

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 MARS 2021**

Nombre de Conseillers :	En Exercice :	15
	Présents :	15
	Votants :	15

L'an deux mil vingt et un, le seize mars, le Conseil Municipal de la commune de CHÊNEX dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. CRASTES Pierre-Jean, Maire.

Date de convocation : Jeudi 11 mars 2021

Présents : Messieurs CRASTES Pierre-Jean, DUVAL Léon, PARENT Philippe, BOURDIN Fabian, GENOUX-PRACHEX Lionel, ROTH Jean-Luc, CARRILLAT Olivier.
Mesdames VALLENTIEN Jennifer, LAMARLE Nadège, BAYAT-RICARD Marianne, ALLARD-VAUTARET Claire, BONIER Laurence, CHARDON Audrey, GONTHIER-GEORGES Céliane, Madame COINDET Jocelyne

Excusé :

PARENT Philippe a été élu secrétaire.

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU GRAND CHAMP

VU la délibération du Conseil Municipal du 02/10/2018 approuvant la révision générale n°1 du PLU de la commune,

VU les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT qu'il apparaît pertinent d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Grand Champ localisée au Nord du village,

CONSIDÉRANT que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU doit faire l'objet d'une procédure de modification du PLU si celle-ci est engagée moins de 9 ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT l'article L.153-38 du code de l'urbanisme selon lequel un projet de modification ouvrant une zone à l'urbanisation doit faire l'objet d'une délibération motivée justifiant :

- l'utilité de l'ouverture de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées,
- la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone,

CONSIDÉRANT par ailleurs que d'autres adaptations des OAP et des règlements du PLU sont nécessaires :

- modifier les hauteurs de clôtures et des haies en zones urbaines,
- adapter les hauteurs des annexes selon les zones,
- modifier les règles de retrait des constructions en zone UC,

Télétransmis en Sous-Pref et affiché le :

DELIBERATION N° 2021_12

- afficher sur le règlement graphique le classement en zone Nc des parcelles, décidé suite à l'annulation partielle du PLU,
- déterminer une zone de stockage des matériaux,
- déterminer un nombre de places de stationnement pour les visiteurs,
- permettre la construction d'annexes en limite des voies pour les zones UB,
- modifier le plan des emplacements réservés,
- adapter les largeurs de voirie et les règles de stationnement selon le type de zone urbaine,

- modifier les règles de gabarit en zones UA, UB et UC (hauteur, CES, implantation par rapport aux voies),
- préciser les règles d'aspect extérieur et les aménagements des abords en zone UA,
- étudier la possibilité de rajouter des règles de performances environnementales et énergétiques en zone UA.
- modifier le règlement et l'OAP couvrant le secteur Bataillard pour favoriser la réalisation de logements sociaux,

Monsieur le Maire expose les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ :

1/ Justifications de l'utilité de l'ouverture de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées

A son approbation, le 02 octobre 2018, le PLU comptabilisait 4,7 hectares de gisements fonciers mobilisables dont :

- 1,04 hectares de dents creuses (soit 22% de la totalité des gisements fonciers),
- 1,80 hectares d'espaces densifiables par division parcellaire (soit 38% des gisements fonciers),
- 1,89 hectares de foncier en extension de l'urbanisation (soit 40% des gisements fonciers), répartis en 4 zones AU à urbaniser :
 - la zone 1AU1 de Bataillard (6595m²),
 - la zone 1AU2 des Esplaces 1 (4675m²),
 - la zone 2AU des Esplaces 2 (3936m²),
 - la zone 2AU du Grand Champ (3692m²),

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixait un rythme moyen d'urbanisation de l'ordre de 3000 m² de foncier par an.

Depuis le 02 octobre 2018, d'après les données recueillies par la Communauté de Communes du Genevois, 25 permis ont été délivrés :

- 14 permis de construire de maisons individuelles conduisant à la construction de 3 nouvelles maisons, les autres permis portant sur la réalisation de grands abris ou garages...,
- 8 permis de construire permettant la réalisation de 22 logements, les autres permis étant délivrés pour des extensions ou la réalisation de bâtiments d'activités économiques,
- 3 permis d'aménager couvrant 22 lots.

Ainsi, en termes fonciers, après 2 ans et 4 mois d'exercice du PLU, 1,58 hectares ont été construits, sont en cours de construction ou sont entrés dans un processus d'urbanisation ce qui représente 36,6% des gisements fonciers du PLU, se répartissant de la manière suivante :

- 0,20 hectares ont été consommés dans les dents creuses (soit 21% de la totalité des dents creuses),

Télétransmis en Sous-Pref et affiché le :

DELIBERATION N° 2021_12

– 0,25 hectares ont été mobilisés sous forme de densification (soit 13% des parcelles identifiées en division parcellaire),

– 1,14 hectares sont engagés dans une urbanisation des zones AU (soit 60% de la superficie des zones AU).

Le rythme moyen annuel d'urbanisation depuis l'approbation du PLU (c'est-à-dire de parcelles recevant une nouvelle construction ou dont une opération d'aménagement a été engagée) avoisine les 6770 m² de foncier par an.

Le PLU initial estimait que les dents creuses et les espaces densifiables s'urbaniseraient à long terme car les terrains concernés nécessitaient une restructuration des propriétés par le biais de détachement parcellaire. Les zones AU avaient dès lors pour but d'engager des opérations à court terme et selon une organisation efficiente (=opération d'aménagement d'ensemble). Le PLU estimait ainsi, à l'horizon 2023, que potentiellement 70% des dents creuses seraient mobilisés et 30% pour les gisements en densification.

Au regard des éléments précités, dans les trois ans à venir, environ 60% des zones AU (Bataillard et Esplaces 1) devraient être pourvues de construction.

Le Grand Champ, avec ses 3692m², est la plus petite zone à urbaniser de la commune ; elle représente 19% des gisements fonciers en extension de la commune. Il convient dès lors d'anticiper son ouverture à court / moyen terme.

2/ Justification de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone

Le secteur du Grand Champ se situe en second rang d'un ensemble urbanisé le long de la RD239 (route de la Boutique). Il se positionne ainsi à 30 mètres d'une voie principale de la commune et de l'ensemble des réseaux techniques (eaux usées, eaux pluviales, alimentation en eau potable, électricité, télécom...) qui desservent cet axe principal. Globalement, le raccordement aux différents réseaux devra être opéré.

Le terrain est directement desservi par le chemin de la Pesse dont l'élargissement est prévu à court terme. Deux emplacements réservés (n°11 et 19) ont été définis dans le PLU de manière à :

- faciliter l'accès à la zone 2AU depuis la RD239,
- créer une liaison avec l'impasse de Coignay.

En matière d'eaux pluviales, un fossé est présent en limite Est de la zone, à l'entrée du chemin. Seul le versant Nord ne peut rejoindre gravitairement ce réseau. En raison de la topographie du terrain formant une butte peu marquée, l'exutoire du versant Nord est à définir et à créer. Pour compenser l'imperméabilisation des terrains, des dispositifs de rétention et / ou d'infiltration à la parcelle devront être mis en place avant rejet vers l'exutoire.

En matière d'assainissement des eaux usées, au droit du secteur, le long de la RD239, existe un réseau gravitaire pouvant collecter les eaux usées.

En matière de déchets, les réglementations actuelles du PLU marquent l'intérêt de réserver un espace dans la zone pour accueillir des unités de compostage, le tri sélectif et les ordures ménagères.

Pour parfaire l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ, les conditions d'urbanisation devront être précisées à travers l'adoption d'une OAP.

A la suite de la présente délibération, la modification n°1 du PLU pourra être engagée, selon l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, par arrêté du Maire qui fixera les modalités de concertation et détaillera les objectifs de déroulement de la procédure.

DELIBERATION N° 2021_12

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- APPROUVE l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Grand Champ, justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone.
- AUTORISE le Maire à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la modification n°1 du PLU et à la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Maire,
Pierre-Jean CRASTES.

