

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 2019.51 Séance du 28 mai 2019

**Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet**

Le 28 mai 2019 à 20h30, mademoiselle, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 22 mai 2019 en séance publique par Monsieur le Maire, se sont réunis en mairie dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Christian Gauthier, Maire de Chatuzange le Goubet.

Etaient présents : M. Christian GAUTHIER, M. Gérard COLOMBET, Mme Nathalie ZAMMIT-HELMER, Mme Elisabeth DURAND, M. Gilles GARNIER, Mme Céline LOPEZ, M. Roger-Pierre ROLLAND, M. Michel FAURE, M. Christian RAMAT, M. Pierre MELESI, M. Gérard ALLIBE, Mme Laurence LOPES DA SILVA, Mme Laurence THON, Mme Marie-Louise BERBIGUIER, Mme Mireille DEYGAS, Mme Aurélie FÉLIX.

Ont donné pouvoir : M. Pascal BERRANGER à M. Gérard COLOMBET, M. Jean-Marc ANDRÉ à M. Gilles GARNIER, M. Daniel ABRIAL à M. Michel FAURE, Mme Michèle RICHARD à Mme Elisabeth DURAND, Mme Nadine NICOLAS à Mme Mireille DEYGAS, Mme Véronique COLLADELLO à Mme Aurélie FELIX, Mme Nathalie VALETTE à Mme Laurence THON, M. Michel BOURGEOIS à M. Gérard ALLIBE.

Conseillers municipaux présents : 16

Mme Elisabeth DURAND a été désignée secrétaire de séance.

Objet : Modification N°5 du P.L.U. - Motivation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Buissonniers et de parties des zones AU de Pizangon

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur Le Maire expose au Conseil Municipal les considérants suivants :

> Il a initié par arrêté n° 2019.224 du 22 mai 2019 une 5ème procédure de modification du PLU afin, entre autres, d'ouvrir à l'urbanisation :

- la zone AU des Buissonniers ;
- une partie de la zone AU de Pizangon au droit de l'entreprise de jardinerie ;
- une partie de la zone AU de Pizangon au droit d'un tènement d'activités le long de la D2532N ;

Concernant la zone AU des Buissonniers :

> Monsieur le Maire rappelle que la zone AU des Buissonniers est une zone à urbaniser de 2,6 ha, inconstructible en l'état et à vocation dominante d'habitat. Elle est située en continuité d'une zone AUa de 5 ha, dont l'aménagement est terminé et l'urbanisation en cours.

Dans le PLU approuvé en 2012, l'ensemble du secteur était classé en zone AUa. La partie sud-ouest de cette vaste zone AUa a été reclassée en zone AU fermée lors de la modification n° 3 du PLU approuvée le 04/06/2015. Ce reclassement de zone AUa en zone AU était justifié par la volonté de phasage de l'urbanisation de ce secteur de 7,6 ha et par l'absence des réseaux pour cette partie sud-ouest.

L'urbanisation de la zone AUa des Buissonniers étant en cours, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU contigüe est donc aujourd'hui logiquement envisagée :

L'aménagement de la zone AUa a permis d'amener les réseaux au droit de la zone AU. En outre, l'aménagement du secteur des Buissonniers a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. La mise en œuvre opérationnelle de la zone AU est donc préparée : son aménagement consistera à prolonger les voies, réseaux, ainsi que la noue centrale desservant la zone AUa. L'organisme HLM qui a réalisé la 1^{ère} tranche est d'ores et déjà positionné pour poursuivre cet aménagement de la zone AU.

La faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement et de construction dans cette zone AU est donc avérée.

Par ailleurs, l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées, qui ne permettent pas de répondre aux obligations communales de production de logements.

Le plan triennal 2020-2022 impose à ce jour à la commune la réalisation de 135 logements locatifs sociaux sur 3 ans. Il convient donc de prévoir des secteurs opérationnels pour réaliser ces logements avant l'approbation de la révision du PLU en cours, qui n'a pas encore été arrêté suite à une défaillance pour raisons personnelles du cabinet d'urbanisme.

D'autant plus que la production de logements ne pourra pas être uniquement consacrée à des logements locatifs sociaux.

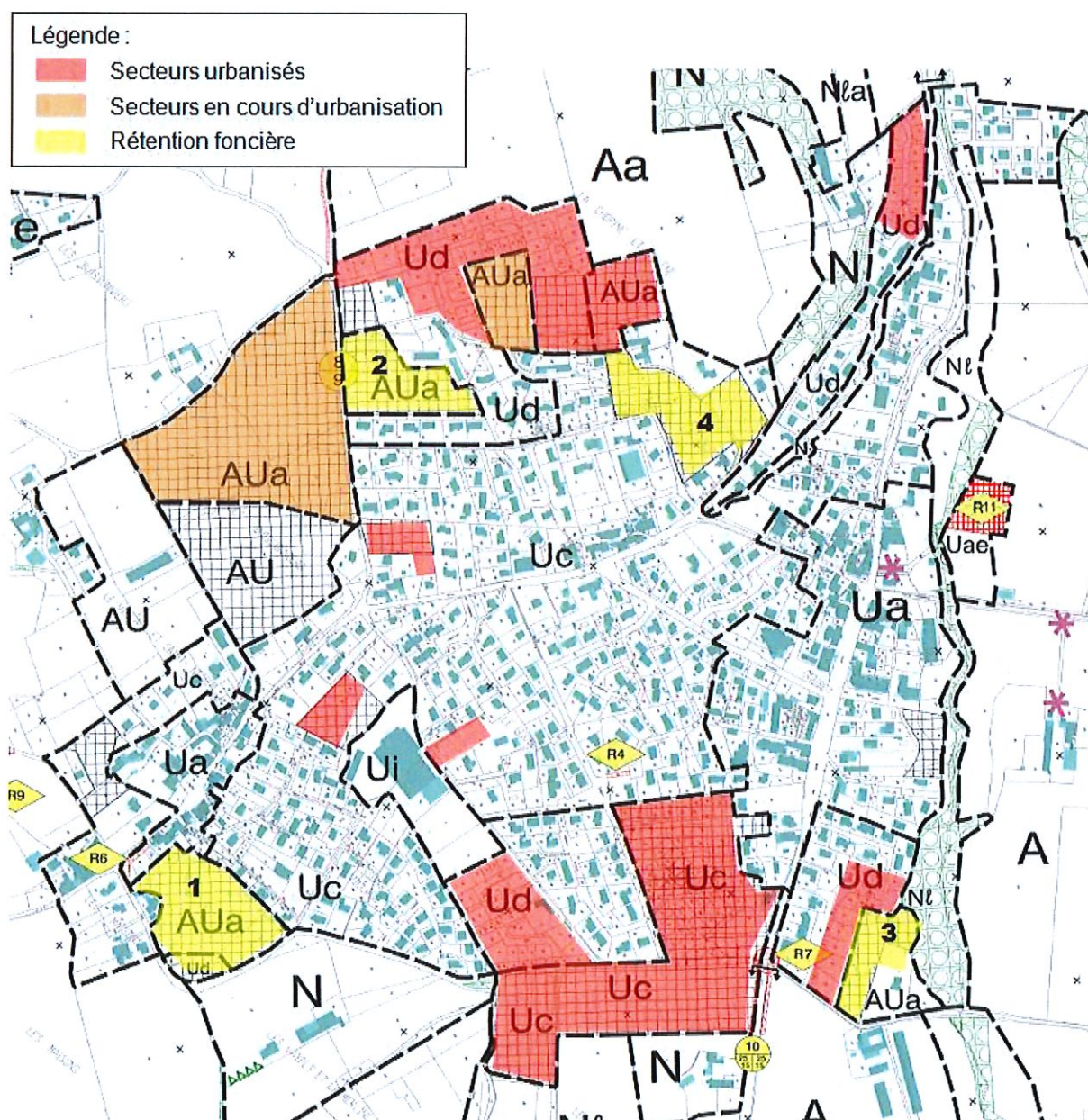
Le bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U et AUa du PLU montre qu'elles sont insuffisantes :

> A Chatuzange-le-Goubet :

En dehors des secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation ne restent théoriquement disponibles que :

- N°1 sur le plan: la zone AUa situé route du stade fait l'objet de rétention foncière ;
- N°2 : la zone AUa située au Nord-Est de la zone des Buissonniers, de l'autre côté du chemin des Gouverneurs : le propriétaire ne vendra cette zone que sous réserve de la réalisation d'un projet spécifique pour les personnes âgées.
- N°3 : la zone AUa au Sud-Est du bourg sur la route des Pinets fait l'objet de rétention foncière.
- N°4 : un secteur de la zone Uc faisant l'objet de rétention foncière.

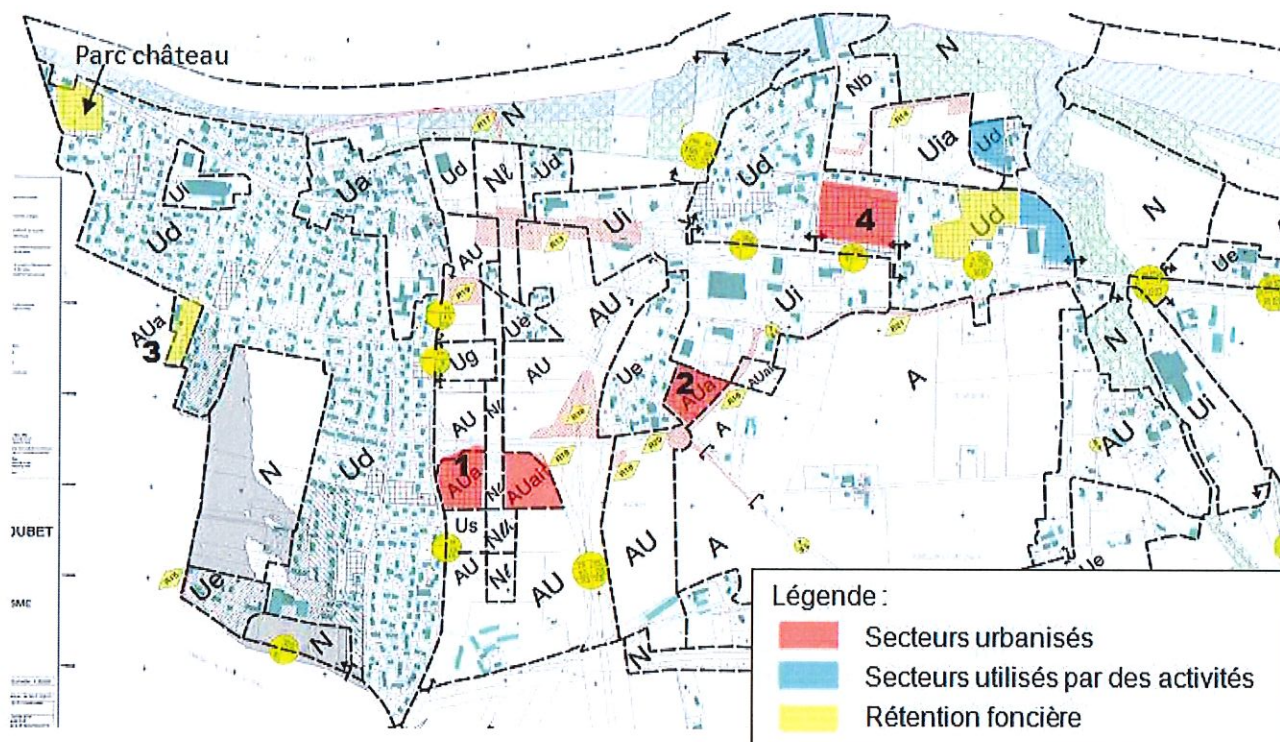
Pour les zones 1, 3 et 4 : le reclassement en zone N est prévu dans le cadre de la révision du PLU en cours.



> A Pizançon :

Les deux principales zones AUa (N°1 et 2 sur le plan) sont urbanisées, la dernière (N°3) concerne une friche industrielle à cheval sur Bourg-de-Péage et Pizançon, dont la mise en œuvre opérationnelle est complexe (nombreux bâtiments d'activité à démolir) et n'est pas envisagée à court terme.

En zone Ud, le plus vaste tènement disponible (N°4), va faire l'objet prochainement d'un projet de permis d'aménager. C'est le seul secteur de la commune qui fait l'objet d'un projet significatif (une cinquantaine de logements environ comprenant des logements aidés) qui devrait pouvoir se concrétiser fin 2019.

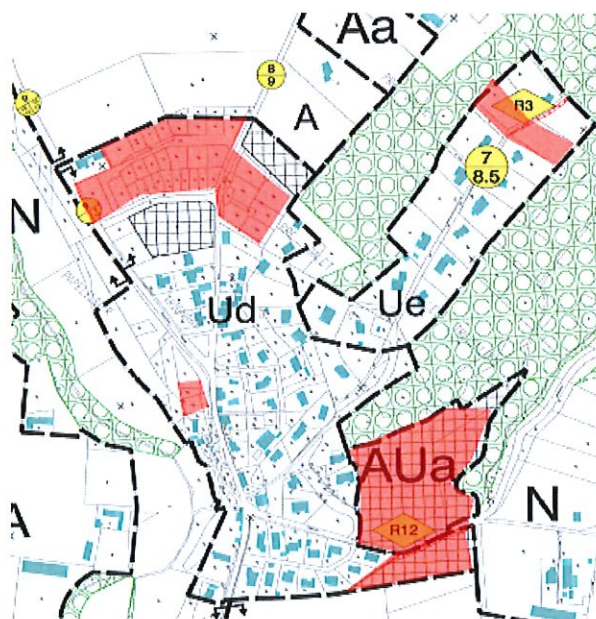


Les autres espaces disponibles en zone Ud font l'objet de rétention foncière et aucun projet significatif n'est connu à ce jour.

> **A Papellissier :** la zone AUa est urbanisée et ne restent que 2 tènements inférieurs à 0,5ha en zone Ud.

Légende :

- Secteurs urbanisés



> Les surfaces opérationnelles à court terme dans le PLU en vigueur ne sont pas suffisantes pour faire face aux obligations de production de logements générées par le plan triennal 2020-2022. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Buissonniers, qui pourra être mise en œuvre rapidement, est donc justifiée à cet égard.

Concernant la zone AU de Pizançon et le besoin d'extension de l'entreprise de Jardinerie :

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie réduite (moins de 1000 m²) de la zone AU est justifiée par le besoin d'extension de l'entreprise de jardinerie implantée sur la zone AUai voisine. Cette entreprise occupe entièrement son tènement situé en zone AUai, or elle a besoin d'une surface supplémentaire pour créer une plateforme d'exposition pour les gros végétaux.

La seule possibilité d'extension est située au sud de ses bâtiments, sur le terrain situé en zone AU du PLU en continuité de la zone d'exposition extérieure existante.

Concernant la zone AU de Pizançon et le projet sur un tènement d'activités inutilisé :

Le tènement situé à l'angle de la D2532N et de la rue Battelier au niveau du rond-point d'entrée sur le pont des allobroges est classé en zone Ui. Ce tènement est entièrement occupé par des bâtiments et espaces de stockage qui sont aujourd'hui inoccupés mais qui font l'objet d'un projet de démolition et de réaménagement avec de nouveaux bâtiments d'activités.

Par ailleurs, dans le cadre des aménagements routiers prévus dans le secteur pour fluidifier et sécuriser la circulation, la desserte de ce tènement sera modifiée. Une voie publique est prévue à l'ouest de ce secteur Ui pour relier la rue Battelier à la D2532N et supprimer le débouché de la rue Battelier sur le rond-point. Par conséquent la desserte du secteur Ui sera assurée à terme à partir de cette future voie publique à l'Ouest et non plus à partir de la rue Battelier au sud dont cette partie sera supprimée.

Le plan de réaménagement du secteur Ui prend en compte ces modifications à venir de la voirie le desservant et prévoit donc un accès à l'Ouest sur l'amorce de la future voie publique.

Cette future voie et le futur accès au secteur sont positionnés sur une parcelle classée en zone AU dans le PLU en vigueur. Afin de permettre la réalisation de ce projet de réaménagement à court terme, il est donc proposé d'ouvrir à l'urbanisation cette parcelle de la zone AU pour l'intégrer à la zone Ui contigüe, cette parcelle étant nécessaire à la réalisation du futur accès au secteur et de la voie publique projetée. Cette ouverture à l'urbanisation représente une surface de 2450 m².

> Les dispositions du code de l'urbanisme imposent désormais que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée 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.* »

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- **APPROUVE** l'engagement de la procédure de modification du PLU initiée par Monsieur le Maire ;
- **MOTIVE** l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU des Buissonniers par les justifications suivantes :
 - Les zones urbaines et à urbaniser constructibles du PLU actuel ne disposent pas des surfaces disponibles et mobilisables dans les 3 ans, qui seront nécessaires pour répondre au plan triennal 2020-2022. Ce plan impose à la commune la réalisation de 135 logements locatifs sociaux en trois ans ;
 - La plupart des zones AUa sont urbanisées ou en cours d'urbanisation et les autres font l'objet d'une rétention foncière ou d'une complexité de mise en œuvre, qui ne permettent pas d'envisager leur mobilisation dans ces délais.
 - La zone AU des Buissonniers est desservie par l'ensemble des réseaux et fait partie d'un même secteur d'aménagement organisé en deux phases dans le PLU actuel : une zone AUa qui est maintenant urbanisée et cette zone AU qui est prête à être aménagée par un opérateur ;
 - En zone urbaine un seul tènement de taille significative fait l'objet d'un projet d'aménagement qui devrait permettre la réalisation d'une cinquantaine de logements dans la période 2020-2022.
- **MOTIVE** l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU de Pizançon au droit de la jardinerie par les justifications suivantes :
 - La jardinerie implantée sur la zone AUai a besoin d'une surface supplémentaire d'un peu moins de 1000 m² et la seule possibilité d'extension est située sur le terrain situé au sud, en zone AU ;
 - Le tènement de l'entreprise est déjà desservi par les réseaux et la taille réduite de l'ouverture à l'urbanisation ne nécessitera donc pas d'extension des réseaux publics ;
- **MOTIVE** l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU de Pizançon au droit d'un tènement d'activités de la zone Ui le long de la D2532N par les justifications suivantes :
 - La future reconfiguration des voies de desserte du secteur aux abords du rond-point prévoit la création d'un nouvel accès à ce secteur de la zone Ui, côté ouest, à partir d'une future voie publique. Le projet de démolition-réaménagement à court terme du secteur nécessite que cet accès soit créé avant la mise en œuvre de la révision du PLU. Or ce nouvel accès, ainsi que la voie publique à créer sont situés sur une parcelle classée en zone AU située à l'ouest du secteur Ui ;
 - L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle de 2450 m² de la zone AU, pour l'intégrer à la zone Ui, est nécessaire pour la réalisation du nouvel accès à créer à ce secteur.

Ainsi fait et délibéré,
Les jours, mois et an susdits.

Certifié exécutoire compte tenu de,
La transmission en Préfecture le :
La publication le :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

