quartier vivant au quotidien en combinant l'activité liée aux équipements et celle liée aux logements, sans être trop extensif et en cohérence avec les objectifs du PADD**
- **le 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.**

Lors de l'aménagement de ce secteur, seront respectées notamment :

- les dispositions fixées par le PPRN en matière de risques naturels : V1 Ravinement et ruissellement sur versant (risque faible) + T3 Crue des torrents et des ruisseaux torrentiels (risque fort) le long du Fay.

### 3. Orientations opposables

#### 3.1 - Les orientations en matière d'aménagement

##### a) La recomposition de la voirie à l'échelle du secteur

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 :

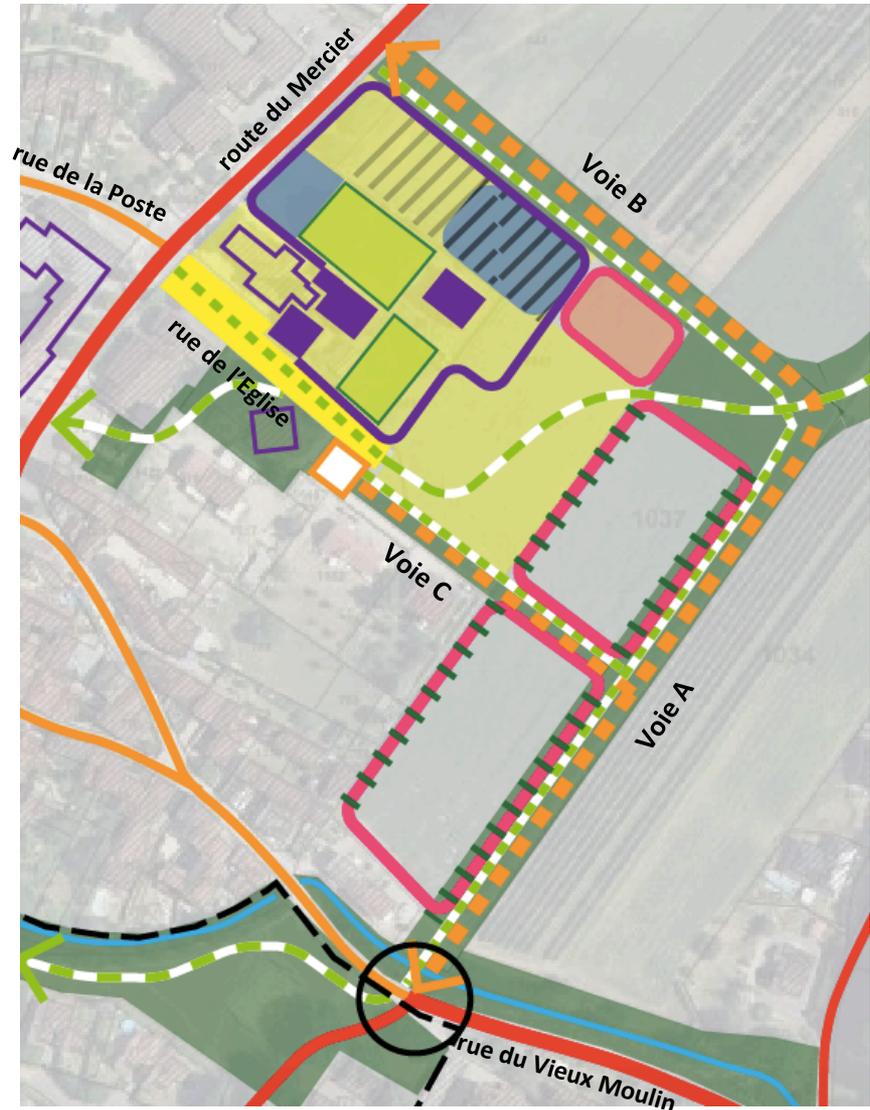
- Réaménagement des abords du dojo (route de la Poste)
- Piétonisation de la rue de l'Église, avec utilisation ponctuelle par les véhicules utilitaires des équipements desservis (restaurant scolaire, bibliothèque / activités associatives).
- Accès au Clos depuis la rue de l'Église : aménagement d'un 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.

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 la création d'un ouvrage de franchissement du Fay au Sud.

Cette rue assurera la desserte de l'équipement « activités théâtrales et musicales » (maison Beurriand et extension), d'une nouvelle aire de stationnement public 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.

- voirie existante
- voirie existante apaisée
- principe de voirie structurante à créer entre la rue du Vieux Moulin et la rue du Mercier, avec traitement paysager et arboré des abords
- ouvrage de franchissement du Fay à créer depuis la rue du Vieux Moulin et aménagement du nouveau carrefour
- réorganisation de la desserte en cœur d'îlot, en impasse pour les véhicules motorisés



### 3. Orientations opposables

#### 3.1 - Les orientations en matière d'aménagement

##### b) La réorganisation du stationnement

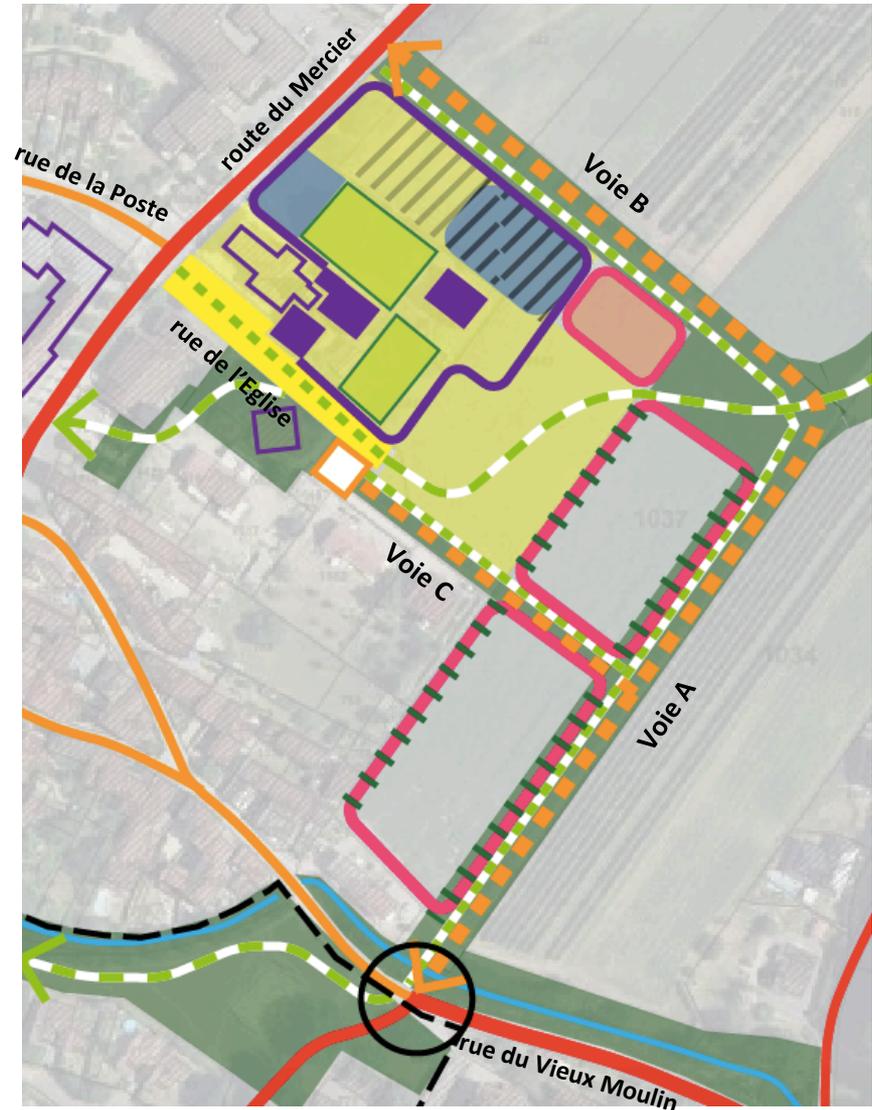
En matière de stationnement, les objectifs sont les suivants :

- Valoriser les aménagements existants (route du Mercier),
- Prendre en compte les aménagements futurs (rue de l'Eglise 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 situés à proximité de la RD523.

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 . La phase opérationnelle permettra de dimensionner les besoins précis (environ 50 places à ce stade).
- Stationnement latéral longitudinal côté urbanisation future le long des voies A et B (environ 50 places).

-  aire publique de stationnement existante à conserver
-  localisation préférentielle pour aire publique de stationnement à aménager
-  localisation préférentielle pour aire publique de stationnement d'appoint



### 3. Orientations opposables

#### c) La diversification des espaces verts et des liaisons modes doux

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

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 ornamental 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.

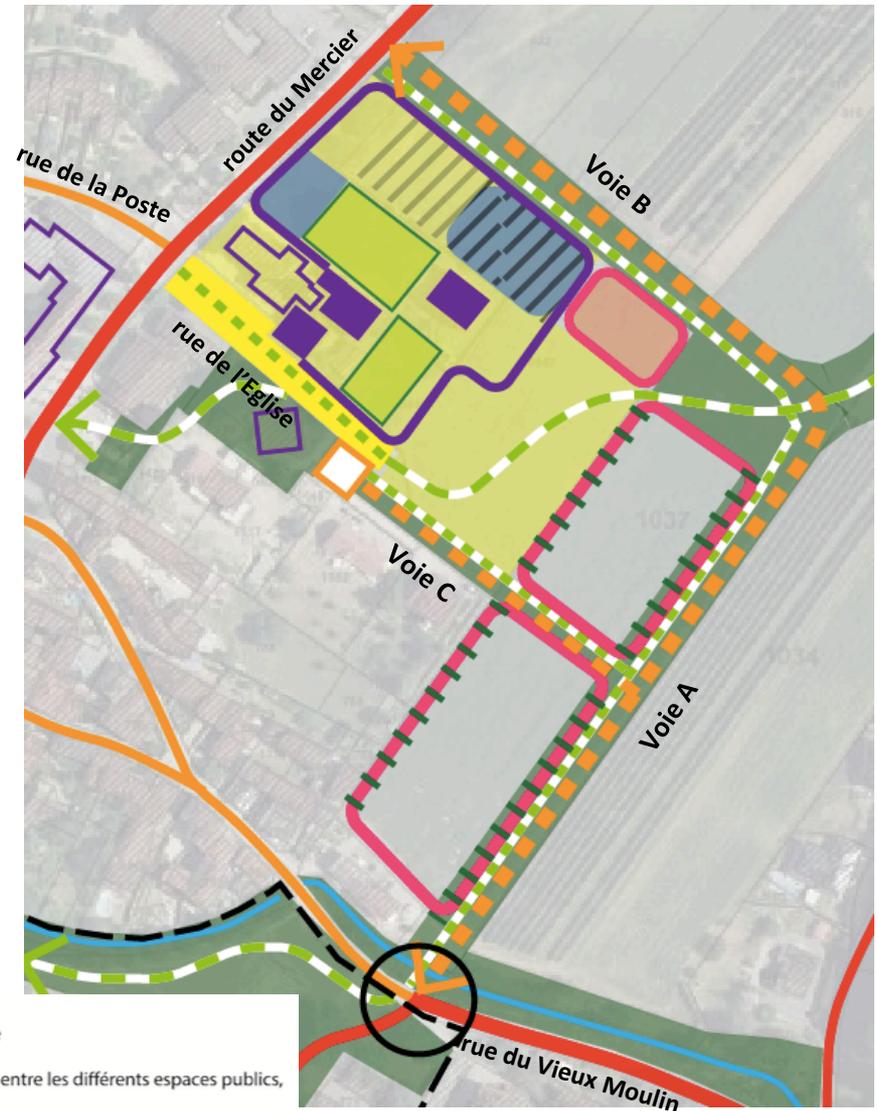
Les liaisons modes doux sont organisées selon un maillage assez fin pour un usage sécurisé et apaisé entre :

- 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. Localement, ils contribuent au maintien d'une trame verte, entre le coteau naturel et agricole et le bourg centre. Plus largement ils développent des continuités d'usages de part et d'autre du Fay (cf. OAP n°3 ZAC des Vignes) et des échappées visuelles vers les contreforts de Belledonne.

- |                                                                                    |                                                                   |                                                                                     |                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | espaces verts d'accompagnement (voirie, modes doux, équipements)  |  | principe allées modes doux                                                                  |
|  | parc public à aménager                                            |  | piétonisation de la rue de l'Eglise                                                         |
|  | mise en valeur du parc et du jardin du Clos du Village            |  | principe de liaisons modes doux entre les différents espaces publics, entre bourg et coteau |
|  | espaces naturels à conserver en relation avec la ripisylve du Fay |                                                                                     |                                                                                             |



### 3. Orientations opposables

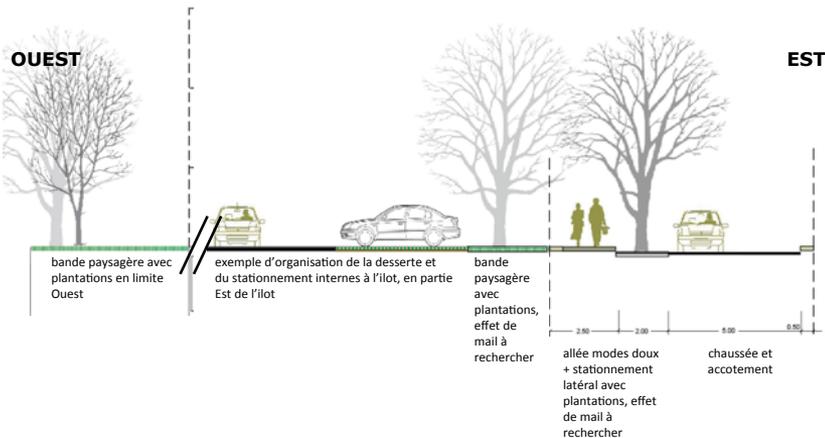
#### **d) Des principes d'implantations permettant de concilier insertion paysagère et densité**

A l'intérieur des îlots destinés aux logements, les principes sont précisés de la façon suivante.

Des bandes de recul généreuses sont prévues, définies par les zones d'implantations des constructions portées au règlement graphique. Elles recevront un traitement paysager qui permettra de qualifier les limites au contact de la future prairie et du tissu urbain existant à l'Ouest.

A l'Est, le long de la nouvelle voie structurante, les aménagements recomposeront un paysage évoquant les anciens alignements de noyers par le motif paysager du mail. Des plantations à la fois sur l'espace public et dans la bande de recul des îlots constructibles participeront à cette ambiance :

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



**Principe de profil en travers de la voie A et ses abords**

A l'intérieur des zones d'implantations des constructions, le programme sera fractionné en plusieurs volumes bâtis (R+2 maxi) pour préserver des vues transversales Est/Ouest depuis la nouvelle voie.

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 sera privilégiée.

L'emprise au sol du bâti est limitée à 35% maxi pour conserver un caractère aéré au futur quartier et limiter l'imperméabilisation des sols.

### 3. Orientations opposables

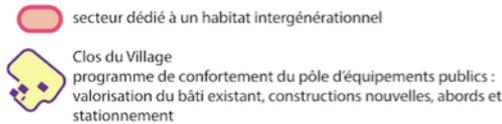
#### 3.2- Les orientations en matière de programmation

##### a) Sous-secteur 1

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'Eglise, 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.

Le programme de logements (ilot C) prévu dans ce sous-secteur permettra la réalisation d'environ 15 de petits logements locatifs sociaux destinés à un public intergénérationnel (jeunes, personnes âgées) ; ce programme complètera l'offre dans le cadre d'un parcours résidentiel le plus ample possible, en proposant des petits logements accessibles.



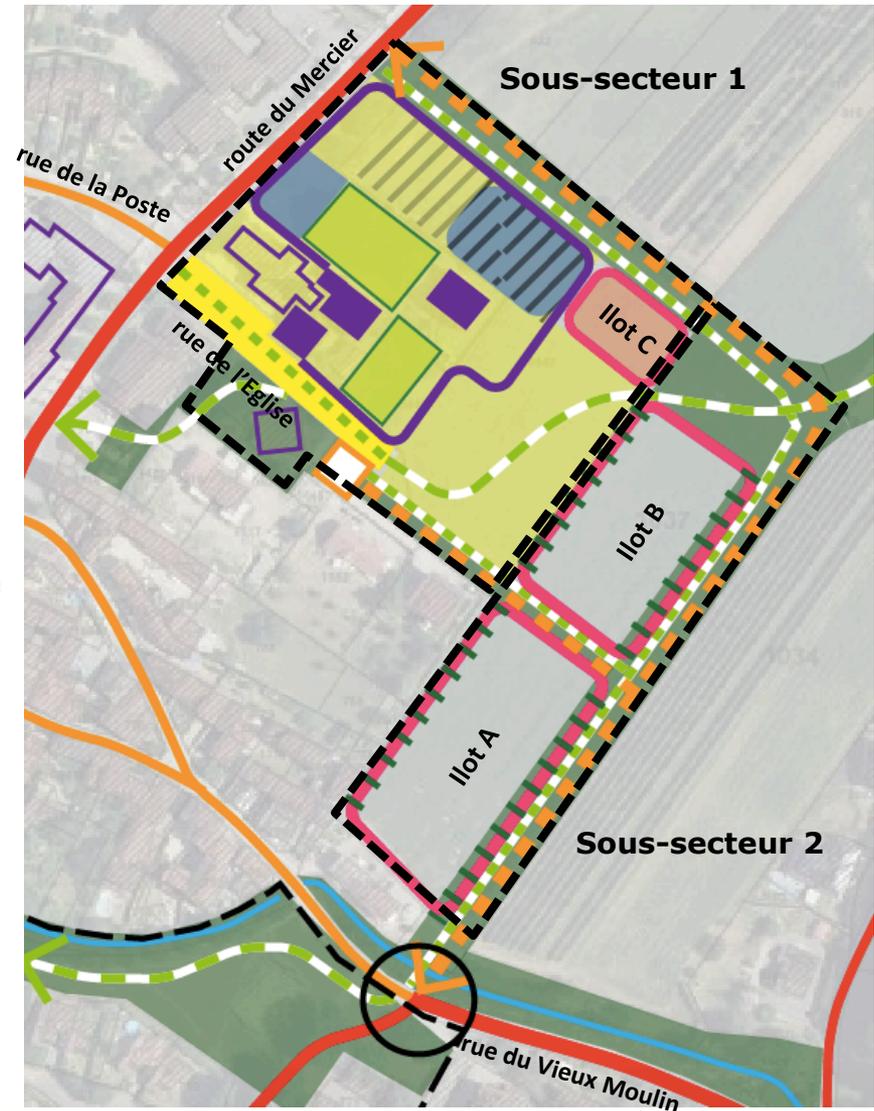
##### b) Sous-secteur 2

Le programme de logements permettra la réalisation de 61 logements répartis entre les deux ilots A et B, sous la forme de petits immeubles résidentiels (R+2 maxi).

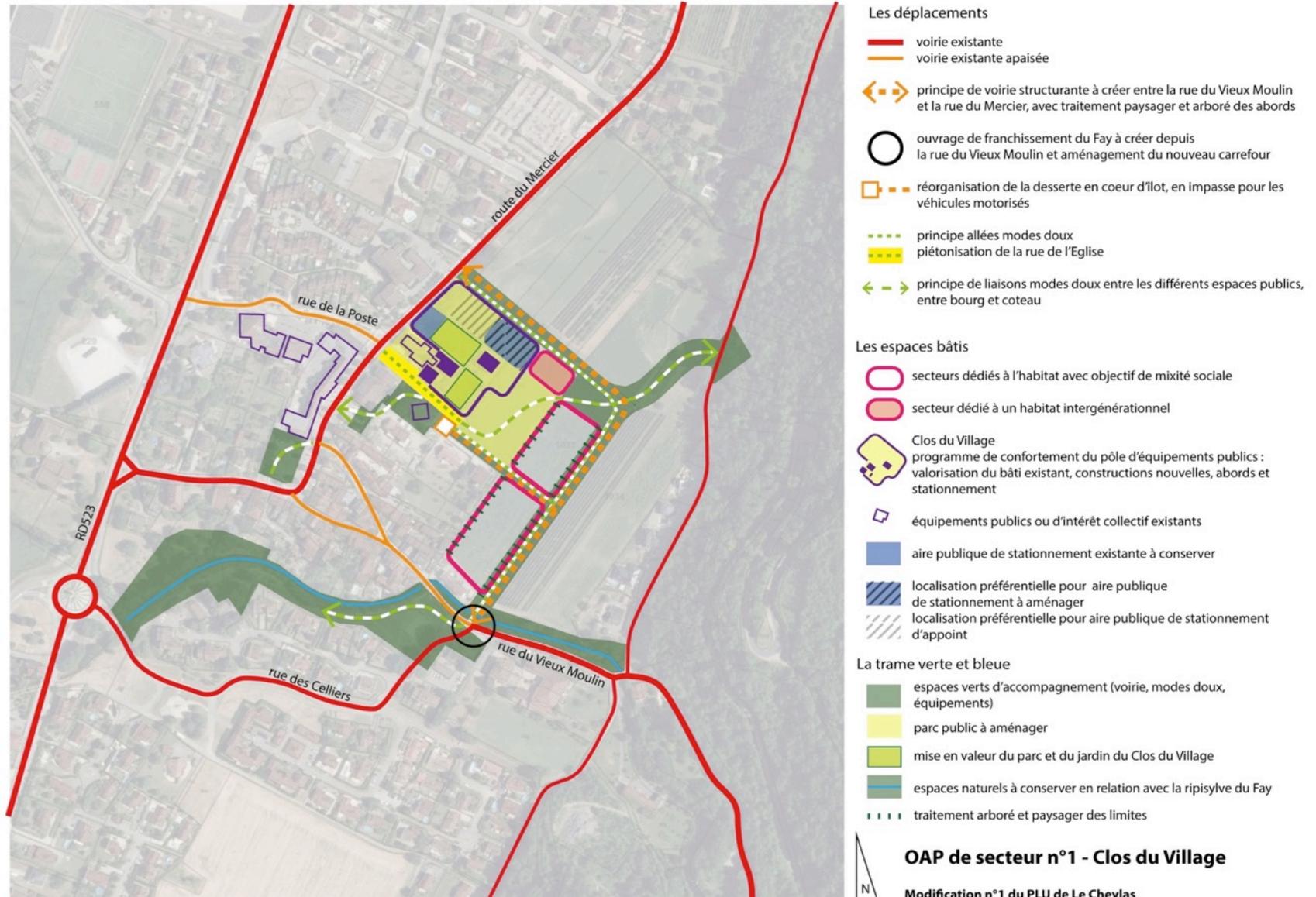
Les programmes pourront mixer taille des logements, typologies et volumétrie (simplex, duplex) et espaces d'agrément (jardin privatif en RDC, terrasses ou balcons en étage), à l'image d'autres opérations récentes ou plus anciennes réalisées sur la commune du Cheylas.

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

Dans le respect des risques naturels présents sur le site (V1 Ravinement et ruissellement sur versant), les besoins en stationnement pourront être répartis entre stationnement souterrain et stationnement en surface. Les places de stationnement seront regroupées et organisées le long des voies de desserte internes aux ilots, pour libérer au Sud et à l'Ouest des espaces libres d'agrément.



## Orientations d'aménagement et de programmation



# Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2

## « **Z.A.C. Belledonne** »



# Orientations d'aménagement et de programmation

## 1. Situation

Le secteur de la ZAC de Belledonne se situe au sein d'une urbanisation datant du XXème siècle, liée à l'activité des usines et la proximité d'une gare, aujourd'hui fermée. Ce secteur urbanisé prend place entre la voie du chemin de fer et l'ouest de la RD 523, il appartient à l'entité naturelle de la plaine de l'Isère. Les habitants de Le Cheylas l'appellent le quartier-gare.

Au sein du fonctionnement communal, ce quartier est considéré comme un deuxième pôle de centralité et à ce titre, bénéficie de la présence de plusieurs équipements communaux. Cette polarité fédère également les trois hameaux des contreforts de Belledonne car il se situe au débouché de la route du Villard qui devient rue de la Gare.

Plus précisément le périmètre de l'OAP reprend celui d'une opération de ZAC qui est en cours de réalisation depuis 2007 : la ZAC Belledonne. Le périmètre de réflexions et d'analyses comprend l'ensemble du quartier-gare.



*Périmètre indicatif et schématique de l'OAP*

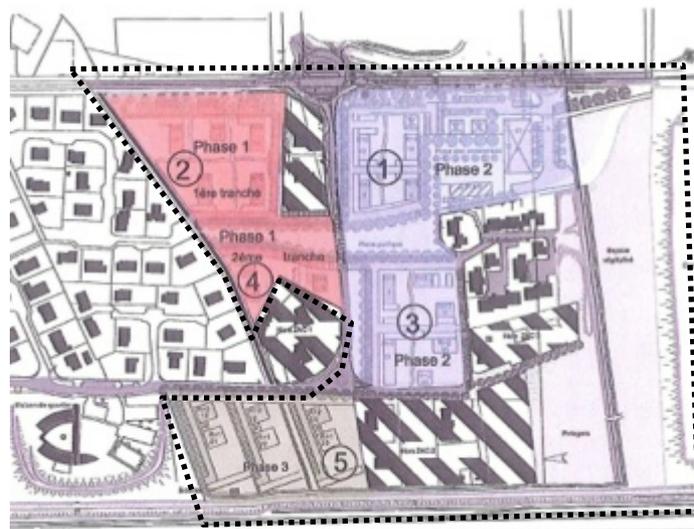


## 2. Enjeux de l'OAP « ZAC Belledonne » au regard de la procédure en cours

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 P.A.D.D. qui sont eux, à l'échelle de l'ensemble de la commune et à horizon de 10-12 ans.

Le programme de la ZAC a été entièrement intégré à la réflexion, sans remise en question. En revanche, la réflexion a porté sur les espaces publics, le système viaire et la localisation stratégique des équipements et commerces.

L'O.A.P. propose d'améliorer certains principes d'aménagement qui préserve l'économie générale du projet et l'esprit de la ZAC dans ses objectifs de quartier.



Plan d'aménagement de zone

	<b>ZAC BELLEDONNE (CHEYLAS GARE)</b>
Esprit de la ZAC	Conforter le quartier de la Gare comme pôle complémentaire
Objectifs	mixité urbaine et sociale et fonctionnelle : logements, commerces, services, équipements et loisirs
Date de création	Délibération du 12/04/2005
Régime de la ZAC	SRU (avant décret 2006)
Dossier de réalisation	Délibération du 18/06/2007
Périmètre de la ZAC	
Secteurs de la ZAC	<b>UBb UBbe</b>
Superficie de la ZAC	<b>13,93 ha</b>
Foncier disponible	<b>12,40 ha dont</b> <b>3,9 ha dédié aux constructions et espaces publics</b> <b>8,5 ha dédiés aux espaces verts</b>
Programme de la ZAC	
Equipements publics à réaliser	Espaces publics : places et voies Réseaux secs et humides et traitement paysager Cheminements piétons cycles et mobilier urbain
Programme global des constructions	<b>200 À 250</b> logts pour accueillir 400 à 500 hts Environ <b>17 000 m2 de SHON</b> (5200 m2 pour 58 logements)
Phasage prévisionnel Réalisation sur 18 ans	<b>Phase 1 (2007-2012)</b> : 60 à 90 logements <i>tranche 1 (flot 2) : 58 logements</i> <i>tranche 2 (flot 4) : 10 à 20 logements</i> <b>Phase 2 (2013-2018)</b> : 60 à 100 logements, commerces et services <i>flot 1 : 30 logements, commerces et services</i> <i>flot 3 : 30 à 70 logements</i> <b>Phase 3 (2019-2025)</b> : 30 à 50 logements (PPRI) <i>flot 5 : 30 à 50 logements (PPRI)</i>
Etat de la mise en œuvre	
Ce qui est réalisé en juin 2012	Phase 1 – tranche 1 : 58 logements
Ce qui reste à réaliser	<b>Entre 140 et 170 logements, commerces et services</b>
Aménageur	Commune ou aménageurs privés
Propriété foncière	
Part communale	70 % environ, DUP prorogée jusqu'en 2017
Part aménageur	
Part privés	30 %

## 4. Objectifs et conditions du programme

### 1. Objectifs de programme

#### Poursuite du programme de la ZAC Belledonne :

**Phase 1** : sur 60 à 90 logements prévus, 58 ont été construits, il reste :

*Ilot 4 : tranche 2 soit 10 à 20 logements*

**Phase 2** : 60 à 100 logements, commerces et services

*Ilot 1 : 30 logements, commerces et services*

*Ilot 3 : 30 à 70 logements*

**Phase 3 conditionnée par la PPRI** : 30 à 50 logements

*Ilot 5 : 30 à 50 logements*

### 2. Objectifs urbains

#### - Centre de quartier :

Créer un « mail » reliant et mettant en perspective, la RD 523 et la rue du Rompay. Axe de distribution, de stationnement et lieu de rencontres et d'animation.

#### - Système viaire :

Greffer sur une voie principale de quartier des voies de distribution qui mettent en lien tous les éléments urbains et leur dynamique.

#### - Trame d'espaces publics :

Associer à l'espace central prévu dans la ZAC, une continuité d'espaces urbains différents: place des commerces, mail, place Belledonne, Place du Rompay...

#### - Commerces et services :

Situer les commerces en interface entre la RD 523 et le mail pour profiter de l'attractivité du passage routier et inciter à rentrer dans le quartier.

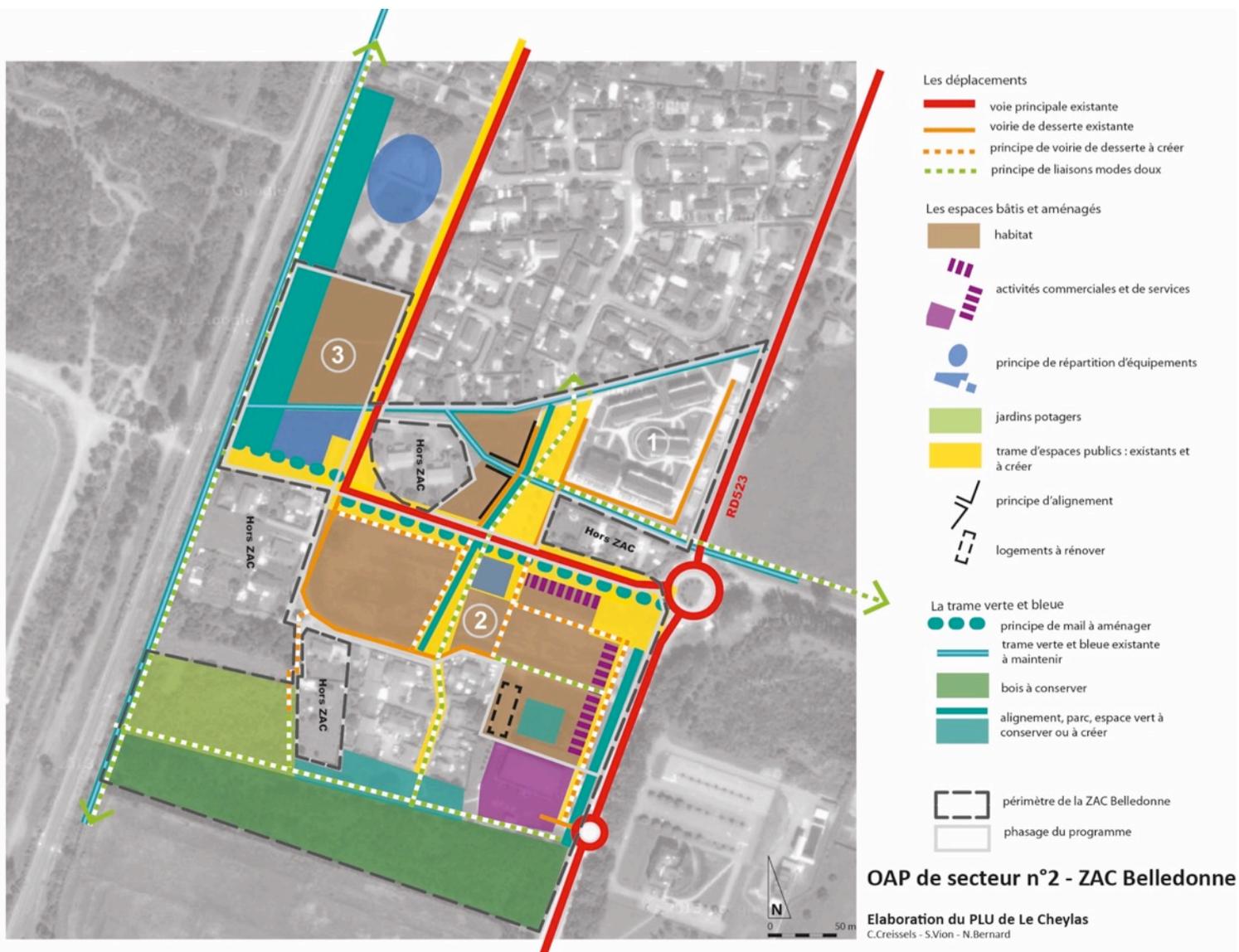
#### - Equipements :

Répartir les équipements futurs sur la trame d'espaces publics dans une stratégie d'animation des espaces publics.

### 3. Objectifs paysagers

- Introduire une continuité des espaces verts dans le maillage des espaces publics. Créer une progression depuis le secteur naturel de la plaine de l'Isère vers une nature maîtrisée (mail planté) participant à la composition urbaine. Prévoir une bande paysagère le long de la voie ferrée pour marquer le recul et créer un écran sonore.





# Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2

**« Z.A.C. Belledonne »**



# Orientations d'aménagement et de programmation

## 1. Situation

Le secteur de la ZAC de Belledonne se situe au sein d'une urbanisation datant du XXème siècle, liée à l'activité des usines et la proximité d'une gare, aujourd'hui fermée. Ce secteur urbanisé prend place entre la voie du chemin de fer et l'ouest de la RD 523, il appartient à l'entité naturelle de la plaine de l'Isère. Les habitants de Le Cheylas l'appellent le quartier-gare.

Au sein du fonctionnement communal, ce quartier est considéré comme un deuxième pôle de centralité et à ce titre, bénéficie de la présence de plusieurs équipements communaux. Cette polarité fédère également les trois hameaux des contreforts de Belledonne car il se situe au débouché de la route du Villard qui devient rue de la Gare.

Plus précisément le périmètre de l'OAP reprend celui d'une opération de ZAC qui est en cours de réalisation depuis 2007 : la ZAC Belledonne. Le périmètre de réflexions et d'analyses comprend l'ensemble du quartier-gare.



*Périmètre indicatif et schématique de l'OAP*

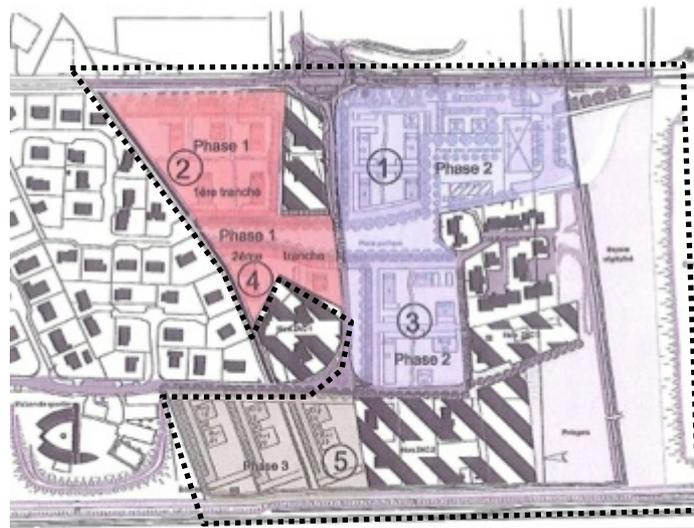


## 2. Enjeux de l'OAP « ZAC Belledonne » au regard de la procédure en cours

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 P.A.D.D. qui sont eux, à l'échelle de l'ensemble de la commune et à horizon de 10-12 ans.

Le programme de la ZAC a été entièrement intégré à la réflexion, sans remise en question. En revanche, la réflexion a porté sur les espaces publics, le système viaire et la localisation stratégique des équipements et commerces.

L'O.A.P. propose d'améliorer certains principes d'aménagement qui préserve l'économie générale du projet et l'esprit de la ZAC dans ses objectifs de quartier.



Plan d'aménagement de zone

ZAC BELLEDONNE (CHEYLAS GARE)	
Esprit de la ZAC	Conforter le quartier de la Gare comme pôle complémentaire
Objectifs	mixité urbaine et sociale et fonctionnelle : logements, commerces, services, équipements et loisirs
Date de création	Délibération du 12/04/2005
Régime de la ZAC	SRU (avant décret 2006)
Dossier de réalisation	Délibération du 18/06/2007
Périmètre de la ZAC	
Secteurs de la ZAC	UBb UBbe
Superficie de la ZAC	13,93 ha
Foncier disponible en septembre 2018	12,22 ha dont 3,72 ha dédié aux constructions et espaces publics 8,5 ha dédiés aux espaces verts
Programme de la ZAC	
Equipements publics à réaliser	Espaces publics : places et voies Réseaux secs et humides et traitement paysager Cheminements piétons cycles et mobilier urbain
Programme global des constructions	200 À 250 logts pour accueillir 400 à 500 habitants Environ 17 000 m2 de SHON (5200 m2 pour 58 logements)
Phasage prévisionnel Réalisation sur 18 ans	<b>Phase 1 (2007-2012)</b> : 60 à 90 logements <i>tranche 1 (îlot 2) : 58 logements</i> <i>tranche 2 (îlot 4) : 10 à 20 logements</i> <b>Phase 2 (2013-2018)</b> : 60 à 100 logements, commerces et services <i>îlot 1 : 30 logements, commerces et services</i> <i>îlot 3 : 50 logements</i> <b>Phase 3 (2019-2025)</b> : 30 à 50 logements (PPRI) <i>îlot 5 : 30 à 50 logements (PPRI)</i>
Etat de la mise en œuvre	
Ce qui est réalisé en septembre 2018	Phase 1 – tranche 1 : 58 logements Phase 1 – tranche 2 : 14 logements
Ce qui reste à réaliser	Entre 110 et 130 logements, commerces et services
Aménageur	Commune ou aménageurs privés
Propriété foncière	
Part communale	70 % environ, DUP prorogée jusqu'en 2017
Part aménageur	
Part privés	30 %

# 4. Objectifs et conditions du programme

## 1. Objectifs de programme

**Poursuite du programme de la ZAC Belledonne :**

**Phase 1** : réalisée

*Ilot 2 : 58 logements réalisés*

*Ilot 4 : 14 logements réalisés*

**Phase 2** : 80 logements, commerces et services

*Ilot 1 : 50 logements, commerces et services*

*Ilot 3 : 30 logements*

**Phase 3 conditionnée par le PPRI** : 30 à 50 logements

*Ilot 5 : 30 à 50 logements*

## 2. Objectifs urbains

### Centre de quartier

- Créer un « mail » reliant et mettant en perspective, la RD 523 et la rue du Rompay. Axe de distribution, de stationnement et lieu de rencontres et d'animation.

### Système viaire

- Greffer sur une voie principale de quartier des voies de distribution qui mettent en lien tous les éléments urbains et leur dynamique.

### Trame d'espaces publics

- Associer à l'espace central prévu dans la ZAC, une continuité d'espaces urbains différents : allée des commerces, mail, place Belledonne, Place du Rompay...

### Commerces et services

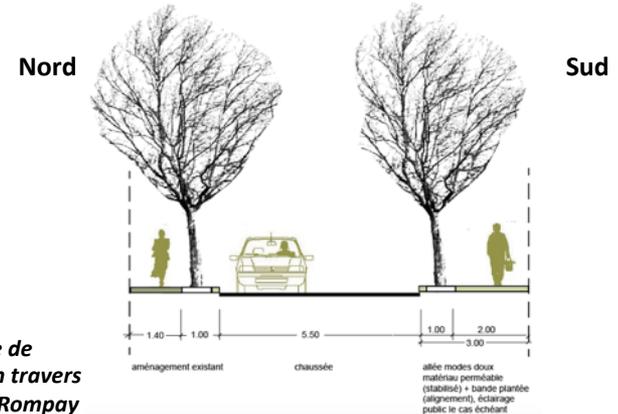
- Situer les commerces dans le prolongement de la surface commerciale existante le long de la RD 523 et le mail pour consolider la polarité ; la mutualisation de l'aire de stationnement existante sera favorisée pour les commerces existants et futurs.

### Equipements

- Répartir les équipements futurs sur la trame d'espaces publics dans une stratégie d'animation des espaces publics.

## 3. Objectifs paysagers

Introduire une continuité des espaces verts dans le maillage des espaces publics. Créer une progression depuis le secteur naturel de la plaine de l'Isère vers une nature maîtrisée (mail planté) participant à la composition urbaine. Prévoir une bande paysagère le long de la voie ferrée pour marquer le recul et créer un écran sonore.



Principe de profil en travers Rue du Rompay



# Orientations d'aménagement et de programmation



- Les déplacements**
- voie principale existante
  - voirie de desserte existante
  - principe de voirie de desserte à créer
  - principe de liaisons modes doux
- Les espaces bâtis et aménagés**
- habitat
  - activités commerciales et de services
  - principe de répartition d'équipements
  - jardins potagers
  - trame d'espaces publics : existants et à créer
  - principe d'alignement
  - logements à rénover
- La trame verte et bleue**
- principe de mail à aménager
  - trame verte et bleue existante à maintenir
  - bois à conserver
  - alignement, parc, espace vert à conserver ou à créer
- périmètre de la ZAC Belledonne
  - phasage du programme phases et îlots (n°)

## OAP de secteur n°2 - ZAC Belledonne

Modification n°1 du PLU de Le Cheylas

## Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3

**« Z.A.C. des Vignes »**



# Orientations d'aménagement et de programmation

## 1. Situation

Le secteur de la ZAC des Vignes se situe à l'articulation du bourg historique, et d'une urbanisation principalement résidentielle amorcée à la fin des années 1980, qui englobe aujourd'hui plusieurs noyaux d'habitat rural. Une partie du secteur a été urbanisée dans le cadre d'une première tranche de la procédure d'aménagement concerté ZAC des Vignes, limitée au Nord par le Fay et ses berges aménagées en parc. L'autre partie, couvrant un foncier majoritairement communal, est à aménager ; par sa situation en cœur d'îlot elle est à l'interface de plusieurs poches d'urbanisation.

Ce secteur couvre une partie d'un vaste îlot désormais urbain installé sur une terrasse, entre plaine de l'Isère et piémont des contreforts de Belledonne. Plus précisément, le périmètre de l'OAP s'appuie sur celui de la ZAC des Vignes. Il dispose de deux accès et débouchés stratégiques : un sur la RD523 et un sur la rue du Vieux Moulin qui le relie directement au bourg centre. Les équipements existants et programmés (cf. OAP n°1 Clos du Village) sont à proximité immédiate.

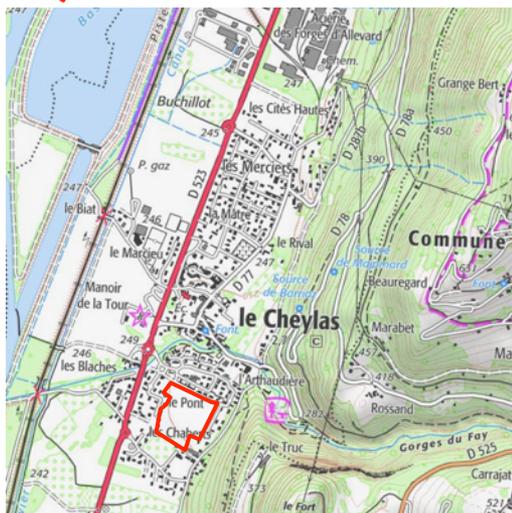
Au sein du fonctionnement communal, ce secteur participe au confortement démographique du pôle de centralité Cheylas-Bourg.



*Vue du site depuis la route de la Philiberte*



**Périmètre indicatif et schématique de l'OAP**



## 2. Enjeux

Sa situation d'espace intermédiaire induit une réflexion sur l'aménagement de la première couronne du Cheylas Bourg, en lien avec l'OAP n°1 Clos du Village. Elle porte sur les liens d'usages de part et d'autre du Fay et de la rue du Vieux Moulin, la continuité du développement urbain et des ambiances paysagères déjà existantes dans le secteur. Elle concerne aussi la complémentarité du programme de logements.

Sa situation d'interface avec le tissu pavillonnaire de part et d'autre de la route des Chaberts induit une réflexion sur la possibilité d'une liaison modes doux Nord Sud, alternative aux itinéraires RD523 et rue de la Philiberte.

La topographie générale du secteur en léger dévers vers le Sud-Ouest, la diversité du tissu urbain au contact immédiat de la partie à aménager, la nécessité d'une gestion sur site des eaux pluviales constituent les autres enjeux à intégrer.

## 3. Orientations opposables

Les **objectifs d'aménagement et de programmation** concernent :

- **le confortement de la vocation résidentiel du quartier,**
- **la poursuite d'un développement urbain cohérent avec les ambiances urbaines et paysagères de la partie aménagée et l'urbanisation environnante, pour veiller à la bonne intégration des nouveaux habitants.**

Lors de l'aménagement de ce secteur, seront respectées notamment :

- les dispositions fixées par le PPRN en matière de risques naturels : V1 Ravinement et ruissellement sur versant (risque faible) + T3 Crue des torrents et des ruisseaux torrentiels (risque fort) le long du Fay.
- les prescriptions liées au classement sonore de la RD523.

### 3. Orientations opposables

#### 3.1 - Les orientations en matière d'aménagement

Les principes d'aménagement conjuguent plusieurs aspects :

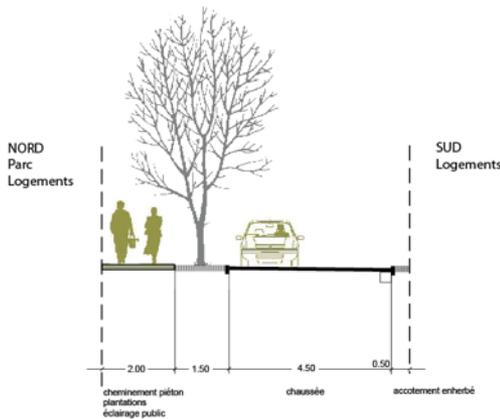
- une armature viaire hiérarchisée,
- une répartition des typologies de logements en relation avec l'environnement urbain du site et le foncier mobilisable,
- des espaces verts en alternance avec les lots cessibles,
- une gestion du stationnement en dehors des espaces publics structurants,
- une gestion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

#### **Armature viaire**

La voirie structurante à créer s'inscrita en continuité de la voirie existante, le principal accès demeurant le rond-point situé sur la RD523. Ce prolongement au cœur du secteur à aménager permettra de desservir les secteurs destinés aux logements (voir schéma), 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.



**Principe de profil en travers de la voie à créer et ses abords**

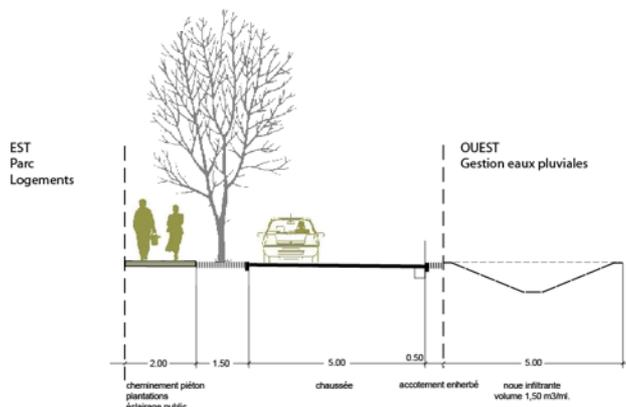


 principe d'accroche et de tracé de la voirie de desserte structurante à créer

### 3. Orientations opposables

#### 3.1 - Les orientations en matière d'aménagement

##### Armature viaire (suite)



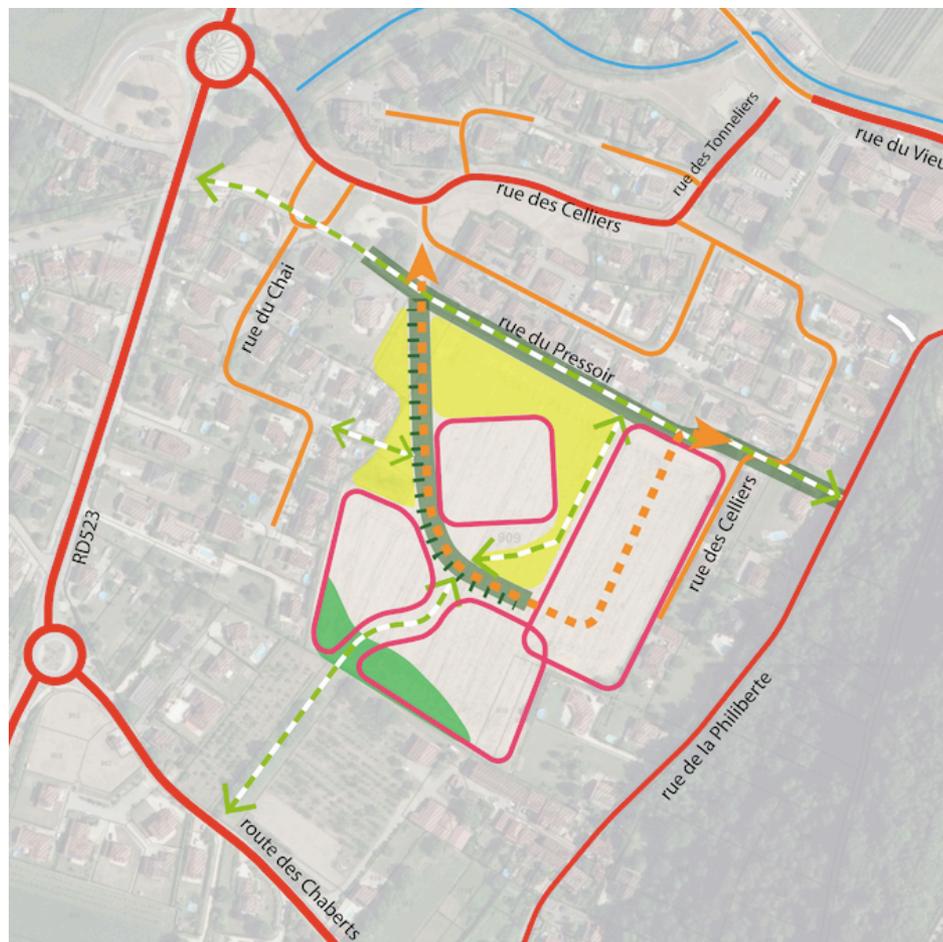
##### Principe de profil en travers de la voie à créer et ses abords

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.

..... 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



### 3. Orientations opposables

#### Organisation de l'espace et formes urbaines

Dans l'esprit des aménagements existants, l'organisation de l'espace privilégiera :

- la localisation des secteurs d'habitat dans le prolongement du tissu urbain limitrophe, à l'Est et à l'Ouest,
- l'imbrication entre secteurs d'habitat et espaces paysagers en partie centrale, pour pérenniser l'aspect aéré et paysager dominant du quartier et éviter un vis-à-vis frontal entre les petits collectifs existants et les nouveaux logements,
- l'insertion qualitative des futures constructions et des aménagements à la topographie du site (pente, seuil topographique).

En complément, les formes urbaines seront diversifiées et localisées en relation avec les tissus urbains existants pour favoriser l'insertion des nouveaux logements dans le site et son environnement urbain, notamment pour limiter les vues dominantes vers les logements existants limitrophes.

Dans cette organisation spatiale, les espaces verts contribueront à unifier l'ensemble. La création d'écrans végétaux composés d'essences locales et rustiques pourra souligner la continuité et l'imbrication au paysage végétal environnant, et guider les échappées visuelles vers le grand paysage. Le seuil topographique en limite Sud-Ouest du site fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Pour conserver à l'ensemble du quartier une dominante paysagère, les aménagements nécessaires au stationnement seront localisés au sein des programmes de logements, rassemblés sous forme de placettes pouvant associer garages boxés et/ou places de stationnement en surface. Le stationnement public le long de la voie structurante est interdit.



-  principe de localisation des secteurs dédiés à l'habitat
-  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

### 3. Orientations opposables

#### Gestion des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales seront réalisés sur le secteur. Les dispositifs de collecte et d'infiltration seront organisés en appui de la topographie du site, avec un traitement paysager dominant (noues, bassins plantés...). Le puits perdu existant au niveau de la rue des Celliers (limite Est du sous-secteur 2) sera intégré aux futurs aménagements.

#### 3.2- Les orientations en matière de programmation

Le programme permettra la réalisation de 80 logements, en panachant 3 formes urbaines 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 logements locatifs sociaux seront 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 prévoient un espace de rangement privatif pour chaque logement.



 principe de localisation des secteurs dédiés à l'habitat

## Orientations d'aménagement et de programmation



## 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