

DELIBERATION N° D2023_05 DE MARCELLAZ-ALBANAIS

Le 09 février 2023, à 20 h 00, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre LACOMBE, Maire.

Présents : Mesdames Christiane DAUNIS, Annie TISSOT, Alexandra BEAUQUIS, Volcy LEROUGE et Widèd GREVISSE.

Messieurs Jean-Pierre LACOMBE, Eric CHASSAGNE, Philippe De PACHTERE, Carlos RUBIO, André VUACHET, Miguel MARTINS, Nicolas BAYART et Mathieu BEHAGHEL.

Absents excusés : Mmes Fabienne BINET (pouvoir donné à M. Jean-Pierre LACOMBE), Ghyslaine LESUEUR (pouvoir donné à Mme Annie TISSOT), Isabelle PEGAZ TOQUET (pouvoir donné à Mme Alexandra BEAUQUIS) et Fabienne M'TANIOS (pouvoir donné à M. Miguel MARTINS). Ms. Fabrice COCATRIX (pouvoir donné à M. Eric CHASSAGNE) et Benoît CURT.

Date de convocation : 03 février 2023
Nombre de membres en exercice : 19
Nombre de membres présents : 13 + 5 pouvoirs

Madame Annie TISSOT
a été nommée secrétaire de séance.

OBJET : Centre bourg – instauration d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.424-1 du code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que la commune de Marcellaz-Albanais est couverte par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) approuvé le 03 février 2020 par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie.

Dans le cadre de ce PLUi-H, le centre du chef-lieu de la Commune (cf. plan 1 ci-joint) a été classé en zone UA2 concernée pour une large part par le projet d'aménagement de l'éco-bourg.

Celui-ci, initié en 2013, a pour objectif de mettre à disposition des habitants des logements, des commerces et des services sur un peu plus de 2ha, à un rythme doux (en trois tranches), avec une densité et une forme architecturale en cohérence avec les bâtis existants du centre village. Les commerces (486 m²), les logements collectifs (37 logements dont 12 logements aidés) et les aménagements de cheminements, placette et stationnements de la 1^{ère} tranche ont permis de créer un cœur du village animé et attractif, face à la mairie et la salle des fêtes. Cette 1^{ère} tranche est en cours d'achèvement avec la réalisation de 6 logements en semi-collectif. L'intégration architecturale de ces premiers bâtiments, respectueuse des volumétries existantes, a guidé la conception des espaces et des constructions de la 2^{ème} tranche (65 logements au total dont 12 logements aidés et 4 logements dédiés aux seniors) qui seront livrés par phases à l'horizon 2025.

Par souci de préserver les constructions existantes, le périmètre de l'éco-bourg initié en 2013 avait initialement exclu les propriétés de part et d'autre de la rue des Ecoles, voie historique du centre de Marcellaz-Albanais (cf. plan 2 ci-joint).

Pourtant situées en plein cœur de Marcellaz-Albanais entre l'éco-bourg et la rue des Ecoles, les parcelles forment aujourd'hui un vaste espace de 7162 m², terrain qui ne comporte que 5 logements (4 sont occupés) et une bâtisse dégradée (cf. plan 3 ci-joint). Aucun ne présente d'intérêt patrimonial ou architectural remarquable.

Elles constituent le secteur stratégique de la commune à la jonction entre les futurs logements de la 2^{ème} tranche de l'éco-bourg et l'ensemble des services du centre village : (du Nord au Sud) l'église, l'école, la bibliothèque, la crèche, la mairie, la salle des fêtes, et les commerces.

Ce secteur est composé de 14 parcelles : AD 89 – 91 -253 – 296 – 461 – 468 – 495 – 496 – 497- 498 – 508 – 509 – 510 – 511. (cf. plan 3 ci-joint).

Il s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUI-H qui prescrit que 65% des constructions nouvelles doivent se situer dans le chef-lieu, selon des orientations précises notamment une composition de petits collectifs.

Elément de greffe entre constructions contemporaines et bâti existant ancien, ce secteur doit permettre par sa densité d'être identifié comme partie intégrante du cœur du bourg.

Et pourtant les marqueurs architecturaux des centres villages (orientation du bâti, volumétrie, hauteur contenue, forme des toitures et des ouvertures) devront être largement présents pour préserver l'âme et le caractère de Marcellaz-Albanais.

L'organisation du bâti devra ménager des percées visuelles, tisser des cheminements reliant les logements aux services, commerces et équipements publics.

De nouveaux services à la population pourront y être promus pour accroître l'animation et l'attractivité de la Commune.

L'ensemble devra s'inscrire à la fois dans l'histoire du village et dans des objectifs environnementaux ambitieux notamment en matière de sobriété énergétique des constructions et de préservation de la ressource en eau.

Autant d'objectifs qui requièrent une vision d'ensemble pour l'aménagement et la constructibilité de cet îlot.

L'application des règles du PLUI-H actuel sur chacune des propriétés distinctes ne permet pas cette composition d'ensemble et serait susceptible de porter atteinte aux objectifs d'intérêt général identifiés par la collectivité.

A ce stade, il apparaît donc que l'orientation donnée au devenir de ce secteur devra permettre de mettre en valeur la cohérence et la qualité de vie du centre village de Marcellaz-Albanais. Aussi, la Commune souhaite se donner le temps nécessaire pour conduire sereinement un travail de définition efficient des principes d'aménagement de ce tènement.

Monsieur le Maire propose donc, afin de permettre une mise en œuvre qualitative de l'aménagement de ce secteur stratégique, qu'il soit instauré un périmètre d'étude au titre de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme, sur le tènement constitué des parcelles cadastrées section AD 89 – 91 -253 – 296 – 461 – 468 – 495 – 496 – 497- 498 – 508 – 509 – 510 – 511.

Monsieur le Maire précise que l'instauration de ce périmètre d'étude permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme pour des travaux, constructions 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 de Monsieur le Maire,

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

Considérant la nécessité de définir un périmètre d'étude 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 MUNICIPAL, APRES AVOIR DELIBERE :

A l'unanimité :

- **Approuve** la création d'un périmètre d'étude au titre de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme sur le périmètre constitué des parcelles cadastrées section AD 89 – 91 – 253 – 296 – 461 – 468 – 495 – 496 – 497- 498 – 508 – 509 – 510 – 511 apparaissant en vert sur le plan n°3 annexé à la présente délibération.
- **Décide** que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre ;
- **Indique** que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sera affichée pendant un mois à la mairie de Marcellaz-Albanais et à la Communauté de Communes en application de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme.
- **Demande** à la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie de bien vouloir intégrer la mention de ce périmètre lors d'une mise à jour du PLUi-H en application de l'article R153-18 du Code de l'urbanisme.
- **Donne** mandat à Monsieur le Maire pour signer tout document relatif à cette affaire.

AINSI FAIT ET DELIBERE EN MAIRIE, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Le Maire,
Jean-Pierre LACOMBE

La secrétaire de séance,
Annie TISSOT

Acte certifié exécutoire le : 14 FEV. 2023
Télétransmis en préfecture le : 14 FEV. 2023
Mis en ligne le : 14 FEV. 2023



Plan n°1 – extrait du plan de zonage du PLUi-H



Plan n°2 – Emprise de l'éco-bourg en 2013



