

PROJET DE DELIBERATION

N° 2020 -040 : URBANISME-FONCIER : Proposition d'acceptation d'une promesse unilatérale de vente de terrains à la Commune par la société COGEDIM SAVOIES-LEMAN dans le cadre d'un projet de programme immobilier entre la rue des Ecoles et la rue du Jura

Monsieur le Maire informe le Conseil qu'une demande permis de construire, enregistrée sous la référence PC 074 008 19 H 0008, a été déposée le 11 octobre 2019 par la société COGEDIM Savoies-Léman, dont le siège se situe à EPAGNY METZ-TESSY (74330), allée de la Mandallaz, Parc de la Bouvarde, identifiée au SIREN sous le n°348145541, pour la réalisation d'un programme immobilier pour 91 logements collectifs, dont 28 aidés. Du fait des mesures prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, cette demande est toujours en cours d'instruction auprès du service mutualisé d'Annemasse Agglomération.

Cette opération de renouvellement urbain, d'initiative privée et sous maîtrise d'ouvrage privée, prend place sur des terrains situés entre la rue du Jura (n°18 – parcelle AD n°259) et la rue des Ecoles (n°21 – parcelle AD n°30 ; n°25 – parcelle AD n°40 et n°27 – parcelle AD n°234).

La Commune souhaite saisir l'opportunité de cette opération sur un vaste tènement, opérant ainsi un remembrement foncier important, pour acquérir des portions de terrains du projet afin de réaliser, à terme, un cheminement dédié aux modes de déplacement doux (piétons/cycles) entre la rue du Jura et la rue des Ecoles.

En effet, l'opération se situe sur l'axe direct entre la future place « du Jura » de l'écoquartier de l'Etoile et la centralité communale constituée autour du Clos Babuty et du parc Jean Beauquis. Le principe de création d'une liaison douce, permettant d'éviter d'emprunter les voies circulées tout en raccourcissant les trajets pour les piétons et les cycles, est affiché dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ambilly depuis 2014. A cet effet, des emplacements réservés ont été mis en place dans le plan de zonage du PLU afin de garantir, pour l'avenir la possibilité de créer cette liaison. Il s'agit de l'emplacement réservé n°34 (28 rue des Ecoles - déjà maîtrisé par la collectivité) et de l'emplacement réservé n°35.

L'emplacement réservé n°35 prévoit la création d'un chemin d'une largeur de 4 m au sud des parcelles AD n°40 et AD n°259, parcelles comprises dans l'assiette de la demande de permis de construire déposée par la société COGEDIM Savoies-Léman.

Compte tenu du fait que le projet de renouvellement urbain mené par COGEDIM Savoies-Léman entrainerait une recomposition foncière importante, des discussions ont eu lieu avec cette société afin de rechercher :

- d'une part, à aligner la traversée par la future liaison douce de la rue des Ecoles. En effet, les débouchés des emplacements réservés n°34 et n°35 du plan local d'urbanisme ne se trouvent pas face à face dans la rue des Ecoles. Afin de garantir une meilleure lisibilité de l'itinéraire et de mettre en place une traversée sécurisée perpendiculaire à la rue, il est souhaitable de reporter le cheminement de 4 m de largeur sur la parcelle AD n°234 ;
- d'autre part, à dégager la création d'un petit espace public, de type placette, du côté de la rue du Jura afin d'améliorer la perception de l'entrée de la future liaison douce et de redonner de la qualité aux aménagements dans la rue du Jura, en face de la maison Pictet de Rochemont (actuellement centre de consultation du CHAL), bâtiment historique protégé par le PLU.

A l'issue de ces discussions, un accord a été trouvé avec la société COGEDIM Savoies-Léman pour la cession à la commune d'Ambilly, après l'achèvement de l'opération, d'une emprise de 752 m² portant sur les parcelles AD n°234, AD n°40 et AD n°259, selon le plan annexé à la présente délibération.

Cet accord se traduit formellement par l'engagement de la société à travers une promesse unilatérale de vente qui sera régularisée auprès de l'étude notariale ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD à Annemasse avant le 30 juin 2023. Cette promesse, annexée à la présente délibération, est conditionnée notamment à l'obtention de la maîtrise foncière des terrains concernés par la société CONGEDIM Savoies-Léman.

Conformément à la pratique en place sur Ambilly depuis plusieurs années déjà, les portions de terrain à acquérir en vue de réaliser des aménagements d'espaces publics, ce qui est le cas pour une placette et un cheminement doux, sont évalués à 12,00 €/ m², soit 9 024,00 € pour l'ensemble de la superficie à céder à la commune.

Afin de garantir que ce futur découpage foncier ne vienne pas limiter les droits à bâtir initiaux de cette opération, une servitude de cour commune sera constituée sur une partie des terrains à céder à la commune, sur une superficie de 650 m², au profit des terrains qui resteront dans l'assiette de du programme immobilier. L'indemnité consentie pour la constitution de cette servitude est fixée à 9 024,00 €.

La valeur vénale des biens concernés par la présente promesse unilatérale de vente étant inférieure à 180 000,00 €, la consultation du Domaine n'est pas obligatoire et n'a donc pas été effectuée.

Après l'exposé qui en a été fait, Monsieur le Maire propose au Conseil :

- d'accepter la promesse unilatérale vente de terrains à la Commune de la part de la société COGEDIM Savoies-Léman pour la cession d'une emprise de 752 m² à découper en limite ouest et sud des parcelles AD n°234, AD n°40 et AD n°259, ainsi que les modalités associées, pour un montant de 9 024,00 € ;
- d'accepter la constitution d'une servitude de cour commune sur l'emprise des 752 m² à céder à la Commune, ainsi que les modalités associées, en contrepartie d'une indemnité de 9 024,00 € ;
- de dire que le transfert de propriété devra intervenir avant le 30 juin 2023 ;
- de désigner Me Eric MOYNE-PICARD, notaire à Annemasse, pour établir l'acte de vente correspondant ;
- d'autoriser Monsieur le Maire le Maire à faire toutes diligences nécessaires pour aboutir à l'acquisition de ces terrains et à signer toutes les pièces du dossier.

Pièces annexées :

- PJ1 : plan de zonage du PLU en vigueur (téléchargeable à l'adresse suivante <https://ambilly.fr/le-plan-local-durbanisme/>)
- PJ2 : extrait du plan de zonage avec les évolutions recherchées dans les aménagements d'espaces publics
- PJ3 : Promesse unilatérale de vente consentie par la société COGEDIM Savoies-Léman
- PJ4 : Plan de découpage parcellaire avec l'emprise à céder à la Commune
- PJ5 : Plans intégration du chemin piéton dans projet COGEDIM