

## Plan local d'urbanisme de LE CHEYLAS

Vu pour être annexé  
à la délibération du  
Conseil Municipal en  
date de ce jour : 30/04/2019  
Le 13/06/2019  
Le Maire,

Roger COLLARD.



Pièce n° 3

# P.A.D.D.

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



### PROCÉDURES

P.O.S. initial approuvé le 20 septembre 1982  
Révision n°1 du P.O.S. approuvée le 17 mars 1992  
Révision n°2 du P.O.S. approuvée le 29 juin 1998  
Révision du P.O.S. pour l'élaboration du P.L.U. arrêtée le 3 septembre 2013  
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 30 avril 2019

Urbanisme      Corinne Creissels urbaniste opqu  
                     Sylvaine Vion urbaniste opqu  
                     20 place Saint Bruno - 38000 Grenoble

Paysage            Nathalie Bernard  
Environnement    114 rue des Alliés - 38100 Grenoble

## PRÉAMBULE

..p.2 LES PREALABLES

..p.3 LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

..p.6 LES OBJECTIFS DU PADD PAR THÈMES

p.8

1. Croissance démographique, urbanisation et espace de vie ..... p.9

2. Habitat, logements et mixité ..... p.10

3. Activités économiques, équipements et services ..... p.11

Schéma 1 - Le projet d'armature urbaine ..... p.12

4. Positionnement territorial et déplacements ..... p.13

Schéma 2 - Le projet de déplacements ..... p.14

5. Activités et ressources agricoles ..... p.15

6. Environnement, risques et nuisances ..... p.16

7. Paysage, formes urbaines et patrimoine ..... p.17

Schéma 3 - Les grands équilibres naturels ..... p.18

## • LES PREALABLES

● La loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, complétée et modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, ont défini les objectifs et le contenu des plans locaux d'urbanisme par les articles L 121-1 et L 123-1 à L 123-4 du code de l'urbanisme.

**L 123-1** : « *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

**L 123-1-3** : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.*

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

● **L'élaboration du PLU** (Plan Local d'Urbanisme) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique, simple et concis l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement sur son territoire pour les 10 à 15 années à venir.

● **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la Commune de LE CHEYLAS est compatible avec les objectifs et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région grenobloise. Il prend en compte, par ailleurs, le cahier de recommandations architecturales et paysagères de la communauté de communes du Pays du Grésivaudan et s'accorde avec les réflexions intercommunales menées sous l'égide d'un Agenda 21 qui se décline en 3 démarches en cours d'élaboration : un Plan Climat Energie Territorial (PCET), un Plan Local de l'Habitat (PLH) et un Plan des Déplacements Urbains (PDU).

● **Le PADD s'appuie sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement** de la commune établis à l'occasion de la révision du POS et de sa transformation en PLU. C'est un document important qui relève les enjeux identifiés spécifiques à la commune et traduit une série de volontés politiques. Les grandes orientations et les objectifs thématiques seront déclinés dans les décisions réglementaires et spatialisées du PLU.

● **C'est un projet qui a fait l'objet de nombreux débats** en réunions de travail avec l'ensemble des membres du conseil municipal de Le Cheylas.

● Ce PADD est l'expression politique d'un projet de PLU qui s'inscrit dans les finalités du développement durable défini comme suit :

**1. Un projet de PLU « viable »**

Trouver le **bon équilibre** entre nécessité de préservation pour le long terme et dynamisme **économique et social** conforté à court et moyen terme

**2. Un projet de PLU « équitable »**

Par les politiques du logement et de répartition foncière, offrir aux différents types de population, en termes de génération ou de niveau social, les meilleures conditions d'accueil et donner à tous une **égalité** d'accès aux services et à la mobilité

**3. Un projet de PLU « vivable »**

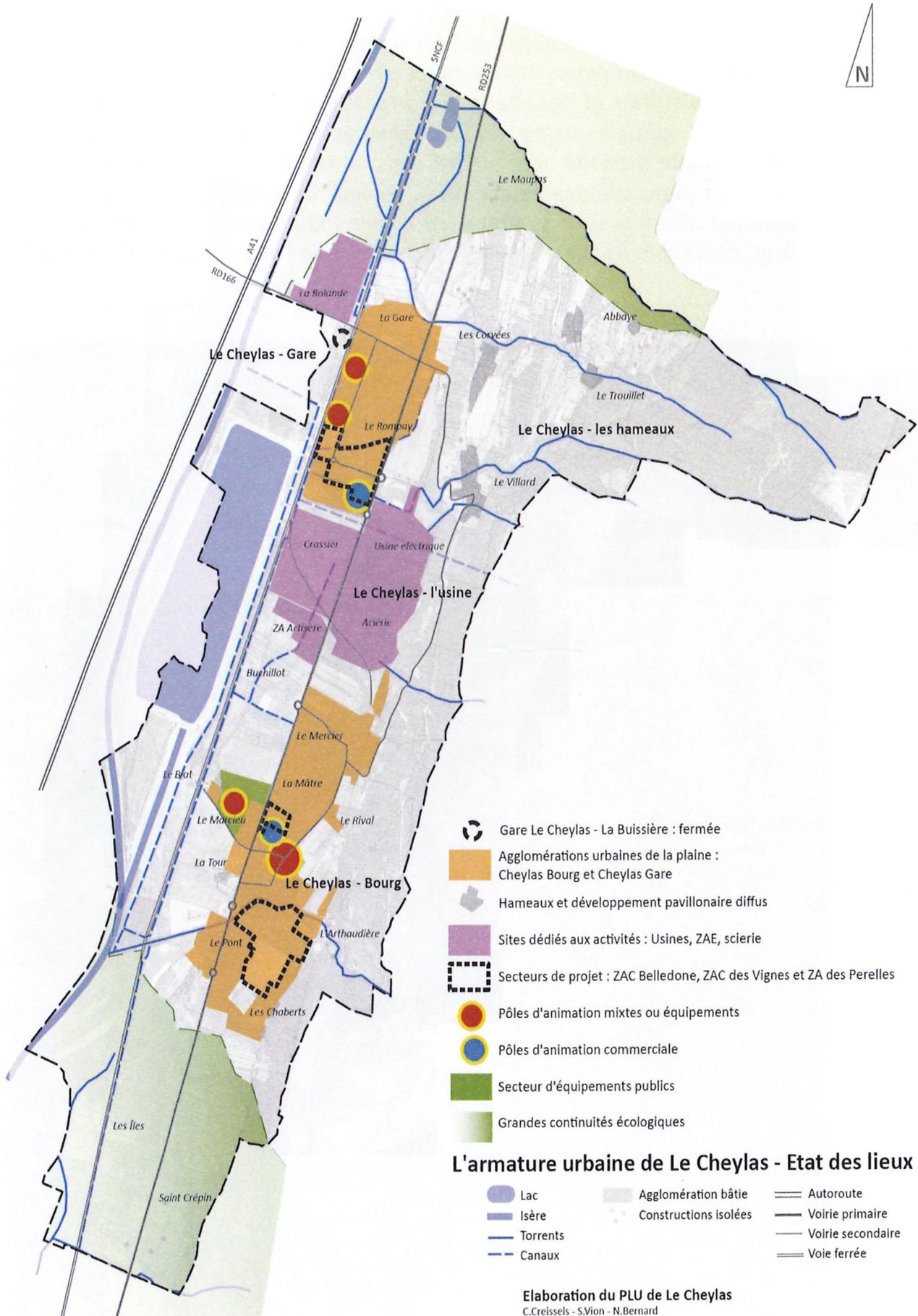
Et finalement dans sa traduction spatiale et opérationnelle, proposer un **cadre de vie harmonieux** correspondant aux pratiques et **renforçant l'identité** de Le Cheylas. Et ainsi, faciliter l'« habiter ensemble », le « bon voisinage » et l'esprit de citoyenneté.

Il répond également aux cinq finalités :

- - **Lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère**
- **Préserver la biodiversité, protéger les milieux et les ressources**
- **Permettre l'épanouissement de tous les êtres humains**
- **Assurer la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et générations**
- **Fonder les dynamiques de développement sur des modes de production et de consommation responsables**

● Le projet de territoire de Le Cheylas relève le défi d'une poursuite de son dynamisme par un développement de l'urbanisation dans des capacités foncières limitées et soumises à des risques et des contraintes, tout en mettant en valeur un cadre de vie privilégié.

# L'ARMATURE URBAINE DE LE CHEYLAS - ETAT DES LIEUX



- Gare Le Cheylas - La Buisnière : fermée
- Agglomérations urbaines de la plaine : Cheylas Bourg et Cheylas Gare
- Hameaux et développement pavillonnaire diffus
- Sites dédiés aux activités : Usines, ZAE, scierie
- Secteurs de projet : ZAC Belledone, ZAC des Vignes et ZA des Perelles
- Pôles d'animation mixtes ou équipements
- Pôles d'animation commerciale
- Secteur d'équipements publics
- Grandes continuités écologiques

## L'armature urbaine de Le Cheylas - Etat des lieux

- Lac
- Isère
- Torrents
- Canaux
- Agglomération bâtie
- Constructions isolées
- Autoroute
- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Voie ferrée

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

## • L'OBJECTIF GENERAL DU PADD du PLU de Le Cheylas

*Le principal atout de Le Cheylas est la variété: variété de sa population, variété géographique, entre plaine et coteau, et variété de ses fonctions urbaines, entre vocation industrielle et caractéristiques rurales et périurbaines. Cette richesse historique et actuelle induit le fort dynamisme associatif et citoyen de la commune. Cette diversité prend place dans un territoire communal relativement contraint et demande une attention au rapport de voisinage dans un esprit de conciliation. C'est cette diversité et ce qu'elle induit que les élus de Le Cheylas veulent maintenir. Ils ont souhaité l'afficher comme l'objectif général du PADD.*

Le PLU de LE CHEYLAS oriente son développement et propose des aménagements qui favoriseront le lien social et permettront l'accueil d'une population diversifiée dans une volonté de conciliation des différentes fonctions urbaines. Cette diversité sociale et fonctionnelle est la garantie de l'identité et du dynamisme de la commune.



## LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



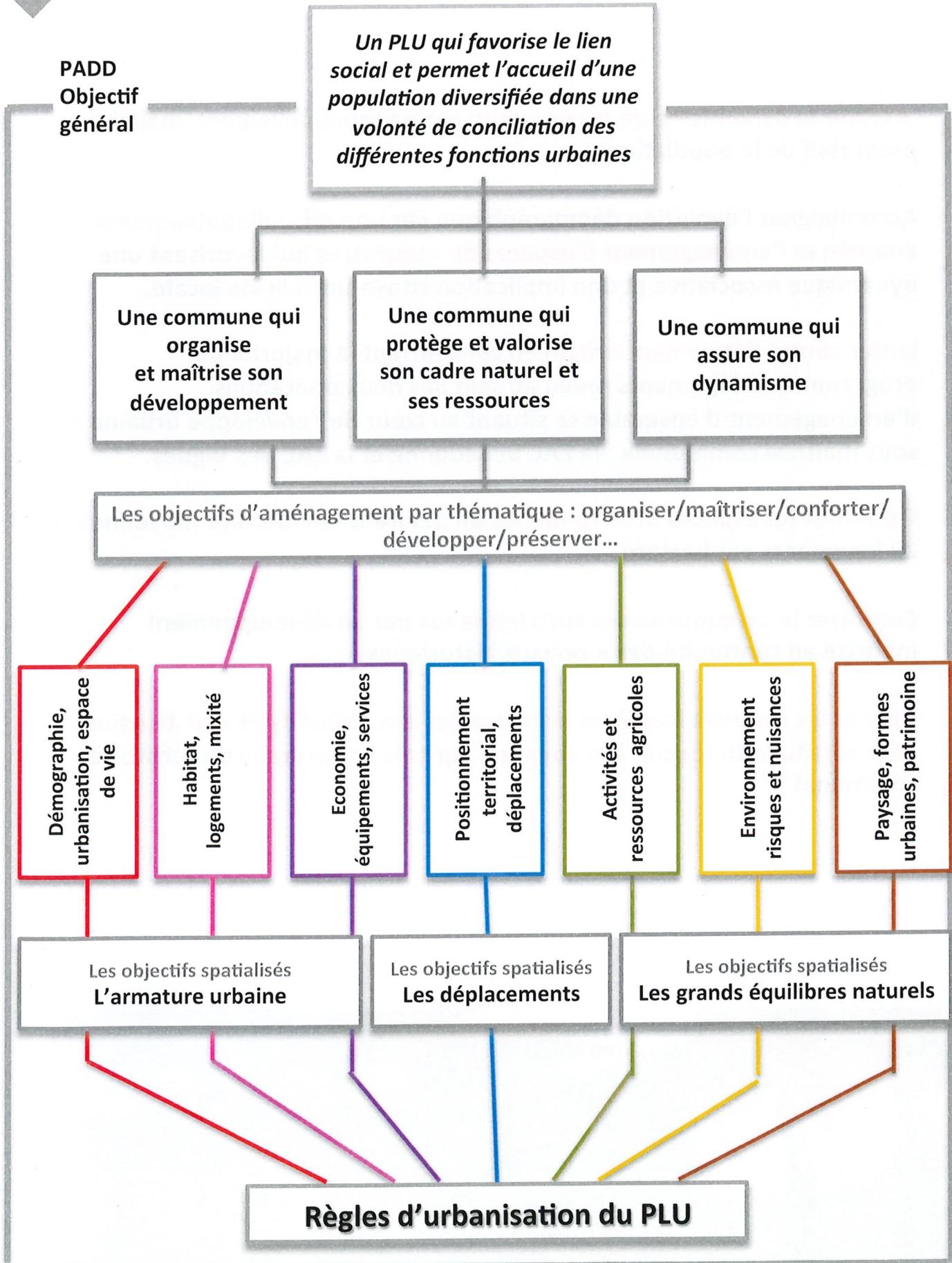
**L'objectif principal du PADD se décline en 3 grandes orientations :**

- 1. Une commune qui organise et maîtrise son développement** afin de répartir de manière équilibrée sur ses quartiers : une diversité de logements, une complémentarité des services et d'équipements et l'aménagement d'espaces de rencontre et de citoyenneté.
- 2. Une commune qui protège et valorise son cadre naturel et ses ressources** en contribuant activement à des politiques de protection environnementale, de maîtrise du développement pavillonnaire, d'incitation à l'économie d'énergie et de mise en valeur de tous ses patrimoines.
- 3. Une commune qui assure son dynamisme** d'une part, par la promotion d'une vie associative et citoyenne et d'autre part, en favorisant l'activité et le maintien des emplois. La commune pérennise l'activité industrielle tout en diversifiant l'économie locale par une mixité fonctionnelle et un confortement de l'activité agricole.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD déclinées dans des objectifs communaux selon les 7 thématiques suivantes :

- 1. Croissance démographique, urbanisation et espaces de vie**
- 2. Habitat, logements et mixité**
- 3. Activités économiques, équipements et services à la population**
- 4. Positionnement territorial et déplacements**
- 5. Environnement, risques et nuisances**
- 6. Activités et ressources agricoles**
- 7. Paysage, formes urbaines et patrimoine**

# STRUCTURE DU PADD du PLU de Le Cheylas



## Objectifs du PADD de Le Cheylas en termes de : Croissance démographique, urbanisation et espaces de vie.

- ▷ **Assurer le dynamisme de la commune** par un renouvellement maîtrisé et progressif de la population
- ▷ 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.
- ▷ **Lutter contre l'étalement urbain** en concentrant la majorité du programme de logements prévu au sein des deux opérations d'aménagement d'ensemble se situant au cœur de l'enveloppe urbaine et sous maîtrise communale : la ZAC Belledonne et la ZAC des Vignes.
- ▷ **Optimiser les espaces urbains mixtes** en assurant une densité moyenne de 20 logements par hectare.
- ▷ **Conforter le dynamisme des trois hameaux** par un développement maîtrisé en continuité des « noyaux historiques »
- ▷ **Ajuster les réserves foncières urbanisables aux objectifs de construction pour restituer du foncier à la vocation agricole et naturelle** du territoire communal



## 2 Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de : Habitat, logements et mixité

- ▷ **Maintenir le taux de logement social d'au moins 20%** dans la continuité de la politique volontariste menée par la commune
- ▷ **Accueillir une population diversifiée** par une maîtrise communale de l'offre de logements en accord avec les objectifs du SCoT de la région grenobloise et ceux du PLH de la communauté de communes du Grésivaudan
- ▷ **Conserver la mixité sociale et générationnelle** de la population sur l'ensemble de la commune
- ▷ **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
- ▷ **Inciter le développement de l'offre locative privée** en complément des opérations d'aménagement maîtrisées par la commune



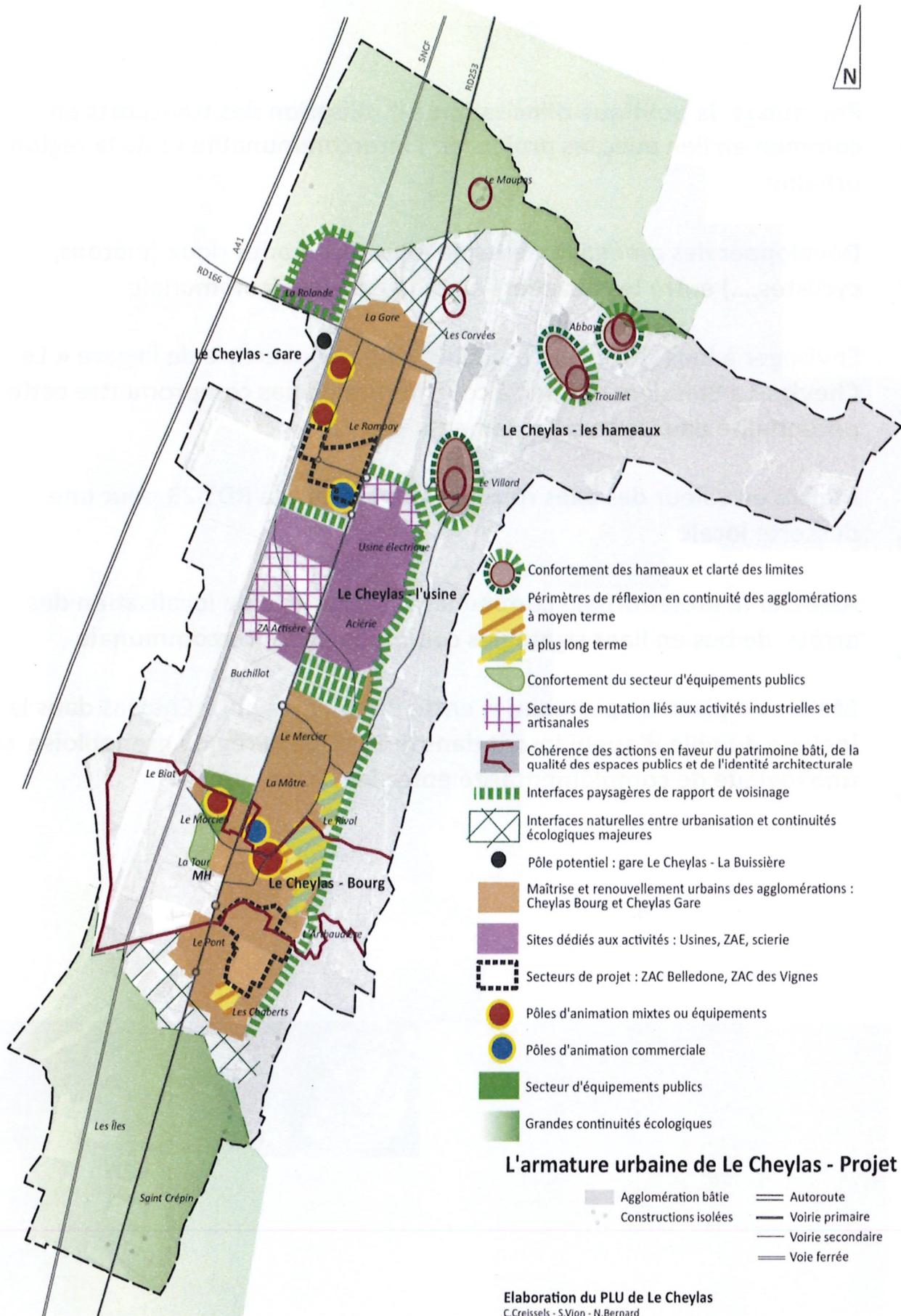
## Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de :

### Activités économiques, équipements et services à la population

- ▷ **Maintenir la vocation économique et industrielle du secteur central de la commune** avec une attention aux nuisances créées
- ▷ **Prendre en compte les rapports de voisinage entre les différentes fonctions urbaines** dans les logiques d'aménagement : distance minimum, écrans verts et zones de protection
- ▷ **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
- ▷ **Développer une mixité fonctionnelle** sur certains secteurs d'aménagement futur, en associant différents programmes : activités tertiaires, commerces, logements et vie associative
- ▷ **Favoriser le développement des réseaux de communication numérique (NTIC)** comme support d'un développement de l'activité locale
- ▷ **Continuer le développement des services de loisirs, sportifs et associatifs** dans les secteurs appropriés



# LE PROJET D'ARMATURE URBAINE DE LE CHEYLAS



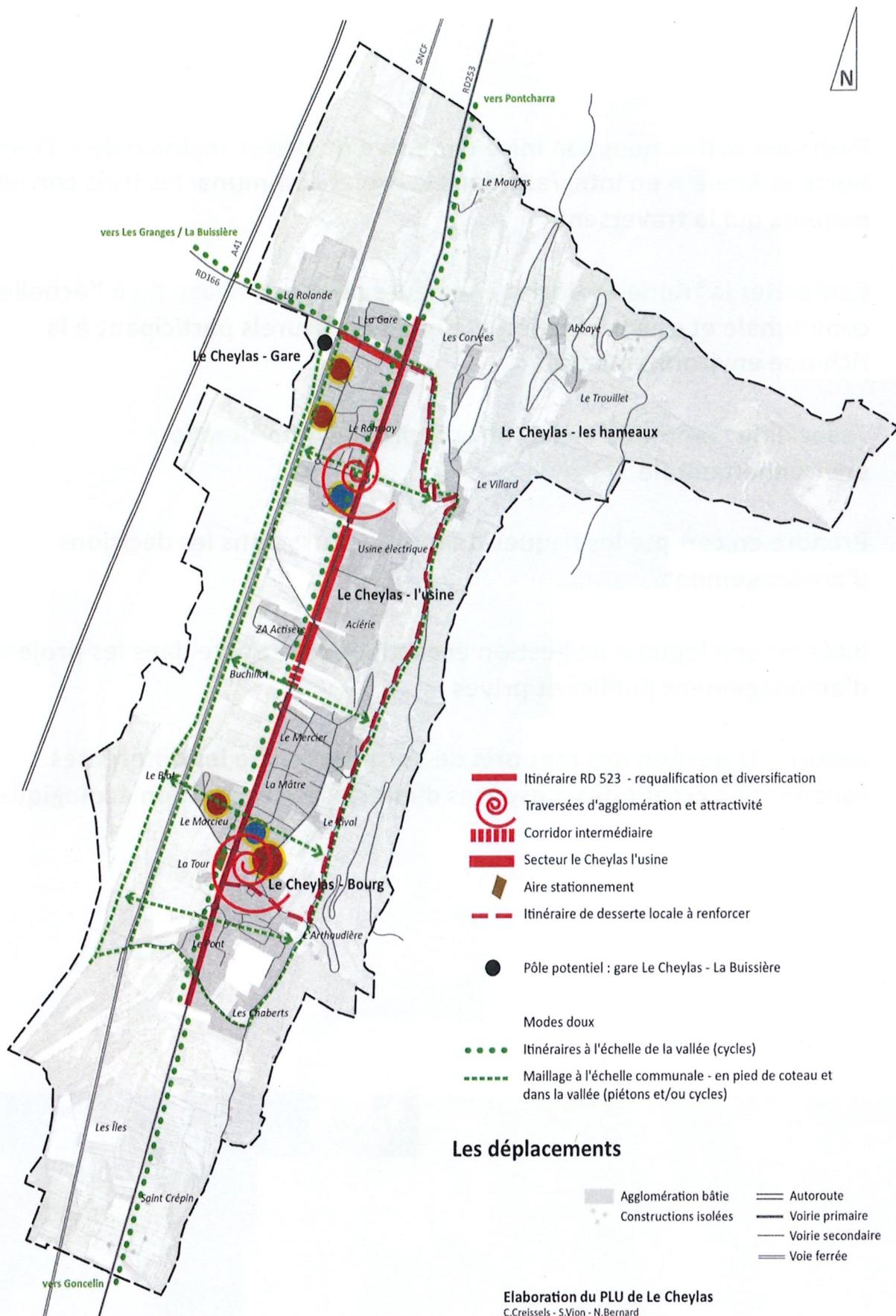
# 4

## Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de : Positionnement territorial et déplacements

- ▷ **Poursuivre la politique d'incitation à l'utilisation des transports en commun** en lien avec les projets de l'intercommunalité et de la région urbaine
- ▷ **Développer des aménagements dévolus aux modes doux** (piétons, cyclistes,...) entre les quartiers et en liaison intercommunale
- ▷ **Envisager à long terme la possibilité de la réouverture de la gare** « Le Cheylas-La Buisnière », donc à court terme ne pas compromettre cette potentialité dans les aménagements
- ▷ **Mettre en valeur des axes routiers alternatifs à la RD 523 pour une desserte locale**
- ▷ **Associer le projet urbain communal à la politique de localisation des arrêts** de bus en liant stratégies communale et intercommunale
- ▷ **Mettre en place un partenariat entre Pontcharra et Le Cheylas** dans la logique du pôle d'appui inscrit dans le SCoT de la région grenobloise sur une logique de complémentarité entre les 2 communes



# SCHEMA DU PROJET DES DEPLACEMENTS



# 5

## Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de : Environnement, risques et nuisances

- ▷ **Participer activement à la mise en œuvre du projet régional de « Trame Verte et Bleue »** en intégrant dans le projet communal les trois corridors majeurs qui la traversent
- ▷ **Compléter la trame écologique majeure par un maillage fin** à l'échelle communale et une protection d'éléments naturels participant à la richesse environnementale
- ▷ **Associer la commune aux différents projets de protection** environnementale
- ▷ **Prendre en compte les risques** de toute nature dans les décisions d'aménagement
- ▷ **Intégrer une logique de gestion écologique et durable** dans les projets d'aménagement publics et privés
- ▷ **Associer la gestion des rapports de voisinage** entre les différentes fonctions en créant des « espaces d'interface » à vocation écologique



## Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de : Activités et ressources agricoles

- ▷ **Préserver le foncier agricole mécanisable** en plaine et en coteau
- ▷ **Restituer du foncier à la vocation agricole** en ajustant les réserves foncières urbanisables à la stricte nécessité du développement urbain
- ▷ **Conforter l'arboriculture** comme une spécificité communale, support d'une identité locale et d'un dynamisme : mettre à profit la politique AOC
- ▷ **Lutter contre l'émiettement du foncier agricole** en le rassemblant dans des entités homogènes et les plus larges possible afin de :
  - ▷ **Intégrer la logique de pérennité des exploitations** dans la politique de préservation du foncier agricole par une prise en compte des conditions de reprises ou d'installations potentielles
  - ▷ **Prendre en compte les logiques de tènement par type de culture et les nécessités de déplacement** dans la protection des terres agricoles



## Objectifs du PLU de Le Cheylas en termes de : Paysage, formes urbaines et patrimoine

- ▷ **Révéler une identité communale originale** associant l'histoire des industries et leurs activités à une ruralité très présente et un cadre naturel riche
- ▷ **Identifier et préserver tout un patrimoine secondaire** qu'il soit bâti, comme les celliers ou naturels, comme des bosquets de plaine ou des séquences paysagères de haies végétales
- ▷ **Créer un lien entre les différents éléments du patrimoine local** naturels, bâtis et industriels en proposant des parcours qui s'appuient sur la protection des cheminements historiques dans une logique de continuité
- ▷ **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
- ▷ **Favoriser les liens entre espaces naturels et lieux de vie communaux** dans les projets d'aménagement



# LE CHEYLAS DANS LES GRANDS EQUILIBRES NATURELS

