

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-deux septembre à dix-huit heures,
le **Bureau communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux
de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur
Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 23
présents : 19
procurations : 2
votants : 21

Date de convocation :
16 septembre 2025

PRESENTS : A. RIESEN, M. GENOUD, N. LAKS, P-J. CRASTES, A. CUZIN,
P. CHASSOT, E. ROSAY, M. GRATS, M. MERMIN, C. VINCENT,
V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, J-C. GUILLON, B. FOL,
A. MAGNIN, L. CHEVALIER, F. de VIRY, F. BENOIT

REPRESENTES : L. DUPAIN par A. CUZIN, J. LAVOREL par F. BENOIT

EXCUSE : J-L. PECORINI

ABSENTE : S. BEN OTHMANE

Secrétaire de séance : Madame Carole VICNENT

Délibération n° b_20250922_amgt_042

**Avis de la Communauté de Communes du Genevois sur la modification de droit
commun n° 3 du Plan local d'urbanisme de Collonges-sous-Salève**

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-Président,

Par mail reçu le 09 juillet 2025, la Commune de Collonges-sous-Salève a notifié à la Communauté de
Communes du Genevois son projet de modification de droit commun n° 3 de son Plan Local
d'Urbanisme (PLU).

Différents services de la Communauté de Communes ont été sollicités afin de fonder le présent avis :
Services Aménagement – Planification, Habitat – Logement, Transition Ecologique, Economie,
Gestion et Valorisation des Déchets, Régie des Eaux.

Après examen de ce projet de modification, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis
suivant sur ce dernier :

Remarques générales

Le projet de modification de droit commun n° 3 du PLU de la Commune de Collonges-sous-Salève a
été engagé par arrêté municipal n° A_2024_197 du 7 novembre 2024. Il s'agit d'une modification de
droit commun telle que définie par les articles L153-41 à 44 du code de l'urbanisme.

Les modifications envisagées du PLU ont notamment pour objet de :

- Prendre en compte de l'étude réalisée sur le Bas Collonges en faisant évoluer les dispositions
de certaines pièces du PLU (zonage, règlement, Orientation d'Aménagement et de
Programmation (OAP)).

- Faire évoluer le règlement écrit.
- Reprendre les erreurs de mise en forme.
- Mettre à jour des annexes du PLU.

Corrections permettant d'améliorer le projet, dont la Communauté de Communes confirme l'intérêt et pour lesquelles elle formule des conseils et propositions

1. Ajout d'un coefficient d'espace vert et modification du coefficient d'emprise au sol des constructions en zone économique (UX)

Contexte

La Commune souhaite intégrer un coefficient d'espace vert de 0,2 dans les zones économiques et diminuer le coefficient d'emprise au sol des constructions de 0,7 à 0,6.

Avis

La Communauté de Communes confirme l'intérêt d'inscrire une surface minimale d'espaces verts dans les zones UX. Cet ajout permet d'accompagner la stratégie de densification maîtrisée et vertueuse tout en répondant aux objectifs du ZAN.

Toutefois, deux notions distinctes sont employées pour traiter du même sujet : « coefficient d'espace vert » / « espace paysager de pleine terre ».

Il est conseillé à la Commune de définir précisément ces notions dans le lexique. Le coefficient d'espace vert peut comprendre une part de pleine terre, il s'agit de deux notions complémentaires. Les caractéristiques de la pleine terre sont d'autant plus exigeantes d'un point de vue environnemental (par exemple surface plantée, profondeur de terre, sous-sol dépourvu d'infrastructures sous-terraines, etc.).

Pour exemple :

- PLU de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois : « *Surface en terre naturelle d'une profondeur minimale de 3,00 mètres et dépourvue d'ouvrages ou d'infrastructures en sous-sol, permettant le développement de la flore et de la faune.* »
- PLU de la Commune de Beaumont : « *Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes : son revêtement est perméable ; sur une profondeur de 6 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; il doit pouvoir recevoir des plantations.* ».

Corrections sur lesquelles la Communauté de Communes suggère d'apporter des évolutions

2. Évolutions en lien avec la création de l'OAP route de Genève et de l'OAP Place du Marché

Contexte

La Commune souhaite encadrer les futures mutations du secteur route de Genève face aux enjeux liés à la pression foncière.

Sur le secteur de la Place du Marché, la Commune souhaite retravailler l'aménagement de ce secteur stratégique en entrée de ville afin notamment d'améliorer les connexions douces, apporter des aménités paysagères et accompagner la densification.

Avis

La Communauté de Communes signale :

La présence des conduites d'eaux usées sur le secteur de l'OAP route de Genève et de l'OAP de la Place du Marché nécessitent une attention particulière. Il est préconisé à la Commune d'inscrire dans les recommandations des OAP, que « **les futurs aménagements devront être réalisés en prenant en compte le tracé des réseaux d'eau et d'assainissement actuellement en place.** ».

Dans l'objectif de maîtriser la croissance démographique et afin d'être en capacité de développer les équipements nécessaires à l'accueil des nouvelles populations, il est également conseillé à la Commune de phaser la réalisation des différentes OAP entres-elles.

En cas de nécessité de dévoiement des réseaux, le pétitionnaire devra participer au financement des travaux

La Communauté de Communes signale que le secteur de l'OAP Place du Marché est concerné par l'aléa « débordement torrentiels » (carte des aléas, 2017) et que les inondations intervenues à la suite de l'épisode pluviométrique du 09 juin 2024 ont confirmé cet enjeu. A la suite de cet évènement, le secteur soumis au risque d'inondation se révèle être plus large que le zonage théorique de la carte d'aléa. Par conséquent, des études de vulnérabilité des personnes et des biens aux risques d'inondations (par débordement de rivières ou ruissellement urbain) sont en cours, en coopération avec le Canton de Genève, et il est recommandé d'attendre les résultats de ce diagnostic avant d'envisager tout nouvel aménagement sur ce secteur (les parkings souterrains étant également concernés).

D'autre part, il est préconisé à la Commune d'essayer de ménager lorsque c'est encore possible un recul de 10 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau.

Le SAGE de l'Arve, sans prescrire de distance à respecter, encourage aussi à « préserver l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau en priorité sur les linéaires de cours d'eau faisant l'objet de réflexions relatives à la gestion des risques, à la gestion des ouvrages de protection et à la restauration hydromorphologique » - voir dispositions RIV 1 et RIV 2 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE de l'Arve. La construction de parkings souterrains en bord de berges impactera la nappe d'accompagnement et pourrait contrarier les objectifs poursuivis par la récente restauration morphologique de la Drize, alors que le ruisseau contribue au soutien d'étiage de celle-ci dans un secteur d'intérêt piscicole majeur pour le territoire (voir actualisation récente du Plan départemental pour la gestion des ressources piscicoles de la fédération de pêche – février 2025).

Concernant l'OAP route de Genève, il est prévu la création d'un parking souterrain de 82 places à proximité du ruisseau des Fins (parcelle A du projet). Cela pourrait avoir un fort impact hydrologique sur ce ruisseau au regard du drainage du sol engendré.

La Communauté de Communes estime qu'il pourrait être intéressant de profiter de la configuration de cette OAP pour déconnecter les eaux pluviales des futures opérations du réseau. A cet effet, un espace d'infiltration végétalisé (au moins pour les petites pluies) pourrait être aménagé au centre des ilots (intention à inscrire dans l'OAP). Tout comme pour l'OAP Place du Marché, le secteur route de Genève a également fait l'objet d'inondations lors de l'épisode de fortes pluies du 9 juin 2024 et, par conséquent, la Communauté de Communes n'est pas favorable à la création de stationnement sous le niveau du Terrain Naturel (TN) actuel.

Il est conseillé à la Commune d'envisager une réserve foncière afin d'implanter un Point d'apport Volontaire (PAV) public, mutualisé, pour couvrir les besoins à venir au regard de la création de nouveaux logements sur les secteurs « Place du Marché » et « Route de Genève ».

3. Évolution en lien avec la création de l'OAP route d'Annemasse

Contexte

La Commune souhaite faire évoluer le PLU afin de réorganiser les fonctions et usages du secteur tout en préservant son caractère patrimonial. Plusieurs évolutions du PLU sont ainsi opérées : changements de zonages, création de 4 emplacements réservés et création d'une OAP.

Avis

La Communauté de Communes signale la présence d'une conduite de refoulement d'eau potable du captage de Collonges-sous-Salève dans la zone « UM », prévue de passer en « UA », et invite la Commune à prendre des dispositions similaires que pour les secteurs d'OAP « Place du Marché » et « Route de Genève », à savoir :

- L'ajout d'une recommandation relative à la préservation de la structuration du réseau d'eau en place au sein de l'OAP,
- Un phasage des différentes OAP du PLU,
- En cas de nécessité de dévoiement des réseaux une participation financière du pétitionnaire est souhaitée.

La Communauté de Communes émet une réserve sur la création de l'emplacement réservé n° 30 résultant de la volonté de créer une liaison piétonne. Effectivement, la présence sur le linéaire d'ouvrages de protection des inondations (murs de soutènement) remet en cause la faisabilité technique de création d'une voie piétonne. La CCG envisage la création d'un système d'endiguement à cet endroit, pour mieux protéger les personnes et les biens dans la partie urbanisée de la Drize.

4. Précisions des dispositions générales du règlement écrit du PLU relatives aux logements sociaux

Contexte

La Commune souhaite préciser les termes et définitions de « logements sociaux » et « logements locatifs sociaux » par l'ajout de la mention « pérennes ».

Avis

La Communauté de Communes relève la volonté de la Commune de se conformer au courrier de la préfecture de la Haute-Savoie du 5 mars 2024 recommandant d'insérer le terme de « pérennes » dans la définition des logements locatifs sociaux au sein des PLU.

Dans ce courrier, la définition proposée d'un LLS pérenne est la suivante : *« un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux. »*.

Afin d'éviter les confusions, il est recommandé :

- D'utiliser les termes de « logements locatifs sociaux pérennes » au lieu de « logements sociaux pérennes » au sein des servitudes de mixité sociale.
- De compléter l'intitulé de la définition de « logements locatifs sociaux » par « logements locatifs sociaux **pérennes financés par l'Etat** » dans la définition ajoutée au lexique du PLU.

Enfin, il est possible d'insérer des conditions particulières relatives à la taille des logements en vertu de l'article L151-14 du code de l'urbanisme. A titre d'exemple, la Commune de Neydens le pratique dans son PLU.

5. Évolution graphique en lien avec la valorisation du territoire

Contexte

La Commune souhaite apporter des modifications règlementaires en complémentarité et pour conforter les OAP créées sur plusieurs secteurs à enjeux, et notamment :

- Changement du zonage UM (secteurs mixtes d'habitat et d'activités économiques.) vers UA (secteur d'habitat ancien) sur un secteur de 3 maisons individuelles.
- Changement de zonage UM vers N de deux parcelles construites.

Avis

La Communauté de Communes suggère à la Commune des solutions alternatives aux deux modifications opérées et citées ci-avant :

- 1) *En ce qui concerne le changement du zonage UM vers UA, correspondant à 3 maisons individuelles situées au sein d'un secteur entièrement classé en UM.*

Afin d'apporter une cohérence d'ensemble à la sectorisation du zonage du PLU, et puisque la Commune souhaite préserver l'identité architecturale de ces constructions, la Communauté de Communes propose deux possibilités alternatives :

- La création d'un sous-secteur de type « UM1 », avec des prescriptions spécifiques et contraignantes proches de celles prévues en zone UA.

- De se référer à l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin d'identifier ce secteur à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour les motifs qui le caractérise et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

2) *En ce qui concerne le changement du zonage UM vers N, correspondant à 2 parcelles construites, actuellement dans l'enveloppe urbaine.*

La volonté de la Commune de renforcer les contraintes sur certains terrains construits se comprend dans une logique de préservation du cadre de vie ou de limitation de l'urbanisation. Toutefois, le reclassement de ces terrains en zone N ne semble pas juridiquement approprié, dans la mesure où la zone N est réservée, selon l'article R151-25 du code de l'urbanisme, aux secteurs à protéger pour leur valeur naturelle, paysagère, écologique ou patrimoniale, et où les constructions existantes et les usages urbains y sont en principe exclus ou très encadrés.

Il est donc recommandé à la Commune de maintenir le zonage ZU sur ces terrains, en y créant un sous-secteur spécifique, de type « UM2 » permettant d'atteindre les objectifs visés sans détourner l'usage des zones naturelles.

Ce sous-secteur pourrait intégrer des règles renforcées de constructibilité, telles que :

- Une emprise au sol maximale très réduite.
- Un coefficient de pleine terre élevé pour garantir la perméabilité et la qualité paysagère.
- Des hauteurs strictement limitées.
- Une implantation encadrée par rapport aux limites séparatives et à la voirie.

Cette approche permettrait à la fois de conserver un classement conforme aux principes du Code de l'urbanisme, tout en instaurant un encadrement fin et dissuasif de la constructibilité, adapté aux enjeux locaux identifiés.

La Commune peut également envisager la création d'emplacements réservés sur le secteur à enjeu afin d'objectiver le projet communal de maintien et de valorisation de la trame écologique.

Evolutions à envisager dans le cadre d'une future procédure du PLU

La Commune est encouragée à faire évoluer les objectifs de production de logements locatifs sociaux du PLU en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) n° 3. En effet, le PLU impose une servitude de mixité sociale prévoyant 40 % de surface de plancher dédiée au logement social, alors que le PLH n° 3 fixe un objectif de 75 % de la production totale (à appliquer à toutes les servitudes).

D'autre part, il est conseillé à la Commune d'abaisser le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale « égale à 600 m² ou d'un nombre de 8 logements ». Plus spécifiquement il est proposé de fixer des seuils de déclenchement des servitudes de mixité sociale différenciées en fonction du secteur de la commune, et selon la logique suivante :

- Un seuil de déclenchement abaissé en secteur dense, comme au chef-lieu et le secteur Bas Collonges :
 - Une rédaction similaire à celle prévue dans le PLU de Saint-Julien peut être envisagée : « Dans les secteurs LS1 (globalité des zones U et AU), toute opération d'habitat composée d'au moins 4 logements et / ou d'au moins 300 m² de Surface De Plancher (SDP), en neuf ou après extension, doit comprendre : 40 % minimum de sa SDP en logement social, dont 30% minimum de sa SDP en logement locatif social » pérenne financés par l'Etat.
- Un seuil de déclenchement « moins contraignant » en secteur pavillonnaire comme sur le haut de Collonges-sous-Salève.

Conclusion générale de l'avis de la Communauté de Communes sur les modifications

La Communauté de Communes tient tout d'abord à saluer les efforts que la Commune de Collonges-sous-Salève a entrepris pour définir une stratégie de développement territorial, adaptée et maîtrisée, et d'intégrer des dispositions afin d'encadrer les mutations du tissu urbain existant. Le travail réalisé sur la préservation et la valorisation des espaces verts dans le tissu urbain, ainsi que l'intégration des cheminements doux s'avère être pertinent dans l'objectif de créer des aménités majeures pour la Commune, permettant d'accompagner une densification acceptable.

En ce sens, la Communauté de Communes confirme l'intérêt de la réalisation des études portées sur le secteur « Bas Collonges » puisque les conclusions de ces études ont constitué un apport majeur dans la définition des nouvelles OAP, en cohérence avec les objectifs de la collectivité en matière de cadre de vie et de qualité de l'habitat.

La Communauté de Communes invite la Commune à prendre en compte ses suggestions et notamment :

- Prendre en compte les conduites d'eau présentes dans les OAP et prévoir un phasage de celles-ci entres-elles.
- Prendre en compte le risque inondation sur les secteurs de projets d'aménagements « Place du Marché » et « Route de Genève ».
- Définir les notions de « coefficient d'espace vert » / « espace paysager de pleine terre ».
- Planter un PAV public mutualisé pour les secteurs « Place du Marché » et « Route de Genève ».
- Intégrer la notion de « logement locatif social pérenne financé par l'Etat » dans la servitude de mixité sociale.
- Trouver une alternative réglementaire aux changements de zonages « UM » vers « UA » et « UM » vers « N » envisagés dans la présente modification du document d'urbanisme afin d'assurer une cohérence et une meilleure lisibilité de l'ensemble des zonages du PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L151-14 et 27, L153-36 à 48 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu les statuts de la Collectivité ;

Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 1 mise en place d'une stratégie d'aménagement permettant de mieux organiser et de mieux réguler le développement du territoire ;

Vu la délibération n° D_2017_08 du Conseil municipal du 09 mars 2017 portant approbation du PLU de la Commune de Collonges-sous-Salève ;

Vu la délibération n° c_20230925_hab_103 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 portant approbation du Programme local de l'habitat n° 03 ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_94 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 modifiée portant élection des membres du Bureau communautaire ;

Vu la délibération n° c_20250414_adm_059 du Conseil communautaire du 14 avril 2025 portant remplacement d'un membre du Bureau communautaire ;

Vu l'arrêté municipal n° A_2024_197 du 07 novembre 2024 portant prescription de la procédure de modification de droit commun n° 3 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Collonges-sous-Salève ;

Vu la délibération n° c_20250526_adm_060 du Conseil communautaire du 26 mai 2025 portant délégations de pouvoir du Conseil communautaire au Président et au Bureau communautaire, et notamment émettre 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 ;

Vu le courriel de la Commune de Collonges-sous-Salève, réceptionné le 09 juillet 2025, portant notification à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de modification de droit commun n° 3 de son Plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement, Habitat, réunie le 15 septembre 2025 ;

DELIBERE

Article 1 : émet un avis favorable avec réserves sur le projet de modification de droit commun n° 3 du PLU de la Commune de Collonges-sous-Salève, et notamment de :

- Prendre en compte les conduites d'eau présentes dans les OAP et prévoir un phasage de celles-ci entres-elles.
- Prendre en compte le risque inondation sur les secteurs de projets d'aménagements « Place du Marché » et « Route de Genève ».

Article 2 : invite la Commune de Collonges-sous-Salève à prendre en considération les observations formulées par la Communauté de Communes du Genevois.

Article 3 : autorise Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 21
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère exécutoire de cette délibération :
- Téltransmise en Préfecture le 29/09/2025
- Publiée le 29/09/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.