

# DEPARTEMENT DE L'ISÈRE

## COMMUNE DE LE CHEYLAS – 38570

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 avril 2018

L'an deux mil dix-huit et le vingt quatre 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, Pierre BARUZZI, Mme Marie-Claude CERANA, Robert COUPLAIX, Anne DALESSIO, Jean-Louis DELBES, Delphine DUMINI, Florence FAIS, Thierry GALIFOT, Valérie GUGLIELMO-VIRET, Nicole JOULIA, Jérôme LOOSDREGT, Stéphanie MENGOLLI, Claude ORTOLLAND, Antoinette PALMER, Michel SALVI

Ont donné procuration : M. Lionel ARGOUD à Michel SALVI  
M. Karim DALIBEY à Philippe DALBON

Secrétaire de séance : Mme Antoinette PALMER

| Nombre de conseillers municipaux en exercice : | Date de la convocation : | Date d'affichage de la convocation : | Date d'affichage des délibérations : |
|--|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 22   | Judi 19 avril 2018       | Vendredi 20 avril 2018               | Lundi 30 avril 2018                  |

### 3- Suppression de la ZAC des Vignes

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 311-1 et suivants, et R311-1 et suivants, et plus particulièrement les articles R 311-12 et R 311-5,

Vu la délibération en date du 21 novembre 1986, tirant le bilan de la concertation avec la population, approuvant le périmètre de la ZAC, et créant la zone d'aménagement concerté « Les Vignes »,

Vu la délibération en date du 11 décembre 1987, approuvant le dossier de réalisation de la zone,

Vu la concession publique d'aménagement signée entre la commune et la Société d'Aménagement du Département de l'Isère (SADI), conclue le 30 décembre 1987, et modifiée par 4 avenants (avenant n° 1 du 30 mars 1988, avenant n° 2 du 29 mars 1996, avenant n° 3 du 9 décembre 1996 et avenant n° 4 du 22 décembre 1997),

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune en vigueur,

Vu le rapport de présentation, établi en application des dispositions de l'article R311-12 du code de l'urbanisme et exposant les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vignes,

Considérant qu'il est rappelé que la ZAC des Vignes a été créée par délibération du conseil municipal en date du 21 novembre 1986,

Considérant que le programme global prévisionnel de l'opération prévoyait la valorisation d'un site d'environ 10 hectares pour permettre une véritable « opération greffe » sur le cœur du village, avec la création de 200 logements environ, ainsi qu'un équipement public, mais sans affectation arrêtée, et ce en plusieurs phases,

Considérant que l'aménagement de cette ZAC a été confié à Société d'Aménagement du Département de l'Isère (SADI); par convention signée le 30 décembre 1987 pour une durée initiale de 8 ans, prorogée par 4 avenants jusqu'au 31 décembre 1999,

Considérant que cette opération est divisée en deux tranches,

Considérant que la première tranche du programme de cette ZAC a été réalisée et est désormais terminée et clôturée,

Considérant que se pose la question de la réalisation de la seconde tranche de l'opération d'aménagement,

Considérant que, dans le cadre de la modification n°1 de son PLU, la commune souhaite s'engager dans la redistribution territoriale de ses objectifs de création de logements à l'horizon du PLU (2025) et que cette redistribution concerne 3 secteurs stratégiques pour la commune :

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

Considérant que cela se traduit par des transferts de programme depuis les deux ZAC vers le secteur d'OAP Clos du Village :

- En stabilisant le programme des logements de la ZAC Belledonne à 80 logements situés dans la fourchette de 60 à 100 logements affichée dans le dossier de réalisation,
- En diminuant le programme des logements de la ZAC des Vignes à 80 logements (alors que 113 logements restent à réaliser selon le programme affiché au dossier de réalisation),
- En augmentant le programme des logements de l'OAP Clos du Village à 76 logements (24 logements initialement prévus).

Considérant que cette redistribution nécessite donc de faire évoluer le programme des constructions d'une des deux ZAC communales : la ZAC des Vignes,

Considérant que s'est donc posée la question de l'avenir de la ZAC des Vignes,

Considérant qu'une analyse financière, juridique et urbaine de la ZAC a été réalisée et présentée aux membres du conseil municipal,

Considérant que plusieurs scénarios ont été envisagés : maintenir la ZAC en l'état, la modifier ou la supprimer,

Considérant que les dossiers de création et de réalisation se sont avérés présenter des fragilités juridiques,

Considérant que la concession d'aménagement est terminée, que les comptes de la tranche 1 ont été clôturés, et qu'il a été donné quitus à la SADI de sa mission d'aménagement,

Considérant que la Commune maîtrise quasiment l'intégralité du foncier correspondant au périmètre de la tranche 2,

Considérant que le dossier de ZAC ne comprend pas de cahier des charges architectural, urbain et paysager définissant les règles particulières d'urbanisation de la zone et que la commune pourra maîtriser l'opération par les règles d'urbanisme en vigueur, voire par la modification des règles applicables sur le secteur, dans le cadre d'une procédure appropriée,

Considérant que, si la ZAC est un outil qui permet à la commune de maîtriser, de manière totale, l'aménagement du secteur, en l'espèce, la suppression de la ZAC n'empêchera pas la commune de maîtriser certains aspects de l'opération, notamment dès lors qu'elle en maîtrise le foncier, voire qu'elle en sera l'aménageur,

Considérant qu'un rapport de présentation exposant le contexte de la ZAC, l'état d'avancement de l'opération d'aménagement, les motifs de la suppression et la présentation du nouveau projet est joint à la présente délibération,

Considérant qu'il est enfin rappelé que la fin de la ZAC emporte la caducité de ses éléments constitutifs, y compris du cahier des charges (art. L. 311-6, al. 3 du Code de l'urbanisme) en toutes ses dispositions et

met donc fin à toutes les dispositions juridiques particulières à la zone, notamment en ce qui concerne le principe des participations financières contractuelles spécifiques à la zone,

Considérant qu'il est donc proposé de prononcer la suppression de la ZAC des Vignes,

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

- **APPROUVE** la suppression de la ZAC des Vignes,
- **PREND ACTE** de l'ensemble des effets induits par la suppression de la ZAC des Vignes,
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme : affichage pendant un mois en mairie et mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer et à régler toutes les formalités afférentes à la présente délibération. Ces formalités de publicité mentionneront le ou les lieux où le dossier peut être consulté. La présente délibération et le rapport annexé à cette dernière seront transmis au Préfet du département de l'Isère.

**Décision : Adopté à l'unanimité**

