

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt trois

Le 19 décembre à 18 heures 30

Le Conseil municipal de la commune de MARNAZ

Dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Pierre PERY, 1^{er} adjoint au Maire

Date de convocation du Conseil municipal : le 13 décembre 2023

Présents : Anatole BROISAT, Valérie BURNIER, Jean-Paul CAILLOCE, Damien CALLY, Pierrine CHIAVARO, Laurence CORONEL, Sophie DELETRAZ LE NAOUR, Christine DELISLE, Fabienne DEPOISIER, Christophe GARIN, Joëlle GARIN, Michèle GERVET, Monique GERVEX MATHIEU, Laurent LAGRANGE, Christophe LECONTE, Antoinette MATANO, Béatrice PASIN, Gérard PERNAT, Claude PERRILLAT-BOTTONET, Pierre PERY, Sabine SCHEVAQUE, Stéphane SIGURET.

Absente : Mélina BOUSSAÏD.

Absents excusés : Hakim BOURAHILA, Tom HALLER, Loïc HERVÉ, Éric SOCQUET-JUGLARD, Chantal VANNSON, Brigitte VULPILLIÈRE.

Monsieur Hakim BOURAHILA a donné délégation de pouvoir à Madame Fabienne DEPOISIER

Monsieur Tom HALLER a donné délégation de pouvoir à Madame Pierrine CHIAVARO

Monsieur Loïc HERVÉ a donné délégation de pouvoir à Madame Antoinette MATANO

Monsieur Eric SOCQUET-JUGLARD a donné délégation de pouvoir à Monsieur Jean-Paul CAILLOCE

Madame Brigitte VULPILLIÈRE a donné délégation de pouvoir à Madame Sophie DELETRAZ LE NAOUR

Madame Chantal VANNSON a donné délégation de pouvoir à Monsieur Pierre PERY

Monsieur Jean-Paul CAILLOCE a été élu secrétaire.

Délibération n°2023-10-1

Objet : Instauration d'un périmètre de prise en considération sur le secteur « Clos Prieur » / « Le Grand Pré »

Il est rappelé au Conseil que la commune de MARNAZ est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2017 et modifié le 27 septembre 2022 (modification n°1).

Dans le cadre de ce PLU, le secteur ouest d'entrée de ville situé aux lieux-dits « Clos Prieur » et « Le Grand Pré », a été classé pour partie en zone UC s'agissant des parcelles cadastrées section A n° 200, 201, 202, 207, 209, 213, 450, 2428, 2479, 2587, 2588, 2843, 2919, 2921, 5255, 5256, 5257, 5406, 5412, 6084, 6086, 6088, 6260, 6859, 6868, 7129, 7132, 8017, 8018, 8019, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, représentant une surface totale d'environ 3,5 ha. Une autre partie de ce secteur d'entrée de ville, composée des parcelles cadastrées section A n°239, 2594, 2812, 2815, 5371, 5373, 5892, 6649, 6690, 6692, 6708, 6709, 6715, 6725, 6829, 6831, 7257, 7258, 7259, 7284, 7291, 7293, 7294, 7571, 7572, 7573, 7574, 7575, 7576, 7577, 7710, 7712, 7713, 7727, 7775, 7776, 8056, 8061, 9532, 9533, 9534, 9535, 9536, 9537, 9538, 9539, 9540, représentant une surface totale d'environ 4 ha, est classée en partie en zone UC et pour une autre partie en zone Nj (jardins partagés). Enfin la dernière partie de cette entrée de ville est classée en zone AUOAP (partie de l'OAP n°24).

Ce tènement, aujourd'hui bâti en grande partie, est situé en entrée de ville, à l'intersection des deux principaux axes routiers communaux structurants que sont la route blanche (RD 1205) et l'avenue de la Libération.

Il est également situé en face de la ZAC Ecotec Marnaz, c'est-à-dire de la plus grande zone d'aménagement concertée de la commune à vocation mixte, activités économiques et habitat. Cette ZAC, en phase de finalisation pour le secteur activités économiques et en cours de réalisation pour le secteur logements, bénéficie d'une cohérence et d'un traitement exemplaires, tant du point de vue des bâtiments implantés que des équipements publics réalisés.

En revanche, le secteur ouest d'entrée de ville situé aux lieux-dits « Clos Prieur » et « Le Grand Pré » souffre d'un manque d'organisation d'ensemble qui se manifeste notamment par une hétérogénéité peu qualitative des biens qui le composent (bâtiments d'activité, friches industrielles, logements, jardins partagés, terrains nus peu entretenus...). La fragilité et le manque d'attractivité de cette entrée de ville sont d'autant plus visibles que ce secteur constitue le pendant de la très qualitative ZAC Ecotec Marnaz, située de l'autre côté de la RD 1205.

Ce secteur urbain bénéficie également d'une situation géographique proche du centre-ville et de son tissu commercial offrant une diversité de services, ainsi que des principaux équipements et services publics (Mairie, Poste, groupes scolaires du Centre et des Sages, gymnase, Micro-Folie, centre culturel de la Pyramide, espace d'animation...).

De plus, il apparaît qu'un certain nombre de biens localisés dans cette entrée de ville sont aujourd'hui en vente, en cours de mutation ou le seront dans les années à venir. L'absence d'outil d'organisation de l'urbanisation dans ce secteur stratégique de MARNAZ est susceptible de porter atteinte à la nécessaire cohérence d'ensemble qui doit être recherchée en vue de son aménagement. Les possibilités de construction offertes par le PLU et la pluralité de propriétaires sont, en effet, de nature à faire craindre un traitement urbanistique et architectural de ce tènement qui ne serait pas conforme aux enjeux identifiés par la collectivité.

Cet emplacement d'entrée de ville, qui constitue ainsi une véritable « vitrine » pour MARNAZ, doit impérativement être valorisé afin de contribuer à l'amélioration de l'attractivité de la commune. L'amélioration de l'attractivité de MARNAZ constitue, en effet, l'objectif vers lequel convergent toutes les actions engagées par la collectivité depuis plusieurs années afin de lutter contre une fragilité protéiforme.

A cet égard, il convient de souligner que l'Etat a décidé de s'engager aux côtés de MARNAZ pour soutenir l'action publique communale développée autour de cet axe majeur, qu'est son attractivité.

En effet, la commune est lauréate du programme « Petites Villes de Demain », qui vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Ce programme constitue un outil de la relance au service des territoires. Il ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs, et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local, tout en contribuant aux objectifs de développement durable.

Il traduit la volonté de l'État de donner à ces collectivités la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature, et de favoriser l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre les parties prenantes du programme et de contribuer au mouvement de changement et de transformation, renforcé par le plan de relance.

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites Villes de Demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués. Pour répondre à ces ambitions, Petites Villes de Demain est un cadre d'action conçu pour accueillir toutes formes de contributions, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme (les ministères, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), la Banque des Territoires, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), CEREMA, l'Agence de la transition écologique (ADEME)).

La convention d'adhésion de la commune de MARNAZ à ce programme a été signée avec l'Etat le 2 juin 2021 et la convention cadre valant Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) a été signée le 9 mai 2023. Ce dispositif se révèle être d'une aide précieuse pour la collectivité dans la concrétisation de son projet de territoire baptisé « MARNAZ 2030 ». Cette réflexion inédite, engagée fin 2020 et associant les habitants et les acteurs socio-économiques, a pour vocation d'imaginer et de construire une vision partagée de la commune de MARNAZ de demain.

La collectivité souhaitant préserver et renforcer son attractivité, elle est donc tenue de mettre en valeur l'identité de MARNAZ, telle qu'elle résulte de son projet de territoire et du cadre de vie qualitatif que la commune entend offrir à ses habitants. En conséquence, elle doit mettre en œuvre une politique ambitieuse de maîtrise du développement de son urbanisation, afin de permettre la réalisation de programmes immobiliers qualitatifs, favorisant la mixité sociale. En effet, la commune accuse un retard au regard de ses obligations applicables en matière de production de logements sociaux, qu'elle se doit de combler en prenant l'initiative sur certains projets immobiliers.

Cet impératif est d'autant plus prégnant, lorsqu'il s'agit de secteurs stratégiques, situés en entrée de ville.

En conséquence, il est rappelé au Conseil l'objectif visant à valoriser ce tènement situé à l'entrée ouest de MARNAZ, aux lieux-dits « Clos Prieur » et « Le Grand Pré », par une opération de création de logements collectifs, en mixité sociale, dont une partie en bail réel solidaire, mais aussi de bâtiments d'activité, notamment de service, destinés à répondre aux besoins des habitants.

En outre, une part de ce tènement pourrait être consacrée aux espaces collectifs extérieurs et notamment aux espaces verts. Une aire de jeu pourrait également être réalisée afin de permettre aux enfants de profiter d'activités de plein air, sous le regard de leurs parents.

A ce stade, il apparaît donc que l'opération à envisager sur ce tènement devra permettre de concilier un certain nombre d'impératifs résultant de la fragilité économique d'un projet immobilier, mais aussi de la préservation, à travers ce projet, de l'identité de MARNAZ, de son caractère urbain et du cadre de vie qualitatif que la commune souhaite offrir à ses habitants.

En conséquence, une véritable réflexion sur l'opportunité de cette opération doit être envisagée, à la lumière des besoins et enjeux réels de la commune.

Aussi, la collectivité souhaite-elle se donner du temps pour travailler à une définition plus efficiente des principes d'aménagement de ce secteur, étant précisé que cette réflexion, menée à son terme, pourrait permettre d'intégrer de nouvelles prescriptions au sein du Plan Local d'Urbanisme, par voie de modification. Il est également important pour elle d'éviter que d'éventuelles autorisations d'urbanisme ne viennent porter atteinte aux objectifs, en cours de définition, qu'elle souhaite poursuivre pour valoriser ce secteur d'entrée de ville.

Il est donc proposé, afin de permettre la mise en œuvre la plus pertinente et qualitative possible d'un projet d'aménagement de ce secteur stratégique situé en entrée de ville, qu'il soit instauré un périmètre de prise en considération au titre de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme, traduisant la prise en considération du projet d'aménagement, sur le tènement constitué des parcelles cadastrées section A n°200, 201, 202, 207, 209, 213, 450, 2428, 2479, 2587, 2588, 2843, 2919, 2921, 5255, 5256, 5257, 5406, 5412, 6084, 6086, 6088, 6260, 6859, 6868, 7129, 7132, 8017, 8018, 8019, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, 239, 2594, 2812, 2815, 5371, 5373, 5892, 6649, 6690, 6692, 6708, 6709, 6715, 6725, 6829, 6831, 7257, 7258, 7259, 7284, 7291, 7293, 7294, 7571, 7572, 7573, 7574, 7575, 7576, 7577, 7710, 7712, 7713, 7727, 7775, 7776, 8056, 8061, 9532, 9533, 9534, 9535, 9536, 9537, 9538, 9539, 9540.

Il est précisé que l'instauration de ce périmètre de prise en considération, traduisant la prise en considération de l'opération d'aménagement, permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme pour des travaux, construction ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Vu l'exposé ci-dessus,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L424-1 et R424-24,

Considérant la nécessité de définir un périmètre de prise en considération permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les terrains susvisés et ainsi concernés par la mise à l'étude d'un projet d'aménagement d'initiative publique,

Le Conseil,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

Approuve la création d'un périmètre de prise en considération, traduisant la prise en considération du projet d'aménagement, au titre de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme sur le périmètre constitué des parcelles cadastrées section A n° 200, 201, 202, 207, 209, 213, 450, 2428, 2479, 2587, 2588, 2843, 2919, 2921, 5255, 5256, 5257, 5406, 5412, 6084, 6086, 6088, 6260, 6859, 6868, 7129, 7132, 8017, 8018, 8019, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, 239, 2594, 2812, 2815, 5371, 5373, 5892, 6649, 6690, 6692, 6708, 6709, 6715, 6725, 6829, 6831, 7257, 7258, 7259, 7284, 7291, 7293, 7294, 7571, 7572, 7573, 7574, 7575, 7576, 7577, 7710, 7712, 7713, 7727, 7775, 7776, 8056, 8061, 9532, 9533, 9534, 9535, 9536, 9537, 9538, 9539, 9540.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Marnaz, 20 décembre 2023

Chantal VANNON

Maire

Acte certifié exécutoire par télétransmission

Le 2 janvier 2024 et affichage

en Mairie le 3 janvier 2024

Le Maire, le 3 janvier 2024

Mis en ligne le 3 janvier 2024

Jean-Paul CAILLOCE
Secrétaire de séance

La présente délibération, à supposer que celle-ci n'aurait pas été publiée dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

