

## **PROJET DE DELIBERATION**

Conseil Municipal du 3 février 2022

---

**Urbanisme N°012-2022** : Instauration d'un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement – Secteur des Corceillons

**Madame Charlotte LE GOUIC, Maire-adjointe déléguée au suivi des grands projets communaux :**

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune a été approuvé le 3 juillet 2014.

Le secteur situé à l'intérieur des rues du Pré de la Chille, Ravier, du Bief – dit des Corceillons est majoritairement non urbanisé. Les parcelles sont plutôt vastes, desservies par un réseau viaire peu structuré et réduit (voiries peu larges, sans continuité entre l'ouest et l'est du secteur).

Ce secteur a été classé au PLU en zone AU2 et AU3 afin d'organiser son urbanisation grâce à une orientation d'aménagement et de programmation.

Or, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 15 septembre 2021 a pour objectif la maîtrise du développement urbain en localisant l'urbanisation au sein de secteurs préférentiels (les zones AU2 et AU3 n'en font pas partie) et en prescrivant des enveloppes de construction de logements à autoriser entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2032. Pour la Commune, cette enveloppe est de 1 650 logements.

Selon la densité inscrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 Corceillons, la zone AU2 et AU3 d'environ 2 hectares pourrait accueillir entre 180 et 200 logements.

Considérant l'impossibilité de mettre en œuvre cette programmation sans dépasser l'enveloppe de 1 650 logements sur la période 2021-2032 (surplus estimé entre 80 et 200 logements), les zones à urbaniser AU2 et AU3 sont à reconsidérer.

D'autant plus que des premières mutations ont vu le jour avec l'arrivée d'immeubles collectifs, induisant notamment une circulation plus importante.

A cette situation structurelle, vient s'ajouter une motivation conjoncturelle.

Avec une croissance démographique liée aux dynamiques métropolitaines du territoire annemassien, la Commune verra le nombre d'enfants scolarisés augmenter significativement dans les prochaines années.

Pour faire face aux flux d'enfants pendant les vingt prochaines années, l'apport de 5 classes maternelles et de 9 classes élémentaires est primordial. Par conséquent, l'implantation d'un troisième groupe scolaire se pose très concrètement.

Face au manque d'espace et au caractère dense et exigü de la commune, les dernières opportunités foncières pour implanter le futur groupe scolaire se situent au sein des zones à urbaniser AU2 et AU3. En outre, cette localisation apporte une cohérence de répartition des zones scolaires dans la commune.

Au regard des premières études, une superficie foncière comprise entre 2 500 et 3 000m<sup>2</sup> est prévue pour ce projet hors restauration et zone extérieure.

Un réfectoire connecté à la future cuisine centrale de 200-250 m<sup>2</sup> sera à intégrer dans l'enceinte.

Concernant l'accessibilité, un aménagement de l'axe Pré de la Chille sera étudié pour une fluidité de liaison et de retournement entre les différents moyens de transports. Les accès Sud, depuis la rue Ravier, et Est, depuis la rue du Bief, seront aménagés pour un accès au groupe scolaire en mobilité douce. La zone de stationnement permettant d'accueillir un flux ponctuel lors de la dépose et repose mais aussi pendulaire sera à réaliser en fond de rue du Pré de la Chille.

Un ensemble cohérent de 6 500m<sup>2</sup> est souhaitable pour la réalisation d'un groupe scolaire répondant aux critères exigés.

Des études de programmation sont engagées et viendront compléter ces premières estimations, ce qui permettra également d'intégrer différentes prescriptions au sein du PLU par voie de modification pour organiser l'évolution de ce secteur.

Compte tenu du contexte de forte pression urbaine, des prescriptions du SCoT, et afin de permettre l'aménagement le plus qualitatif de ce secteur, il est proposé de prendre en considération ce projet conformément à l'article L 424-1 du code de l'urbanisme.

L'instauration de ce périmètre permet de surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire et de déclaration préalable « lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont 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 (périmètre en pièce jointe de la présente délibération).

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

En vertu de l'article R 424-24 du code de l'urbanisme, la décision de prise en considération de la mise à l'étude d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le lieu où le dossier peut être consulté.

La délibération de prise en considération produit ses effets juridiques, dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il a été effectué.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

*Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 424-1 et R 424-24 ;*

*Vu l'exposé ci-dessus,*

*Vu l'avis de la Commission Urbanisme en date du 1<sup>er</sup> février 2022*

### **Il est proposé au Conseil Municipal :**

- **DE VALIDER** la création d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L 421-1 du code de l'urbanisme sur le secteur dit des Corceillons compris au sein des voiries suivantes : rue du Pré de la Chille / Ravier / du Bief.

\*\*\*\*\*

Pièce jointe :

- Périmètre de prise en considération