

**DEPARTEMENT DE L'ISÈRE**

**COMMUNE DE LE CHEYLAS – 38570**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 30 avril 2019**

L'an deux mil dix-neuf et le trente avril à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Roger COHARD, Maire.

Présents : Mmes et MM Roger COHARD, André PLISSON, Sophie HUYGHE, Philippe DALBON, Claudine FRANCILLARD, Karim DALIBEY, Delphine DUMINI, Florence FAIS, Claude ORTOLLAND, Valérie GUGLIELMO-VIRET, Pierre BARUZZI, Marie-Claude CERANA, Jean-Louis DELBES, Valérie GUGLIELMO-VIRET, Thierry GALIFOT, Antoinette PALMER, Stéphanie MENGOLLI, Jérôme LOOSDREGT, Nicole JOULIA, Michel SALVI

Ont donné procuration : M. Lionel ARGOUD à M. Michel SALVI  
M. Robert COUPLAIX à Mme Marie-Claude CERANA  
Mme Anne DALESSIO à Mme Florence FAIS

Secrétaire de séance : Mme Nicole JOULIA

Nombre de conseillers municipaux en exercice	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation	Date d'affichage des délibérations
22	Vendredi 26 avril 2019	Vendredi 26 avril 2019	Lundi 6 mai 2019

**7. Ouverture à l'urbanisation du secteur «Clos du village»**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-38,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 13 novembre 2015 prescrivant la modification n°1 du PLU et son arrêté complémentaire en date du 22 octobre 2018,

Considérant que, par délibération en date du 11 mars 2014, le Conseil municipal de la commune du Cheylas a approuvé la révision de son Plan d'occupation des sols, élaboré en PLU (Plan local d'urbanisme),

Considérant que, par arrêtés du 3 novembre 2015 et du 22 octobre 2018, Monsieur le Maire a prescrit la modification n°1 du PLU de Le Cheylas, qui 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 « 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.

Considérant que cette modification implique donc l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Clos du Village », actuellement classé, pour partie, en zone AU dans le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur ;

Considérant que l'article L153-38 du Code de l'urbanisme prévoit que :

*« 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. »*

Considérant qu'en 2013, la commune de Le Cheylas comptait une disponibilité foncière d'environ 9,69 ha au sein des zones immédiatement constructibles, soit les zones urbaines : 3,68 ha pour les zones UA et UB, 3,1 ha pour la zone UBb (ZAC Belledonne) et 3,70 ha pour les zones UAa et UAb (Secteur « ZAC des Vignes ») ;

Considérant que, 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) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le Secteur « ZAC des Vignes », la disponibilité foncière est réelle et propriété communale ; toutefois le caractère immédiatement constructible doit être pondéré car il est conditionné par la réalisation d'aménagements (voirie et réseaux divers) ;

Considérant, enfin, que la capacité d'urbanisation dans les zones UAa, UAb (Secteur « ZAC des Vignes ») et UBb (ZAC Belledonne) est encadrée, et qu'il est apparu nécessaire de faire évoluer la répartition des logements à créer à l'horizon du PLU (2025) ;

Considérant, en effet, que la modification n°1 du PLU a pour objectif la redistribution territoriale des objectifs de création de logements, concernant 3 secteurs stratégiques pour la commune :

- La ZAC Belledonne, située au Cheylas Gare
- Le Secteur « ZAC des Vignes », située au Cheylas Bourg
- Le secteur d'OAP situé au Clos du Village, en continuité immédiate du centre-bourg ;

Considérant que les programmes restant à réaliser sont envisagés de la façon suivante : 81 logements pour la ZAC Belledonne, 80 logements pour le Secteur « ZAC des Vignes » ;

Considérant que ces nouveaux objectifs ne satisfont que partiellement aux objectifs de création de logements attendus dans le PLU ;

Considérant que cette redistribution territoriale permettrait alors la réalisation de 76 logements sur le secteur « Clos du Village », dont 43 à réaliser par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU. Ces 43 logements sont en partie destinés à un public intergénérationnel (jeunes, personnes âgées) ; le reste abondera le parc privé (accession, marché locatif).

Considérant qu'il existe un réel intérêt à ce que le programme de logements soit proche des équipements et des services présents au Cheylas Bourg ;

Considérant, en effet, que 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.

Considérant que ce secteur joue un rôle dans le confortement de la polarité Cheylas Bourg, et qu'il présente une faisabilité en partie portée par une future maîtrise foncière communale ;

Considérant, en outre, que cette nouvelle répartition s'inscrit en continuité de l'équilibre entre les deux polarités communales : Cheylas Bourg et Cheylas Gare ;

Considérant, par ailleurs, que la création de logements est doublée d'un projet de création d'un pôle multi-équipements ;

Considérant que la réalisation de ce pôle multi-équipements est conditionné par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Clos du Village », 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) ;

Considérant que, dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Clos du Village » est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Considérant qu'il est donc proposé d'approuver les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Clos du Village », pour une superficie d'environ 1,6 ha, pour permettre la réalisation d'un programme de logements et d'un pôle multi-équipements ;

En conséquence,

**Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, décide,**

- **D'APPROUVER** les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur « Clos du Village », pour une superficie d'environ 1,6 ha, pour permettre la réalisation d'un programme de logements et d'un pôle multi-équipements.

**Décision : Adopté à l'unanimité**

