

Commune de Collonges-sous-Salève

Modification n°1 du PLU

Pièce n°1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Juillet 2018

Elaboration approuvée le :
09 Mars 2017

Modification n°1, approuvée le :
XX

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Document d'urbanisme en vigueur	3
Objectifs poursuivis	3
Procédure de modification de droit commun	3
Rappel des orientations du PADD	6
LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	9
Modifications de règlement écrit et/ou graphique.....	9
Bas Collonges – secteur de renouvellement urbain Um.....	9
Bas Collonges – secteur chemin du Moulin / rue Verdi	19
Bas Collonges – zone d'activités de la Drize	20
Les Manessières – zone de développement résidentiel	21
Les coteaux de Collonges – zones résidentielles	23
Centre-bourg – adaptations mineures du zonage	27
Campus Adventiste	28
Modification intitulé ER n°10.....	29
Cohérence zonage / OAP thématique environnement et paysage.....	30
Intégration de la carte des aléas au zonage.....	31
Evolution de rédaction du règlement écrit / compléments	32
CONCLUSION.....	34

PREAMBULE

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Collonges-sous-Salève est couverte par un PLU, approuvé le 9 mars 2017 par le conseil municipal.

Afin d'adapter quelques éléments qui se sont avérés complexes ou inadaptés à l'usage du PLU depuis son approbation, le conseil municipal a décidé de modifier son PLU, par délibération du **XX** 2018.

Objectifs poursuivis

Les évolutions souhaitées pour le PLU visent principalement à :

- faire évoluer le règlement (graphique et écrit), sur le secteur de « Bas Collonges » afin de favoriser un renouvellement urbain de qualité (insertion paysagère, mixité fonctionnelle, accessibilité, ...),
- faire évoluer le règlement écrit sur le secteur « des coteaux » (zones Uc Ud) afin de préserver le caractère aéré de ce site,
- permettre la réalisation d'un projet sur le site des Manessières, en adaptant les documents règlementaires (zonage, règlement, emplacement réservé),
- faire évoluer le règlement écrit concernant la zone US1 afin de permettre des projets liés au campus Adventiste,
- faire évoluer le zonage graphique sur plusieurs sites localisés en zone urbaine afin de les intégrer dans le secteur de zone urbaine le plus approprié,
- mettre en cohérence le plan de zonage et les OAP concernant la préservation du patrimoine végétal,
- étudier l'opportunité d'étendre la zone économique de la Drize au sein d'une zone urbaine existante à vocation mixte afin de permettre de répondre à des demandes locales notamment,
- clarifier certains points du règlement (définitions, rédaction, illustration, ...),
- modifier la destination de l'Emplacement Réservé n°10 sans modification de son emprise
- ajouter une trame de prise en compte des risques naturels, tel que demandé par les services de l'Etat suite à l'approbation du PLU,
- intégrer la mise à jour des SUP.

Procédure de modification de droit commun

Les évolutions souhaitées :

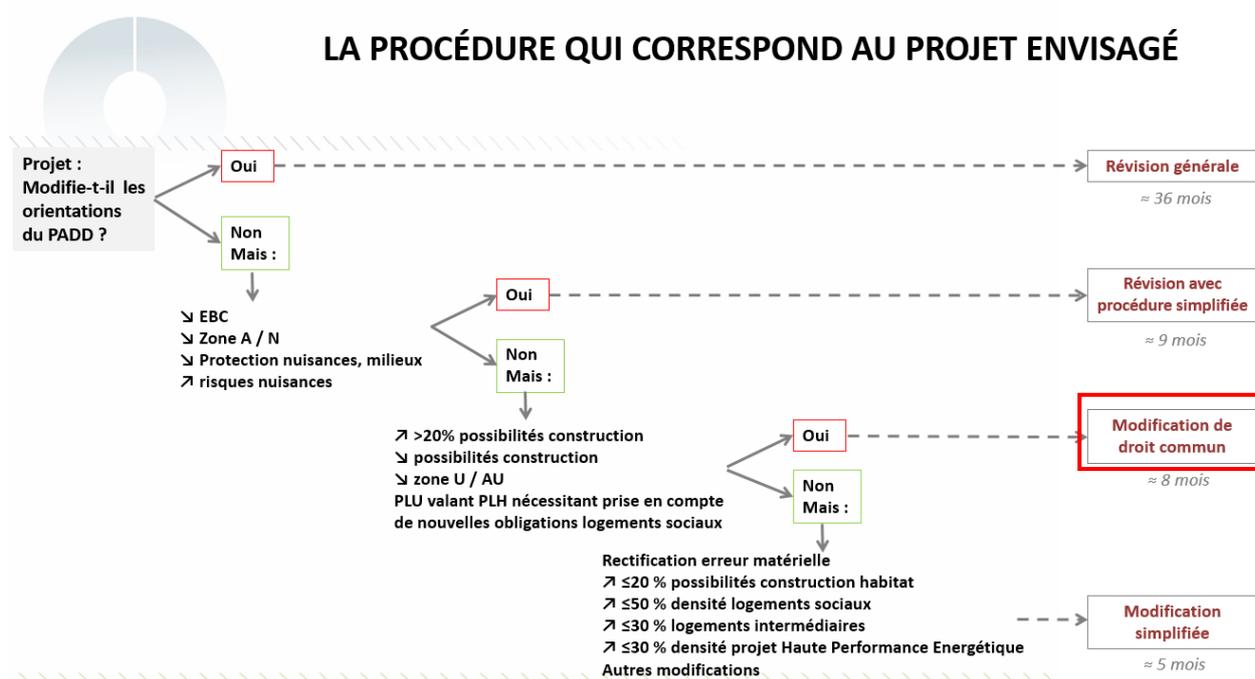
- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

C'est la procédure de modification de droit commun qui a été menée, régie par les articles L153-41 à L153-44.



Graphique illustrant le raisonnement suivi pour choisir la bonne procédure

Le dossier de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

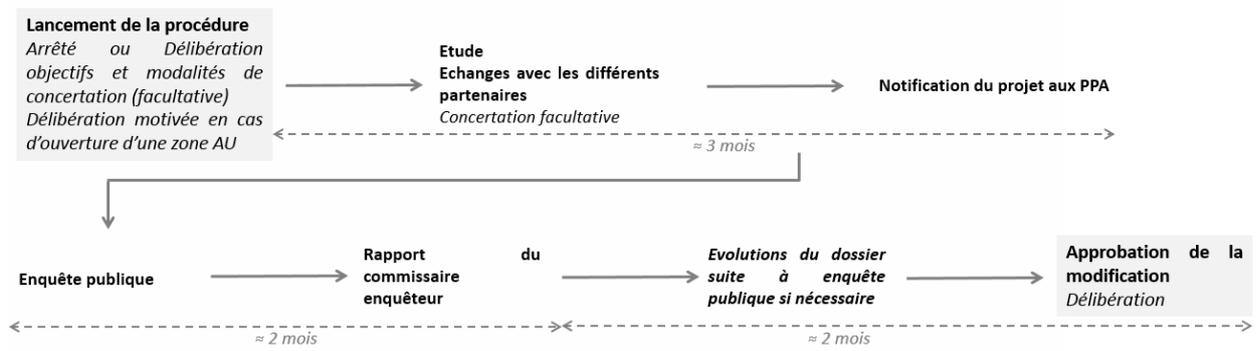
Les avis reçus proviennent de :

- XXXX

L'enquête publique s'est déroulée du XXX 2018.

Le projet a pas été modifié à la suite de cette enquête publique, afin de tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Le Conseil municipal a approuvé la modification n°1 par délibération du XXX.



Graphique illustrant le déroulé de la procédure de modification de droit commun

Rappel des orientations du PADD



1.RESTRUCTURER le «Bas Collonges» afin de lui donner un vrai rôle de polarité.

Objectif n°1 : Donner les conditions favorables à un renouvellement urbain progressif du «Bas Collonges»

Objectif n°2 : Encadrer et optimiser les derniers tènements stratégiques

Objectif n°3 : Valoriser le tissu économique, artisanal et commercial

Objectif n°4 : Créer des parcs publics accessibles à tous



2.CONFORTER l'enveloppe urbaine de «Collonges Bourg» dans sa dimension de centralité

Objectif n°1 : Valoriser et préserver le noyau ancien

Objectif n°2 : Optimiser les espaces proches du centre en développant des projets de logements de qualité en phase avec le contexte urbain et paysager

Objectif n° 3 : Phaser l'urbanisation



3.LIMITER le développement urbain de «Collonges Coteau»

Objectif n° 1 : Modérer la consommation foncière



4.PROMOUVOIR une mixité sociale dans le cadre des futurs projets d'aménagement – Valoriser le cadre de vie

Objectif n° 1 : Proposer une offre de logements adaptés aux besoins

Objectif n° 2 : Préserver des espaces paysagers ouverts dans le cadre des projets d'urbanisation



5. VALORISER les espaces agricoles et naturels du territoire.

Objectif n° 1 : Maintenir et favoriser les cordons boisés et les espaces plantés (vergers)

Objectif n°2 : Préserver la trame verte en maintenant la cohérence des grands espaces naturels avec les continuités biologiques

Objectif n° 3 : Préserver la trame bleue

Objectif n°4 : *Prendre en compte la problématique des risques*



6. DEVELOPPER un réseau de cheminements doux s'articulant avec les autres modes de déplacements.

Objectif n° 1 : Améliorer le maillage des liaisons douces

Objectif n° 2 : Proposer des équipements qui conduisent à diminuer l'usage de la voiture

Objectif n° 3 : Développer et sécuriser les infrastructures routières au regard de la situation actuelle et future



7. PRESERVER les perspectives paysagères et le patrimoine bâti.

Objectif n° 1 : Promouvoir une typologie urbaine et architecturale en phase avec le bâti traditionnel, dans le respect des exigences d'économie d'énergie

Objectif n° 2 : Préserver les perspectives paysagères depuis le coteau

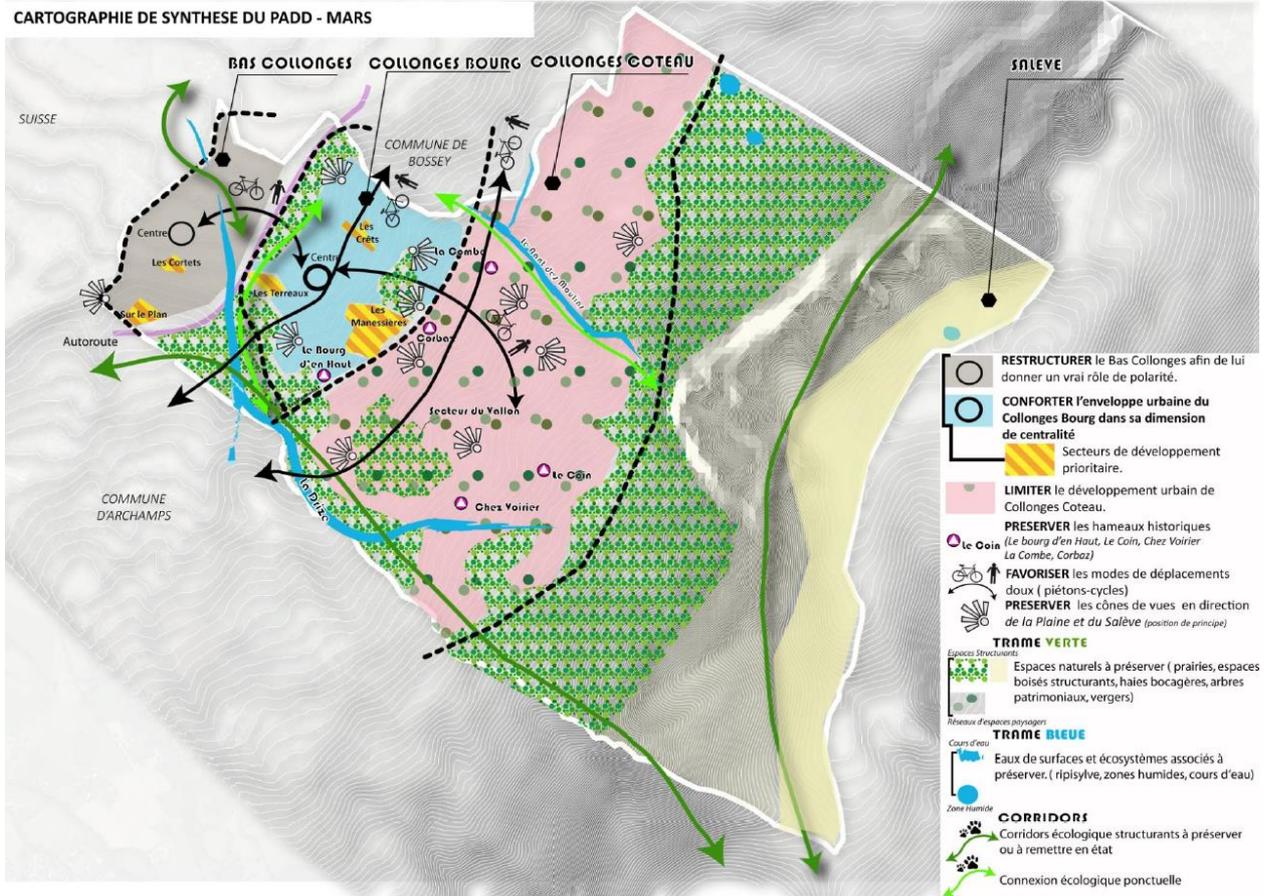


8. PERMETTRE le développement d'un tissu économique local

Objectif n° 1 : Optimiser le développement de la ZA de la DRIZE

Objectif n° 2 : Favoriser l'implantation de commerces de proximité sur le «Bas Collonges» et sur «Collonges Bourg»

CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DU PADD - MARS



LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications de règlement écrit et/ou graphique

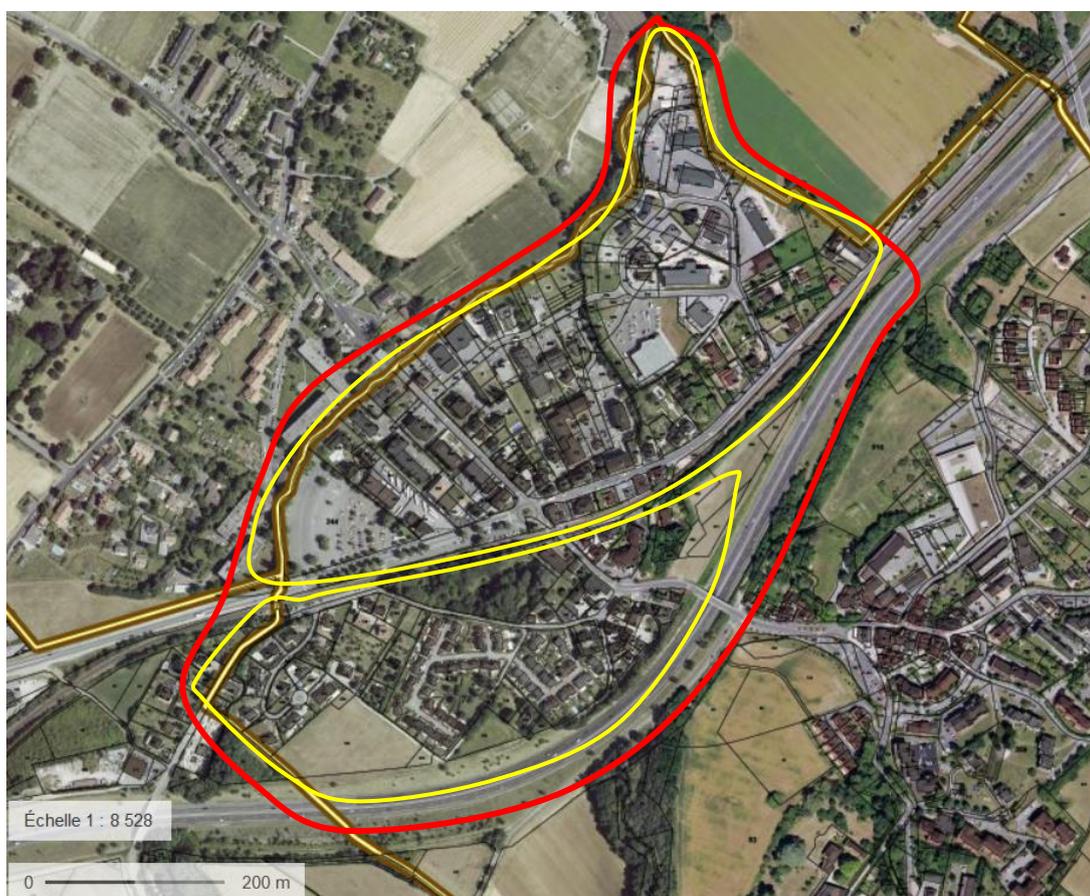
Bas Collonges – secteur de renouvellement urbain Um

Contexte et justifications

Le secteur de Bas Collonges est identifié au PADD comme le secteur délimité depuis l'autoroute jusqu'à la limite communale avec la Suisse (Axe 1 / objectifs 1 et 2 du PADD). L'objectif est de renforcer ce secteur afin qu'il devienne une polarité complémentaire à celle du centre-bourg : densification, mixité des fonctions, ...

Au sein de ce secteur se dégagent 2 entités :

- La partie nord de la voie ferrée, composée d'un tissu urbain mixte et dense au contact direct avec la Suisse, ciblé en partie comme site propice au renouvellement urbain dans le projet communal ;
- La partie Sud de la voie ferrée, composée de quelques noyaux d'habitats historiques, principalement à vocation résidentielle, comportant plusieurs sites de densification.



Le tissu situé de part et d'autre des routes d'Annecy/Annemasse et de Genève, est identifié comme site favorable à bénéficier d'opérations de renouvellement urbain. Il s'agit d'un site particulièrement dynamique, traversé par des flux majeurs en direction des agglomérations genevoise, annemassienne, annecienne, ... Il gagnerait à être renouvelé, aujourd'hui composé en partie de bâtis vétustes et d'une certaine destructuration urbaine et architecturale.

L'objectif via la modification, est de conforter les possibilités de renouvellement urbain tout en encadrant davantage les futurs projets dans un souci de qualité urbaine et paysagère.

Des évolutions de règlement sont envisagées afin de favoriser une urbanisation cohérente avec le site et dans une volonté de développer un cadre de vie agréable. Il s'agit notamment de prévoir de bonnes conditions pour les futurs résidents mais aussi pour les nombreuses personnes traversant les routes de Genève et d'Annecy/Annemasse.

Dans ce contexte, la modification porte sur :

- La mise en place d'un recul systématique depuis le domaine public afin de préserver une certaine aération du tissu bâti est de favoriser l'instauration d'espaces publics de qualité en pied d'immeubles, et de marquer un front bâti cohérent le long de ces voies structurantes : maintenir le recul de 3 m minimum et supprimer la possibilité d'alignement aux constructions existantes (article 6 du règlement) ;
- La réduction de la hauteur maximale afin de préserver une certaine ouverture visuelle et une cohérence avec le tissu existant (article 10 du règlement) : réduire les hauteurs maximales à R+3+ combles ou attiques soit 15 mètres au point le plus haut de la construction au lieu de R+4+ combles ou attiques soit 18 mètres ;
- L'augmentation du coefficient d'espace vert afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de prévoir des espaces de respiration (article 13 du règlement) : augmenter le coefficient d'espace vert à 15 % au lieu de 10 %
- L'instauration d'un tracé de cheminements modes doux à créer (L151-38 du code de l'urbanisme) afin de prévoir des espaces publics agréables et des aménagements en direction des mobilités douces le long de la route de Genève, en accompagnement du linéaire commercial existant et/ou à venir (plan de zonage)

Ce site, propice au renouvellement urbain, vise à devenir une polarité complémentaire du centre-bourg. A ce titre, la mixité fonctionnelle est souhaitée.

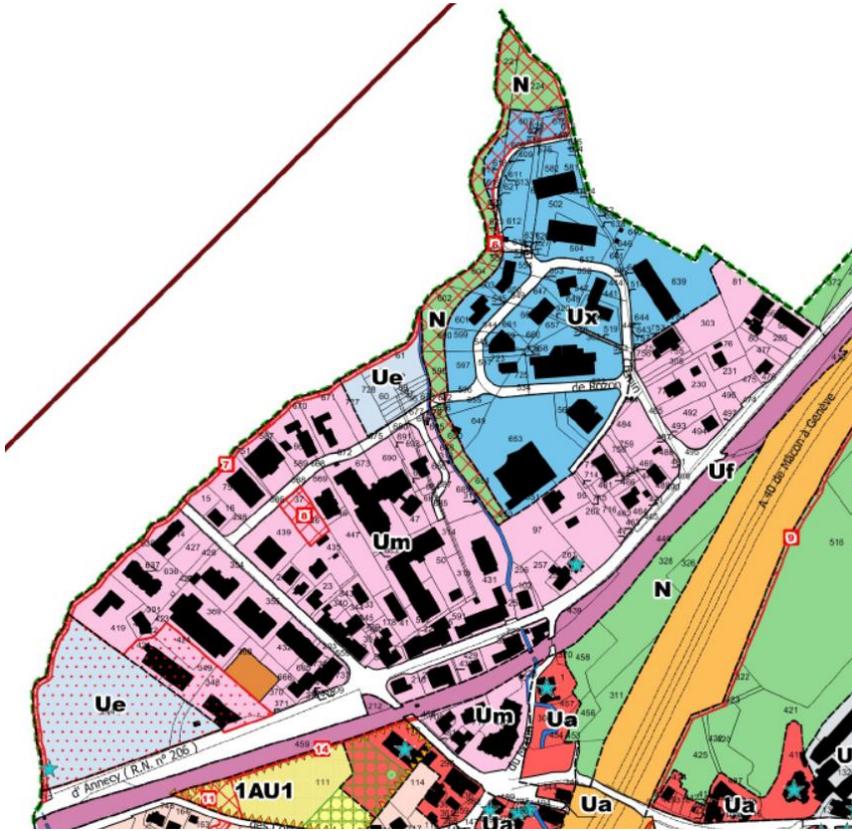
Afin de favoriser une certaine vitalité commerciale, la commune a décidé d'identifier et de préserver des rez-de-chaussée à usage commercial, routes d'Annecy/Annemasse et de Genève, en cohérence avec les objectifs du PADD (Axe 1, objectifs 1 et 3 / Axe 8 objectif 2).

La modification porte sur :

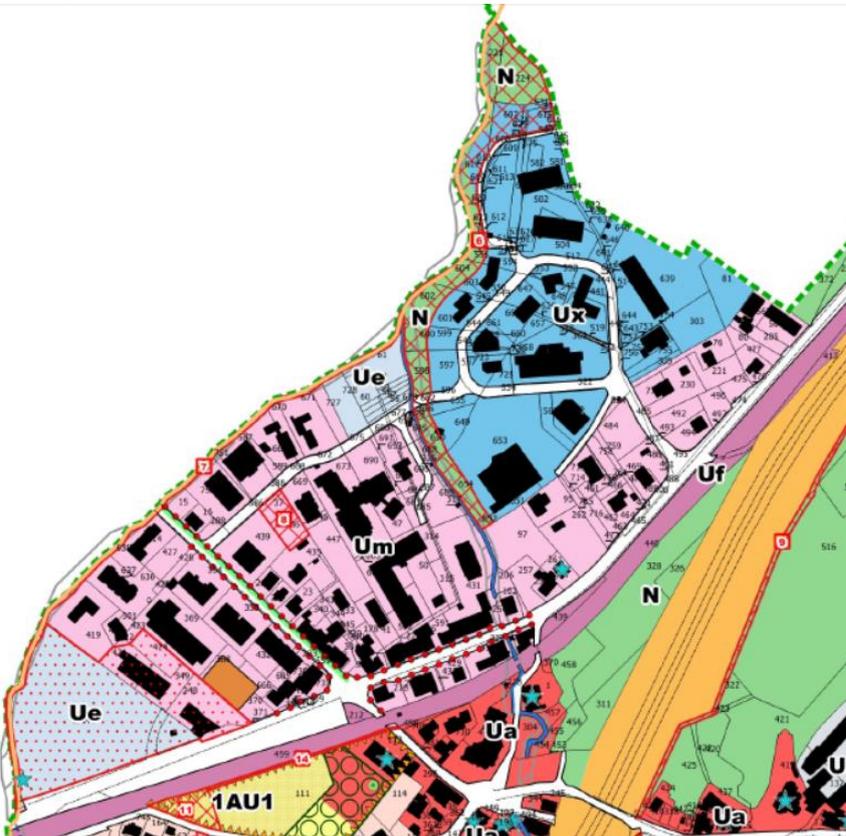
- L'inscription d'un linéaire commercial afin de préserver et de développer les commerces : interdire les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants et imposer la réalisation de rez-de-chaussée commerciaux dans les nouvelles constructions (y compris les opérations de démolition/reconstruction) (plan de zonage et articles 1 et 2 du règlement)
- Inscrire un linéaire commercial routes d'Annecy/Annemasse et de Genève au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Effets

Zonage avant modification



Zonage après modification



Article PLU	<p>Modification du règlement :</p> <p>En noir : règlement tel qu'approuvé en mars 2017</p> <p>En orange : compléments</p> <p>En rouge barré : suppression</p>
Article 1	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation. - Les industries et les nouveaux entrepôts. - Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux. - L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.). - Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti. - Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets. - Les ouvertures et l'exploitation de carrières. - Le long du linéaire identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des commerces sont interdits - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.
Article 2	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés. <p>Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif. - Le long du linéaire identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les constructions et les changements de destination à condition d'intégrer des commerces en rez-de-chaussée donnant sur la Route d'Annecy / d'Annemasse / de Genève, - L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant. - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans est autorisée conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme. - Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage. - Les annexes, limitées à deux par tènement, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain. - Les opérations de plus de 8 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher devront respecter une proportion minimale de 40 % de logements sociaux. - Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à l'article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre le cheminement modes doux tels qu'identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

Article 6	Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer : Soit à l'alignement des constructions existantes. Soit un recul minimum de 3 m. <i>(modification du schéma explicatif en cohérence)</i>
Article 10	Hauteur maximale : Dans le cas d'une toiture à pans : R+ 4 3 + comble soit 18 15 mètres. Dans le cas de toiture terrasse : R+ 4 3 + attique soit 18 15 mètres mais l'attique ne peut occuper plus de 50% de l'emprise au dernier niveau. <i>(modification du schéma explicatif en cohérence)</i>
Article 11	<i>Voir tableau explicatif des évolutions communes de règlement</i>
Article 12	<i>Voir tableau explicatif des évolutions communes de règlement</i>
Article 13	Il est exigé la mise en place d'un coefficient d'espace vert : Traité en espace paysager en pleine terre sur au moins 10 15 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert).

Des simulations ont été réalisées afin d'illustrer les évolutions de réglementation.

Le résultat vise à une nette amélioration du cadre paysager, tout en ne contredisant pas l'objectif de renouvellement urbain et de densification.



A titre d'informations, le tènement présente une surface de 800 m², le bâtiment une emprise de 600 m², le résiduel semble entièrement imperméabilisé

Hypothèses Zone Um	Surface parcelle	Implantatio n domaine public	Implantatio n limites séparatives	CES	CES possible après règles stationnemen t/CEV	Hauteur	Estimation Surface de plancher (i)	Estimation surface de plancher nette (ii)	Nb logements (iii)	Stationnements	CEV	Commentaires
1 PLU en cours	800 m ²	En limite	En limite	0,6	450 m ²	18 m R+4+c	2362 m ²	1890 m ²	23 Dont au moins 10 sociaux	26 pl résidents 10 pl résidents sociaux Dont 27 au moins en souterrain (75%) 6 pl visiteurs 4 pl commerces	10 % 80 m ²	L'intégralité des stationnements visiteurs devra être réalisée en souterrain afin de respecter le CEV Seules les places visiteurs et celles nécessaires aux commerces pourront être réalisées en surface
2 PLU modifié		3 m	En limite	0,6	450 m ²	15 m R+3+c	1912 m ²	1530 m ²	19 Dont au moins 8 sociaux	22 pl résidents 8 pl résidents sociaux Dont 23 au moins en souterrain (75%) 5 pl visiteurs 4 pl commerces	15 % 120 m ²	La modification des règles impose de réduire le nombre de logements de 4 suite à l'abaissement des hauteurs et l'augmentation du CEV. Cela maintient des possibilités de densification tout en favorisant un cadre plus agréable.

(i) = Surface emprise au sol X Nombre d'étages disponibles (déduction espaces de combles + rez-de-chaussée commerces)

(ii) = déduction des espaces communs, environ 20%

(iii) = taille moyenne logement 80 m²

Vue depuis le rond-point du rocher vers la douane – Route de Genève

Situation actuelle









Bas Collonges – secteur chemin du Moulin / rue Verdi

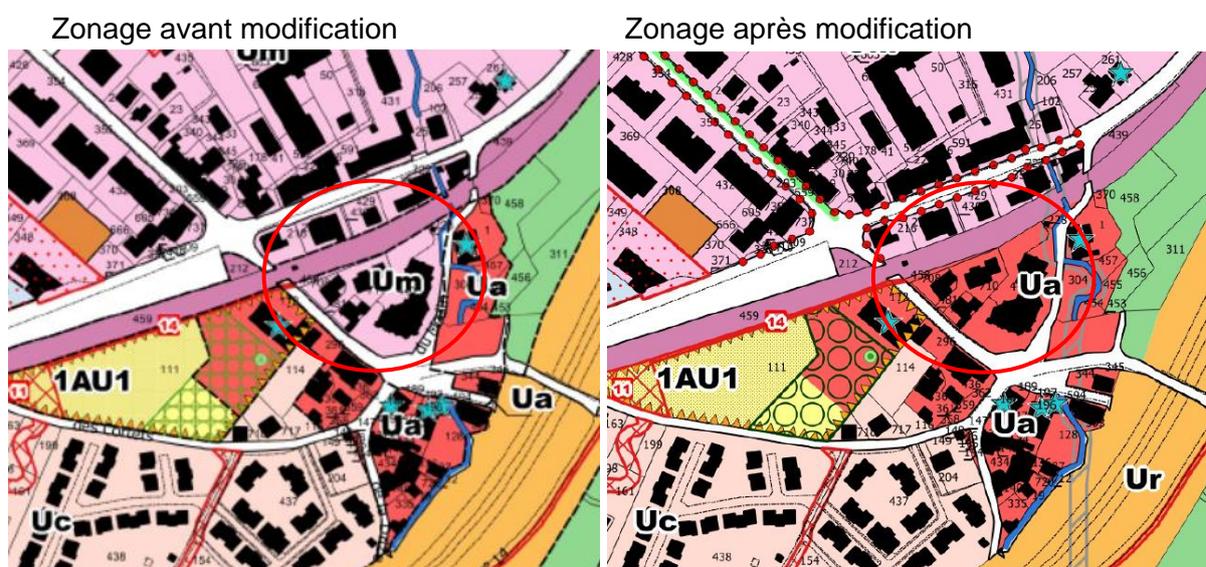
Contexte et justifications

Ce secteur s'inscrit dans la partie haute du Bas Collonges tel qu'identifié au PADD. Il se situe en arrière-plan par rapport au secteur de renouvellement urbain ciblé autour des routes d'Annemasse/Annecy et de Genève, en surplomb et en interface entre le cœur du Bas Collonges et le centre-bourg. Il n'existe pas d'enjeu majeur de renouvellement urbain et de densification de ce secteur, la priorité étant donnée autour des routes d'Annecy/Annemasse et Genève.

Il s'agit d'un îlot classé en Um, encadré au nord par la voie ferrée (zone Uf), à l'est, à l'ouest et au sud par du tissu bâti ancien classé en zone Ua. Il apparaît donc clairement inséré et encerclé par la zone Ua.

Par souci de cohérence géographique et de vocation, il est décidé de reclasser ce « triangle » classé en Um actuellement, en zone Ua.

Effets



Bas Collonges – zone d’activités de la Drize

Contexte et justifications

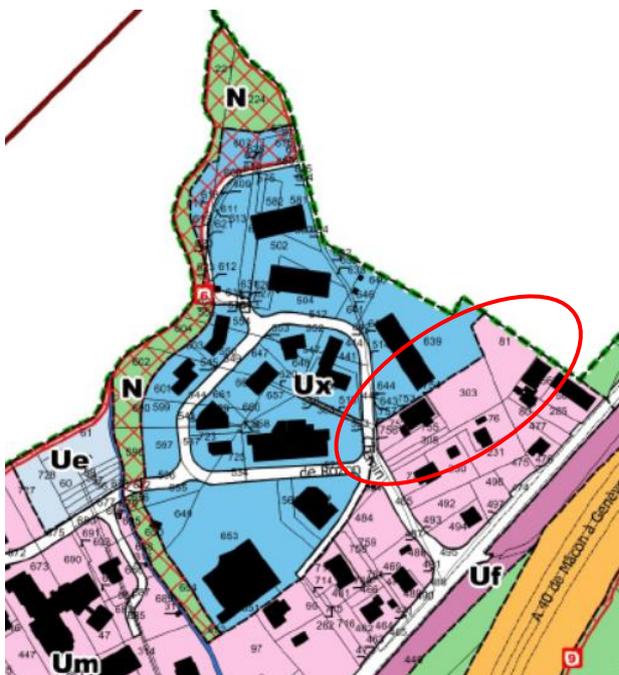
La zone d’activités de la Drize, se situe sur le Bas Collonges, accessible par les routes de Rozon et d’Annemasse.

Elle est classée en zone Ux du PLU. Cette zone offre peu de possibilités pour de nouvelles installations, tout au plus une parcelle disponible.

C’est dans ce contexte que la commune souhaite agrandir la zone Ux en partie est en lieu et place de la zone Um (en cohérence avec le PADD, Axe 1 objectif 3 / Axe 8 objectif 1). L’objectif est de pouvoir disposer d’une offre foncière pour des demandes d’implantation et étudier l’opportunité de relocalisation des bâtiments des services techniques de la commune.

Effets

Zonage avant modification



Zonage après modification



Les Manessières – zone de développement résidentiel

Contexte et justifications

Le site des Manessières est un tènement important en superficie (environ 4 ha) situé à proximité du centre-bourg de Collonges-sous-Salève. Il est identifié à l'axe 2 du PADD « CONFORTER l'enveloppe urbaine de «Collonges Bourg» dans sa dimension de centralité », objectif n°2 « Optimiser les espaces proches du centre en développant des projets de logements de qualité en phase avec le contexte urbain et paysager » comme site de développement stratégique pour le développement de l'habitat.

Ce secteur est classé en zone à urbaniser (1AU) au plan de zonage, et son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles précisent notamment : les éléments paysagers, les implantations bâties, les voies et accès.

OAP 4 : Les Manessières - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

les Manessières

le coteau boisé habité

AFFECTATION DU SECTEUR
Secteur destiné à recevoir un programme à dominante d'habitat, quelques activités tertiaires peuvent être envisagées. Ce programme prendra place au sud du périmètre pour dégager un espace à vocation de parc le long du chemin de Corbaz. La pénétrante principale sera faite depuis la route des Manessières, en amont. Une entrée secondaire sera réalisée au nord par le chemin de Corbaz.



L'accès est identifié en limite nord-ouest, à partir du chemin de Corbaz. Il s'agit d'une localisation de principe.

La réflexion ayant avancé depuis l'approbation du PLU sur ce secteur, il s'avère que l'accès doit se réaliser, légèrement en amont sur le chemin de Corbas, ce qui est compatible avec les principes mis en avant dans les OAP.

Toutefois, l'emprise présumée de l'accès se situerait au sein du périmètre de l'ER 19 et de la zone NL, ce qui ne le rend pas réalisable d'un point de vue règlementaire car :

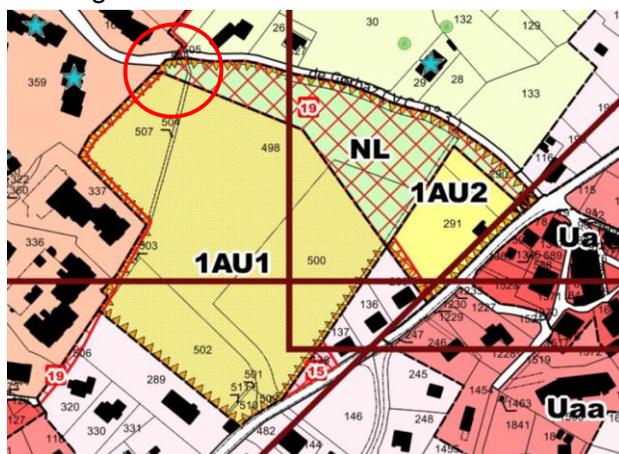
- L'ER 19 est réservé à : « création d'un parc – aménagement d'une liaison piétonne entre la route du fer à cheval et la route des Crêts », au bénéfice de la commune
- Le règlement de la zone NL ne permet que « Les installations ou aménagements nécessaires aux pratiques sportives et aux loisirs ».

La modification a ainsi pour objet de rendre réalisable l'accès à la zone en :

- Réduisant l'ER19 en rendant l'emprise de l'accès libre de cette prescription,
- Transférant l'emprise de l'accès de la zone NL vers la zone N, règlement plus souple permettant des aménagements de voies et chemins existants (aménagement de l'accès sur le chemin de Corbaz – chemin existant).

Effets

Zonage avant modification



Zonage après modification

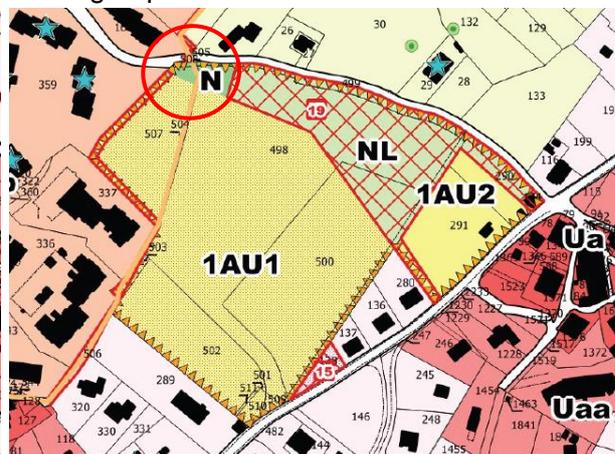


Tableau des emplacements réservés avant modification

19	Création d'un parc - Aménagement d'une liaison piétonne entre la route du fer à cheval et la route des Crêts	Commune	11403
----	--	---------	-------

Tableau des emplacements réservés après modification

19	Création d'un parc - Aménagement d'une liaison piétonne entre la route du fer à cheval et la route des Crêts	Commune	10759
----	--	---------	-------

Les coteaux de Collonges – zones résidentielles

Contexte et justifications

Les coteaux de Collonges se situent en surplomb des polarités, et occupent une surface très vaste sur la commune. Espace périurbanisé au fil du temps, les noyaux originels des hameaux sont aujourd'hui absorbés dans la nappe résidentielle principalement pavillonnaire.

Dans une perspective de réduction de l'étalement urbain et de recentrage de l'urbanisation, le coteau n'apparaît pas stratégique pour un développement de l'urbanisation. Cela est mis en évidence dans l'axe n°2 du PADD comme devant « limiter le développement urbain » sur ce secteur. C'est pourquoi, le règlement de ces secteurs classés en zone Uc / Ud, permet une densification plus limitée qu'autour des polarités centre-bourg et Bas Collonges.

Néanmoins, l'application des règles permet de donner le jour à des projets très urbains, laissant peu de place aux espaces verts, et s'insérant parfois difficilement dans la trame existante au caractère aéré.

La modification vise donc à préserver le cadre de vie et prévoir une urbanisation en harmonie avec le contexte urbain, paysager et environnemental (PADD, Axe 2 objectif 1).

Sans remettre en cause la densification et les projets mitoyens, les évolutions de règlement en zones Uc/Ud, visent à préserver davantage de surfaces non imperméabilisées à aménager en espaces verts, espaces d'agrément.

La modification porte sur :

- L'augmentation du recul minimum :
 - o en passant de $H/2 \geq 3m$ à $H/2 \geq 5m$ en zone Uc
 - o en passant de $H/2 \geq 4m$ à $H/2 \geq 5m$ en zone Ud
- L'augmentation du coefficient d'espaces verts :
 - o en passant de $1,3 * \text{Surface de plancher (SP)}$ à $1,6 * \text{SP}$ en zone Uc
 - o en passant de $2 * \text{Surface de plancher (SP)}$ à $2,4 * \text{SP}$ en zone Ud

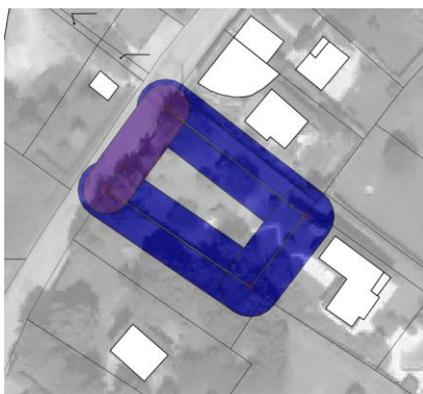
Effets

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé en mars 2017 En orange : compléments En rouge barré : suppression
Zone Uc Article 7	Les constructions doivent être implantées à une distance de H/2 (H = hauteur du bâtiment), en respectant un recul minimal de 3 5 mètres. <i>(modification du schéma explicatif en cohérence)</i>
Zone Ud Article 7	Les constructions doivent être implantées à une distance de H/2 (H = hauteur du bâtiment), en respectant un recul minimal de 4 5 mètres. <i>(modification du schéma explicatif en cohérence)</i>
Article 11	<i>Voir tableau explicatif des évolutions communes de règlement</i>
Article 12	<i>Voir tableau explicatif des évolutions communes de règlement</i>
Zone Uc Article 13	Il est exigé la mise en place d'un coefficient d'espace vert : Le CEV devra respecter au minimum 1,3 1,6 fois la surface de plancher de l'opération. Les espaces verts/paysagers devront être traités en pleine terre et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert). Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des

	espaces résiduels et difficiles d'accès. Au minimum, CEV = 1,3 1,6 * SP
Zone Ud Article 13	Le CEV devra respecter au minimum 2,4 fois la surface de plancher de l'opération. Les espaces verts/paysagers devront être traités en pleine terre et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert) . Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès. Au minimum, CEV = 2,4 * SP

Des simulations ont été réalisées, et montrent qu'avec ces évolutions réglementaires il sera possible d'offrir une meilleure qualité du cadre de vie, sans remettre en cause le nombre de logements possibles (pas de modification du CES ni de la hauteur).

Parcelle n°227, zone Uc, route de Bossey :



Hypothèses Zone Uc	Surface parcelle	Implantation domaine public	Implantation limites séparatives	CES	CES possible après règles stationnement/CEV/reculs	Hauteur	Estimation Surface de plancher (i)	Estimation surface de plancher nette (ii)	Nb logements (iii)	Stationnements	CEV	Commentaires
1 PLU en cours	717 m ²	5 m mini	H/2≥3m	0,3 215 m ²	100 m ²	12 m R+2+c maxi	375 m ²	300 m ²	3	6 pl résidents	1,3 SP 488 m ² Soit 68% de la parcelle	L'évolution du règlement n'a pas d'incidence majeur sur les possibilités de construire mais permet de préserver des espaces non imperméabilisés plus importants Si les opérateurs réalisent le stationnement en souterrain, l'emprise au sol pourra être plus importante et donc le nombre de logements aussi
2 PLU modifié		5 m mini	H/2≥5m	0,3 215 m ²	90 m ²	12 m R+2+c	338 m ²	270 m ²	3	6 pl résidents	1,6 SP 540 m ² Soit 75% de la parcelle	

(i) = Surface emprise au sol X Nombre d'étages disponibles (déduction espaces de combles + rez-de-chaussée commerces)

(ii) = déduction des espaces communs, environ 20%

(iii) = taille moyenne logement 80 m²

Parcelle n°545, zone Ud, chemin de Bottecreux :



Hypothèses Zone Ud	Surface parcelle	Implantation domaine public	Implantation limites séparatives	CES	CES possible après règles stationnement/CEV/reculs	Hauteur	Estimation Surface de plancher (i)	Estimation surface de plancher nette (ii)	Nb logements (iii)	Stationnements	CEV	Commentaires
1 PLU en cours	1580 m ²	5 m mini	H/2≥4m	0,25 395 m ²	200 m ²	9 m R+1+c maxi	550 m ²	440 m ²	6	12 pl résidents 1 pl visiteurs	2 SP 990 m ² Soit 63% de la parcelle	L'évolution du règlement n'a pas d'incidence majeure sur les possibilités de construire mais permet de préserver des espaces non imperméabilisés plus importants Si les opérateurs réalisent le stationnement en souterrain, l'emprise au sol pourra être plus importante et donc le nombre de logements aussi
2 PLU modifié		5 m mini	H/2≥5m	0,25 395 m ²	180 m ²	9 m R+1+c maxi	495 m ²	396 m ²	5	10 pl résidents 1 pl visiteurs	2,4 SP 1188 m ² Soit 75% de la parcelle	

(i) = Surface emprise au sol X Nombre d'étages disponibles (déduction espaces de combles + rez-de-chaussée commerces)

(ii) = déduction des espaces communs, environ 20%

(iii) = taille moyenne logement 80 m²

Centre-bourg – adaptations mineures du zonage

Contexte et justifications

Le centre-bourg de Collonges est classé principalement en zone Ua « habitat ancien ». Le tissu l'entourant, bénéficie d'un zonage adapté en fonction de leur vocation : scolaire, équipements, zone mixte et zone résidentielle.

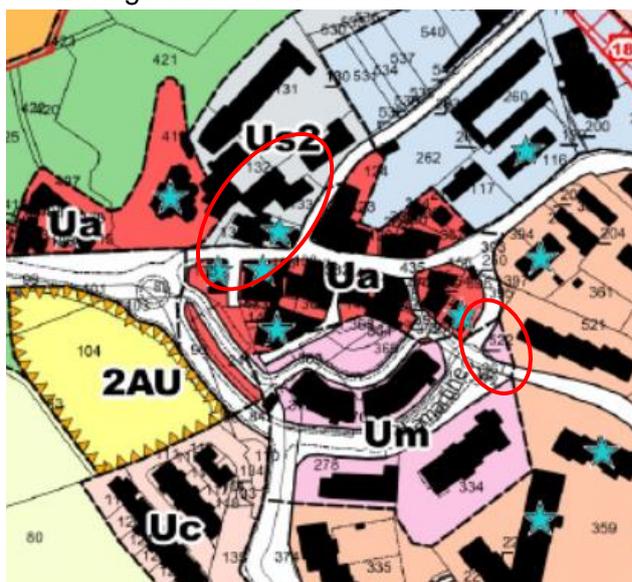
Il s'avère que deux limites de zones sont mal positionnées au regard de l'occupation des parcelles concernées.

C'est pourquoi, la modification vise à faire évoluer deux limites de zones, de façon mineure, afin de rendre le zonage cohérent avec l'occupation et la vocation des parcelles concernées :

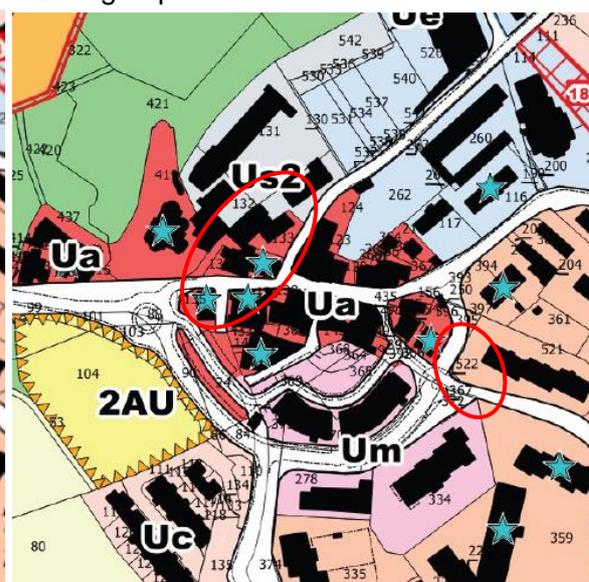
- Intégration d'une partie de parcelle classée en Um à la zone Uc, en cohérence avec le zonage de l'ensemble de ce tènement classé en Uc ;
- Intégration de l'Eglise et de la salle communale à la zone Ua au lieu du zonage Us2 réservé au secteur scolaire de l'Ecole de Saint-Vincent.

Effets

Zonage avant modification



Zonage après modification



Campus Adventiste

Contexte et justifications

Le Campus Adventiste se situe sur le haut des coteaux de Collonges-sous-Salève. Il bénéficie d'un zonage spécifique Us1 à vocation scolaire et d'un zonage NL pour ce qui est des installations sportives/de loisirs et des espaces naturels.

Il est nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone Us1 afin de permettre la réalisation de projet en cohérence avec la vocation de la zone.

Il s'agit de permettre la réalisation de nouveaux entrepôts et d'augmenter légèrement la hauteur maximale de 15 m à 16 m.

Effets

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé en mars 2017 En orange : compléments En rouge barré : suppression
Article 1	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation. - Les industries et les nouveaux entrepôts. - Les habitations sauf celles citées à l'article 2. - Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux. - L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et habitations légères de loisirs (H.L.L.). - Les activités économiques, commerces, services, artisanat. - Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti. - Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets. - Les ouvertures et l'exploitation de carrières. - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.
Article 7	<i>Voir tableau explicatif des évolutions communes de règlement</i>
Article 10	Les constructions doivent respecter une hauteur maximum de 15 16 mètres au faitage et 12 mètres au point le plus haut pour les toiture-terrasse. <i>(modification du schéma explicatif en cohérence)</i>
Article 11	<i>Voir tableau explicatif des évolutions communes de règlement</i>
Article 12	<i>Voir tableau explicatif des évolutions communes de règlement</i>

Modification intitulé ER n°10

Contexte et justifications

Le PLU définit un emplacement réservé n°10 dédié à l' « élargissement du chemin des Bornants », en limite communale avec Bossey.

La collectivité souhaite s'offrir la possibilité de réfléchir à d'autres solutions qu'un « élargissement » strict afin de sécuriser ce chemin. C'est pourquoi l'objet de l'ER n°10 sera modifié comme suit : « aménagement et sécurisation du chemin des Bornants ».

Effets

Tableau des emplacements réservés avant modification



Liste des emplacements réservés

10	Elargissement du chemin des Bornants	Commune	1142
----	--------------------------------------	---------	------



Liste des emplacements réservés

10	Aménagement et sécurisation du chemin des Bornants	Commune	1142
----	--	---------	------

Cohérence zonage / OAP thématique environnement et paysage

Contexte et justifications

Le PLU contient une OAP thématique sur le thème de l'environnement et le paysage. Elle donne des orientations en matière de préservation du patrimoine végétal (arbres patrimoniaux, haies et alignement d'arbres), projet et dynamiques écologiques, amélioration de la place de la nature en ville.

A ce titre, des arbres sont ainsi identifiés, arbres remarquables / arbres notables.

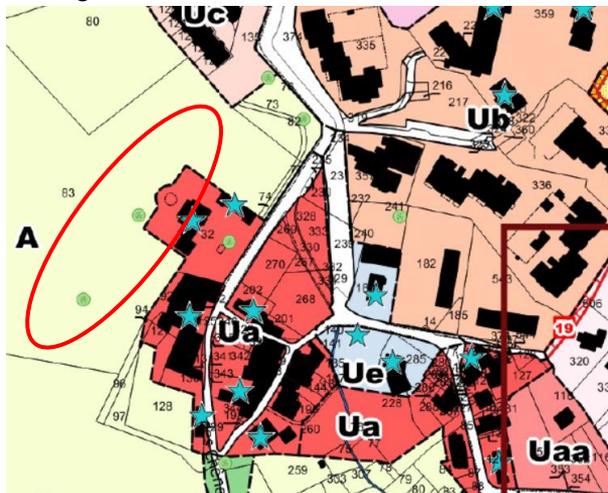
La modification vise à rendre cohérent le plan de zonage avec ce document d'OAP. Il s'agit d'ajouter un arbre à préserver au plan de zonage au titre de la réglementation des Espaces Boisés Classés, en cohérence avec l'inventaire qui a été réalisé et intégré au document d'OAP.

Effets

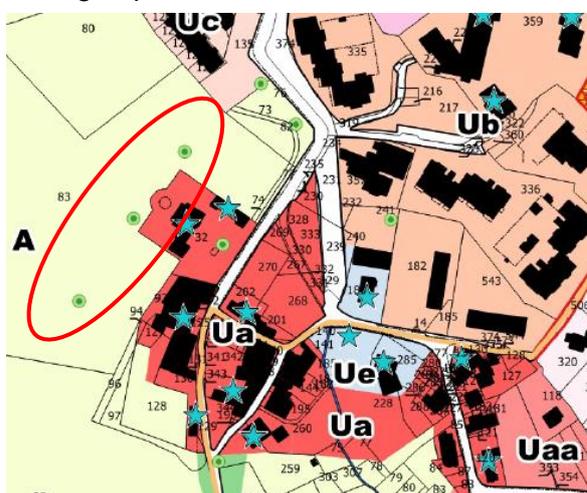
Rappel document OAP approuvé



Zonage avant modification



Zonage après modification



Intégration de la carte des aléas au zonage

Contexte et justifications

Le territoire communal est concerné par une carte d'aléas, révisée en décembre 2016.

Elle porte sur 5 natures d'aléas (glissement de terrain, chute de blocs/pierres, débordements torrentiels, zones humides, ruissellement), classifiés selon 4 degrés d'aléas (fort, moyen, faible, négligeable).

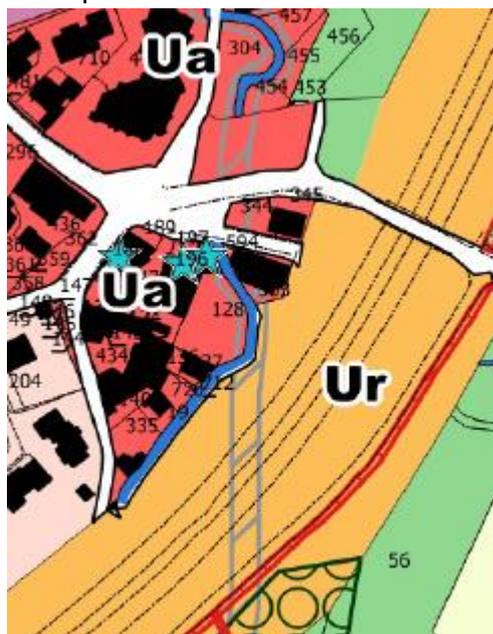
Ces éléments font partie de l'annexe n°6 du PLU approuvé.

Afin de prendre en compte les préconisations des services de l'Etat, et de renforcer la cohérence entre zonage et connaissance des aléas, une trame spécifique (au titre de l'article R123-11b) sera mise en place sur le plan de zonage, reprenant les périmètres d'aléas forts. Le règlement formalisera l'inconstructibilité de ces secteurs.

Effets

Ajout d'un tramage hachuré gris sur le plan de zonage

Exemple :



Règlement :

Ajout à l'article 1 des zones concernées (Ua, Us1, Ue, Ux, Uf, Ur, N, NI) :

- **Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels.**

Evolution de rédaction du règlement écrit / compléments

Contexte et justifications

Au fil de son application, le règlement écrit semble devoir être toiletté / précisé, afin de rendre son application facilitée, sans remettre en cause les règles inscrites.

Cela concerne :

- Les prescriptions renforcées concernant la prise en compte des aléas seront ajoutées dans les dispositions générales, au sein des éléments complémentaires, en plus des compléments aux articles 1 des zones concernées.
- La définition des annexes sera complétée, en précisant la notion de « petite dimension » en limitant leur emprise au sol à 36 m² ; en remplaçant la notion de façades « mitoyennes » par façades de longueur la plus longue ajoutée à la façade de largeur la plus longue dans le calcul de la longueur dans les limites d'emprise des annexes ; en précisant que les annexes accolées à la construction principale sont interdites : glossaire.
- Concernant les reculs par rapport aux limites séparatives, il sera supprimé le fait que les encorbellements n'entrent pas dans le calcul de la règle de recul : article 7 des zones hormis zone Um.
- Un schéma sera ajouté afin d'illustrer les principes règlementaires liés à la création de clôtures : article 11.
- Il sera précisé que la règle concernant les débords de toitures ne concerne pas les toitures terrasses : article 11.
- Le principe de la règle sur le stationnement sera clarifié concernant l'application du pourcentage de stationnement souterrain, cela concerne le stationnement résident hors stationnement visiteurs et hors commerces/bureaux etc dans le cas de zones mixtes, à appliquer sur le nombre de places de stationnement généré par l'opération : article 12 des zones concernées par cette disposition.
- Une précision concernant la définition du coefficient d'espace vert (CEV), en indiquant que les toitures terrasses n'entrent pas dans le calcul du CEV : article 13 des zones concernées par cette disposition.

Effets

Article PLU et zones concernées	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé en mars 2017 En orange : compléments En rouge barré : suppression
Dispositions générales Article 3 éléments complémentaires	Cartes des aléas De plus, les zones d'aléas forts ont été reportées au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : (...) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions

	<p><i>spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (...) ».</i></p> <p>Le règlement interdit toute nouvelle construction au sein de ces périmètres de risques forts.</p>		
<p>Dispositions générales Article 4 glossaire</p>	<p>Annexe : Les annexes sont des constructions de petite dimension, leur emprise au sol ne devra pas dépasser 36 m², non habitable, dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin, piscine... Toutes les constructions considérées comme annexes doivent être indépendantes (c'est-à-dire sans communication physique avec la construction principale) ou détachées de la construction principale, les annexes accolées sont interdites. Elles peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 mètres et que la longueur cumulée des façades mitoyennes de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse pas 12 mètres.</p>		
<p>Zones Ua Uaa Ub Uc Ud Ux AU A N Article 7</p>	<p>Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.</p>		
<p>Zones Ua Uaa Ub Uc Ud Um AU Article 11</p>	<p>Toitures Forme et volume Pour les toitures à pans (ne concerne pas les toitures terrasses), les débords de toiture doivent être d'au moins 0,60 mètre hors égouts de toiture.</p>		
<p>Zones Ub Uc Ud Um AU Article 12</p>	<table border="1"> <tr> <td> <p>Habitation Pour les opérations de plus de 15 logements, 75 % minimum du stationnement affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain.</p> </td> <td> <p>X places par logement Pour les opérations de plus de 15 logements, XX % minimum du stationnement résident affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée.</p> </td> </tr> </table>	<p>Habitation Pour les opérations de plus de 15 logements, 75 % minimum du stationnement affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain.</p>	<p>X places par logement Pour les opérations de plus de 15 logements, XX % minimum du stationnement résident affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée.</p>
<p>Habitation Pour les opérations de plus de 15 logements, 75 % minimum du stationnement affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain.</p>	<p>X places par logement Pour les opérations de plus de 15 logements, XX % minimum du stationnement résident affecté à l'opération devra être réalisé en souterrain. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée.</p>		
<p>Zones Ua Uaa Ub Uc Ud Um AU Article 13</p>	<p>Il est exigé, pour chaque opération, la réalisation d'un coefficient d'espace vert : traité en espace paysager en pleine terre sur au moins XX % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement (les toitures terrasses végétalisées ne participent pas à l'objectif de coefficient d'espace vert).</p>		

CONCLUSION

La présente modification permet au document d'urbanisme communal de s'adapter au contexte local et d'évoluer suite à une mise en œuvre concrète des règles soulevant des problématiques dans la version en vigueur.

Il s'agit avant tout d'apporter des adaptations mineures visant à faciliter la compréhension et l'application du document d'urbanisme (ajout de définitions, reprise de formulation dans le règlement, ...), de permettre la réalisation de projets en cohérence avec le projet global communal (Manessières, évolution du site Adventiste, ...) de mettre en œuvre pleinement les objectifs de la collectivité tels que présentés dans le PADD (qualité urbaine et paysagère, mixité des fonctions, ...).

Le modification vise également à mieux intégrer la problématique des aléas naturels, en intégrant concrètement ces éléments aux zonage et règlement.

Les modifications envisagées restent mineures et entre pleinement dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.