

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 opposable (approbation mars 2014)

	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 approbation mars 2014	Nb de logements autorisés depuis	Programme restant à réaliser
Zones UA et UB	55	13	42
ZAC des Vignes (UAa, UAb)	113		113
ZAC Belledonne (UBb)	entre 70 et 120 décomposés par ilot : - 10 à 20 (ilot 4) - 30 (ilot 1) - 30 à 70 (ilot 3)	14 0 0	60 à 100 (ilot 1 + ilot 3)
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 (approbation mars 2014) 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 initial	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

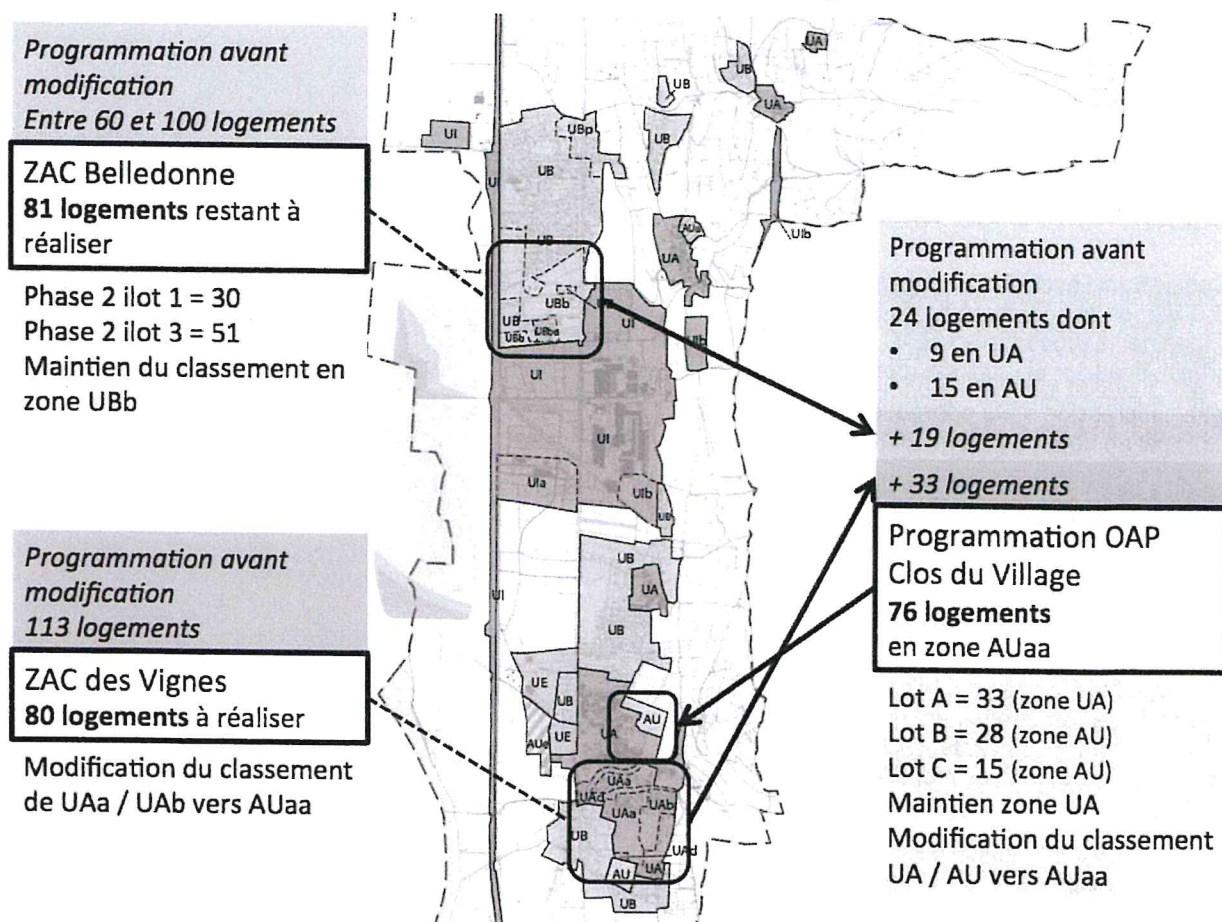


Illustration – Schéma pour visualiser la redistribution sur le territoire

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

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

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).

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.