

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS

L'an deux mil seize, le quatre juillet à dix-huit heures,
le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la
Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de
Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 19
présents : 13
procuration : 1
votants : 14

Date de convocation :
23 juin 2016

PRESENTS : PIN X, ETCHART C, PECORINI J-L, CRASTES P-J, CUZIN A,
ETALLAZ G, MERMIN M, VIELLIARD A, MARX C, DE SMEDT M, MUGNIER F,
VILLET R, BONAVENTURE A,

REPRESENTE : DUPAIN L par CRASTES P-J,

EXCUSEES : FOL B, LAVERRIERE C,

ABSENTS : ROSAY E, ROGUET G, BUDAN F.

Secrétaire de séance : Monsieur Frédéric MUGNIER

Délibération n° 20160704_b_amgt35

8.4 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AVIS SUR LE PLU DE LA COMMUNE DE COLLONGES-SOUS-SALEVE

Par courrier réceptionné le 7 juin 2016, la commune de Collonges-Sous-Salève a notifié à la
Communauté de communes du Genevois son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant la délibération n°D.52.2013 du 19 septembre 2013 par laquelle le Conseil municipal de
Collonges-sous-Salève a prescrit la révision de son PLU ;

Considérant la délibération n°20150330_cc_adm32 du Conseil communautaire déléguant au Bureau
communautaire la compétence suivante « *Emettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de
planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du
territoire communautaire* » ;

Après examen du projet de révision du PLU de Collonges-sous-Salève en commission aménagement
du territoire et habitat du 13 juin 2016, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis
suivant sur ce dernier.

Préambule :

La commune de Collonges-sous-Salève est invitée à remarquer que trois erreurs figurent dans son
projet de PLU, modifiant sensiblement les résultats calculés par la commune en matière d'accueil de
population ainsi que de répartition de la consommation foncière entre les extensions urbaines et le
renouvellement urbain :

- une erreur de classement d'un tènement communal classé en dent creuse urbaine alors qu'il s'agit, au
regard du SCOT, d'une extension à intégrer dans l'enveloppe de 7ha maximum ;

- une erreur de calcul dans le tome II du rapport de présentation (p. 42), concernant la surface totale de dents creuses dans le secteur de Collonges Bourg, ainsi que le potentiel de logements de celles-ci. Cette surface est de 5 ha (en lieu et place de 2.68), pour 251 logements potentiels, au lieu de 134 logements comme indiqué dans le document ;

- Une erreur d'écriture dans le tome II du rapport de présentation concernant une dent creuse de 0.74ha dans le secteur « Collonges-Bourg » : celle-ci mesure en réalité 0.074 ha, avec un potentiel de logements de 4 (et non 37).

Les chiffres présentés ci-après sont donc corrigés, sur la base des erreurs constatées et des nouveaux calculs effectués par la CCG.

Croissance démographique :

La commune de Collonges-sous-Salève compte, en 2014, 3 714 habitants (données population Insee 2012) et a connu un taux de croissance démographique de +1,8 % par an entre 2007 et 2012. Cette croissance démographique très soutenue, supérieure de 0,5% à la moyenne départementale, est due à un très fort solde migratoire : il s'élève à 1,4 contre 0,7 pour le département. **La commune, dans le cadre de son projet de PLU, souhaite ralentir de manière significative la croissance démographique pour les 15 prochaines années, à 1,5 % par an.** Ainsi, l'objectif d'accueil de population serait de +929 habitants d'ici 2029.

En retenant cette hypothèse de développement, la commune prévoit la réalisation de plusieurs secteurs de développement résidentiel, pour un total de 405 logements, et identifie un important gisement foncier disponible en dent creuse, avec un potentiel théorique de construction estimé à 535 logements.

Analyse de la consommation foncière :

Au vu des erreurs de calcul précédemment évoquées, le gisement foncier en dents creuses s'élève à 17.5 ha, contre 16,4 ha auparavant identifiés par la commune : le potentiel de renouvellement urbain de la commune est donc extrêmement important. Certaines dents creuses internes devront être reclassées en dents creuses périphériques. Néanmoins, ce reclassement n'entraîne aucune difficulté de compatibilité avec le SCOT car la somme de ces dents creuses périphériques est inférieure à 5 % de la superficie des secteurs urbains touchés.

La commune, bourg dans la typologie du SCOT, dispose d'une enveloppe de 7 ha en extension urbaine maximum. Néanmoins, après correction de l'erreur de classement d'un tènement communal supérieur à 5000 m², la commune fait état d'une consommation totale de 8.09 ha d'extension urbaine. Cette enveloppe comprend : 4 zones d'extension déclinées en OAP, une zone de développement résidentiel futur (classée 2AU), un permis d'aménager accordé après le 1^{er} janvier 2014 et dont la surface est supérieure à 5000 m², et un terrain communal qui avait été précédemment classé en dent creuse.

Le plan d'occupation des sols datant de 2004, actuellement en vigueur à Collonges, compte une surface de 27.4 ha de secteurs stratégiques d'extension (classés Na) : la CCG salue donc l'effort de la commune, qui reclasse 19.29 ha d'extension en zones agricoles et naturelles dans son projet de PLU.

La densité :

La commune, au regard de son analyse de la consommation foncière, a calculé des ratios de densité selon la typologie de la commune :

- Le Bas-Collonges : 60 logements par ha
- Collonges-Bourg : 50 logements par ha
- Coteau Collonges : 20 logements par ha

Le SCoT prescrit que l'ensemble des « opérations de développement résidentiel », identifiées comme une typologie urbaine de bourg sur la carte « armature urbaine du territoire », sont tenues de respecter une densité moyenne minimale de 50 logements/ha.

Toutes les nouvelles opérations de construction situées hors tâche urbaine, dans les secteurs de Bas-Collonges et Collonges-Bourg, doivent respecter ces prescriptions en matière de densité, qu'elles soient situées en secteur d'extension ou en dent creuse urbaine ou périphérique. En tenant compte de l'ensemble des opérations de développement résidentiel situées dans l'armature de bourg de Collonges, à savoir les secteurs d'extension et les dents creuses hors tâche urbaine, la densité moyenne est de 50,2 logements/ha et donc compatible avec les prescriptions du SCoT.

La mixité sociale de l'habitat :

Pour rappel, le SCoT et le PLH prévoient que la commune doit « tendre vers les objectifs de la loi SRU » en créant une part de logements locatifs sociaux fixée à « 20% de l'ensemble des logements nouvellement créés ».

La commune a pleinement intégré les outils en faveur de la mixité sociale de l'habitat, grâce à la mise en place d'un périmètre de mixité sociale au sein des OAP et de la zone 2AU imposant la réalisation de 35 % à 40 % de logements locatifs sociaux dans chacune de ces zones (soit un total de 140 logements locatifs sociaux). Par ailleurs, pour chaque zone U, le règlement impose la réalisation d'un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux à partir de 12 logements ou de 800 m² de surface de plancher (soit un potentiel de 195 logements locatifs sociaux). La CCG relève ainsi l'implication de la commune en matière de construction de logements accessibles.

Patrimoine bâti :

La commune, au travers de son projet de PLU, porte une attention particulière au patrimoine bâti traditionnel : un important travail d'inventaire a été effectué, et des règles spécifiques à la préservation de ce patrimoine ont été intégrées au règlement.

Energie :

Le PLU précise à son article 15 que « Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur ». Le projet de PLU aborde peu cette thématique. Or, il s'agit d'un volet du SCOT. La CCG propose d'enrichir le règlement conformément aux outils proposés par le SCOT (tels que des objectifs de performance énergétique, d'énergie renouvelable, bonification de densité pour des bâtiments performants...).

Transports/mobilité :

La commune a défini comme orientation stratégique de développer un réseau de cheminements doux s'articulant avec les autres modes de déplacements. Il s'agit d'une **orientation pleinement cohérente et complémentaire à celles prises par la CCG** dans son plan global de déplacements.

Environnement :

La commune a mis en place une OAP spécifique sur « Environnement et Paysage » réglementant la qualité paysagère des opérations de logements et la protection des zones naturelles. De plus, la commune a également mis en place un coefficient d'espaces verts (CEV) dans les zones U, afin de favoriser la nature en ville.

Par ailleurs, la zone 2AU « Les terreaux » est traversée par un corridor écologique : ainsi, la CCG sera attentive à la modification du PLU relative à la zone 2AU en termes de qualité paysagère et de perméabilité des clôtures du futur projet d'aménagement afin de préserver le passage de la faune.

Remarques sur les annexes sanitaires et sur les zonages assainissement et pluvial :

Les articles 4 des règlements du zonage intitulés « desserte par les réseaux » pour les différentes zones mentionnent une obligation de raccordement au réseau d'eau potable. Or, le schéma de distribution d'eau potable dans l'annexe sanitaire établi sur la commune, conformément à l'article L. 2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, détermine les zones desservies par le réseau de distribution. Ainsi, si une construction venait à se réaliser dans une zone non définie comme desservie, le service ne serait pas tenu de raccorder cette construction au réseau de distribution publique.

Considérant la prise en compte du schéma de gestion des eaux pluviales, la commune a réalisé un travail très important sur cette problématique, et les divers documents reprennent bien les trois règles énoncées et prescrites par le SCOT notamment en termes de limitation de l'imperméabilisation.

Compte tenu de l'ensemble de ces observations, la commission aménagement du territoire et habitat propose au Bureau Communautaire d'émettre l'avis suivant sur le projet de PLU de la commune de Collonges-sous-Salève : avis favorable en prenant acte de l'engagement de la commune à se rapprocher de l'enveloppe de 7ha d'extension prescrite par le SCoT.

G ETALLAZ ne prend pas part au vote.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 13
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le : 15/07/2016

Affichée le : 15/07/2016

Le Directeur Général Adjoint des Services
Sébastien JAVOGUES

Le Président,
Pierre-Jean CRASTES

