

Compte-rendu Rencontre du 26/01/15 : APEC /CCG

Présents : Pierre-Jean Crastes (Président de la CCG), Michel Mermin (En charge du SCoT à la CCG), Mme Stéphanie Bournhonnet (CCG), Christophe Béroujon (Maire adjoint de Collonges-sous-Salève), Evelyne Croset (Présidente de l'APEC), Corinne Béroujon (Trésorière de l'APEC)

Objectif : Faire le point avec la CCG sur les observations de l'APEC apportées au compte-rendu de la dernière rencontre de Juillet 2014.

En préambule Nous (l'APEC) rappelons que nous ne sommes pas là pour une bataille juridique (on la laisse à nos avocats) Par contre, il s'agit ici d'un débat de politique d'avenir pour notre région. Nous voulons relever notamment, le fait que le SCoT appliqué en l'état entrainera une sur-densification non-souhaitée dans les villages et des bourgs du Canton. C'est d'ailleurs dans cette perspective que le cas de Collonges-sous-Salève est une illustration et non la question centrale et unique.

Résumé des demandes principales de l'APEC :

- Inventaire du vieux bâti pour tout le Canton mis en annexe dans le SCoT.
- Non rattachement de Collonges-sous-Salève à l'unité urbaine d'Annemasse
- Révision des prescriptions arbitraires de densité / construction à l'hectare, pour trouver une adaptation en fonction des diverses armatures urbaine de chaque bourg.

***Inventaire du vieux bâti** : fait en amont il aurait défini le patrimoine historique, et il aurait été aussi une bonne façon d'analyser la constitution sociologique des noyaux urbains du canton et en l'analysant, on aurait évité la non prise en compte des spécificités de chacune des communes.

L'APEC, et aussi d'autres associations similaires du canton, demandent à échanger avec le nouveau stagiaire de la CCG qui arrive en février 2015 et qui doit travailler sur le patrimoine bâti (autre sujet ?). Elle souhaite que son rapport soit annexé au SCoT.

***Rattachement de Collonges-sous-Salève à l'unité urbaine d'Annemasse** : L'APEC rappelle que ce rattachement est effectué par l'INSEE de manière arbitraire : le Grand Genève est un projet politique qui n'a pas de pouvoir juridique en la matière, la Suisse n'a pas les mêmes lois que la France ou l'Europe. Il est basé sur une continuité des habitations « via la Suisse » et fait l'objet de recours privés par des contribuables.

Ce rattachement concerne également d'autres communes de la CCG (Archamps, Bossey, Neydens, St-Julien-en-Genevois). L'incidence de l'interprétation de ce rattachement pourrait avoir d'autres conséquences et il est important que Collonges-sous-Salève ainsi que les autres communes de la CCG soient rattachées à l'arrondissement de St-Julien-en-Genevois.

L'APEC dit son intention de rencontrer prochainement les politiques (Député, Conseiller général et régional) à ce sujet.

La CCG confirme son étonnement par rapport à ce rattachement et est consciente de ses mauvaises incidences (Incidence connue : être assujettie à la Loi SRU imposant 25% de logements sociaux et le paiement de fortes amendes – Incidence Inconnue : toute nouvelle loi imposant de nouvelles règles pour ce certain type de commune).

La CCG convient qu'il serait préférable que Collonges-sous-Salève, comme les autres communes de la CCG concernées, soient rattachées à l'arrondissement de Saint Julien, de ce fait ces communes ne tomberaient plus de façon erronée sous le joug de la loi SRU.

L'APEC remarque que si Collonges, comme toute commune ne répondant pas aux critères de la loi, n'était pas assujettie à l'unité urbaine d'Annemasse, elle aurait alors un passif en création de logements sociaux plus facile à combler lors des réalisations de prochains projets.

La CCG promet d'écrire un courrier pour contester ce rattachement et prendre contact avec le Préfet à ce sujet.

La Mairie de Collonges confirme qu'il est très important aussi pour la Commune de ne plus être rattachée à l'Unité urbaine d'Annemasse et tient à clarifier ce qui a été dit lors de la rencontre de

juillet 2014. La Mairie de Collonges confirme sa volonté d'augmenter le nombre de logements sociaux. Le développement de Collonges passe par un nombre raisonnable de ces logements afin de préserver à Collonges sa qualité de vie non pas du fait d'arrivée de personnes indésirables mais du fait d'un nombre trop important de nouveaux habitants.

Il est rappelé par l'APEC que Collonges est déjà à 4'039 habitants et que 5'000 habitants seraient un maximum pour conserver un minimum de qualité de vie (chiffre reconnu par la municipalité et confirmé par les estimations du grand-Genève). Les spécificités de Collonges et les contraintes de ses voiries inextensibles sont urgemment à prendre en compte.

L'APEC reprecise que dans l'ensemble, les logements sociaux sont des collectifs et que l'effet boule de neige inhérent à leur mode de « fabrication » va, en l'imposant à des projets privés, augmenter encore la densité à Collonges. L'impression de perdre une qualité de vie chez les rurbains collongeois vient de la crainte de cette sur-densification et ne met pas en cause le côté « social » des futurs habitants. La Mairie de Collonges cite le nombre important de villas et appartements déjà à vendre à Collonges, leurs propriétaires envisageraient d'aller construire plus loin, plus à la campagne en la « mitant » encore plus ! (*voir réflexions de l'APEC sur ce sujet à la fin du rapport)

La CCG réplique qu'effectivement créer du social uniquement par le biais du privé ne résoudra rien. La solution de petits projets uniquement sociaux réduirait le nombre de collectif à construire. Idée que la Mairie de Collonges a déjà l'intention de mettre en application.

La CCG est bien consciente qu'il est impossible de rattraper le retard et, comme l'avait annoncé Monsieur Mermin lors d'une réunion publique à Collonges en 2013 tendre vers 15% de logements sociaux à Collonges serait déjà bien. Collonges est actuellement à 5%, St Julien à 17%.

L'APEC demande à connaître l'état des demandes et la situation au niveau des logements sociaux dans la région et rapporte le cas de logements sociaux à Beaumont qui n'ont pas trouvé de locataires. Ils ont été refusés par des personnes d'Annemasse qui pour des raisons pratiques de transport n'avaient pas d'intérêt de se trouver si loin de leur lieu de travail.

La problématique des logements sociaux est longuement discutée :

- Problème des logements sociaux utilisés par des personnes n'ayant plus droit à cette catégorie de logement.
- Problème des bailleurs qui revendent des logements sociaux.
- Problème de la non prise en compte des logements en acquisition aidée dans le nombre des logements sociaux.
- Problème de l'effet « boule de neige » amplifié par toute nouvelle construction et toute revente par les bailleurs sociaux.

A sa demande, un état de la situation de la CCG au niveau des logements sociaux devrait être transmis à l'APEC.

***Révision des prescriptions arbitraires de densité /construction à l'hectare, pour trouver une adaptation en fonction des diverses armatures urbaine de chaque bourg.**

Le SCoT est la référence urbanistique de tous les PLU du Canton, il se doit d'énoncer des règles claires et applicables sans ambiguïtés. (Le terme «viser» à des densités minimales ou minimales moyennes sans prescrire de limites maximales conduit potentiellement à une sur-densification.

L'APEC tient à ce que certaines prescriptions du SCoT 2014 soient modifiées et améliorées pour devenir un vrai document de référence.

La CCG dit qu'il n'est pas légalement possible de mettre un maximum.

Le Power point que la CCG a présenté aux CM passe sous silence ou occulte les points litigieux en l'occurrence certains soulevés par l'APEC, dommage car c'est justement en les pointant que l'on arrivera à les résoudre.

Dans la pratique de la mise en compatibilité du nouveau PLU de Collonges avec le SCoT 2014 un grand nombre de questions a été soulevé. Beaucoup de questions sont restées sans réponses ou font l'objet d'interprétations différentes.

Quelques questions :

-Quid des 5% d'urbanisation des zones de continuité urbaine non prioritaire prescrits par le SCoT qui font encore ressortir un surplus de 5 hectares ?

-Quelles sont les « règles » de constructions pour ces zones découlant des % dégagés par la tâche urbaine, et pour les dents creuses périphériques qui sont situées à 500m des haltes de transports 50 Logts minimum à l'Hectare ?

- La Mairie de Collonges demande : si on décide ultérieurement d'urbaniser ces zones de continuité urbaine non prioritaires et dents creuses périphériques, pourra t-on le faire en « saupoudrage » ex : un terrain de 4500 m² pourra t- il se voir attribuer uniquement 1500 m² constructibles, le solde restant vert, la CCG répond que oui.

-Sur un terrain en forte déclivité comme Collonges, un rayon de 500m couvre presque tout le territoire ? Comment calcule-t-on alors cette zone ? Si un hameau de ce fait se trouve dans une zone conditionnée à la desserte par les transports en commun. Quelle est sa véritable protection ? Les prescriptions ne se télescopent-elles pas ?

-Au sujet de la prescription de 50 logts /hectare au minimum : la moyenne peut elle être calculée sur la totalité des 7 ha (zones prioritaires) ou doit être obtenue à chaque OAP ou opération.

- Quelle est la tâche urbaine de Collonges ? Et celles des autres bourgs ?

- Quel est le % de surfaces supplémentaires (attribuées en fonction de la tâche urbaine) à construire potentiellement ? Pour Collonges et pour les autres bourgs ?

- Actuellement le % de densité du quartier actuel de la Prasle + centre bourg de Collonges (terrain en pente) est de 75 logements /hectare et ceci sur 7 hectares contigus

-Quelles sont les densités des centres des autres bourgs ?

- % de densité et sur combien d'hectares contigus ?

Pour :

-Beaumont (terrain plat)

-Viry (terrain plat)

-Valleiry (terrain plat)

- L'APEC demande à ce que le guide édité (FRAPNA Apollon 74 etc.) soit bien connu de chaque commune, ce guide indique comment et pourquoi prendre en compte les corridors biologiques dans les PADD. La CCG répond que dans le SCOT, comme il est indiqué que chaque commune se doit d'inventorier, pour le conserver, son patrimoine bâti, elle doit faire de même avec celui naturel(E Charvet CCG peut aider)

P 17 du power point et en lien les questions ci-dessus : il est noté « *Optimiser la consommation de l'espace en se fixant des objectifs de densité moyenne pour toute nouvelle opération en fonction de l'armature urbaine ?* Quid de l'armature urbaine, tient on compte de celle déjà existante ?

(Remarque : au sujet de la densité ...juste la moyenne est évoquée !)

Est-ce que le SCoT 2014, en décidant de ne pas prescrire de taux de croissance de la population maximum a conscience de laisser la porte ouverte à des abus qui pénaliseront tout le canton ?

L'APEC rappelle que la conjoncture a évolué entre le moment où le SCoT 2014 a été validé (16.12.2013). 60% des Conseillers communautaires qui ont élaboré et validé ce nouveau SCoT n'ont pas été réélus, sanctionnés majoritairement pour leur politique communale de sur-densification. Certaines des prescriptions du SCoT poussent à cette sur-densification qui n'est plus souhaitée.

D'autre part, les dernières votations suisses et la tourmente économique sont à prendre en compte. Le secteur de l'immobilier est en forte baisse dans notre région. Tous ces facteurs n'ont pas été anticipés dans le nouveau SCoT qui nécessite une révision rapide.

Les 60% de nouveaux CC commencent à se rendre compte de ce que représente le SCoT.

L'APEC informe la CCG que sa démarche au niveau du SCoT est soutenue par plusieurs CM et CC d'autres communes.

L'APEC suggère qu'une réunion d'information plus précise sur les points soulevés par l'interprétation du SCoT 2014 soit organisée par la CCG pour les CM et les CC, réunion à laquelle l'APEC serait conviée. En amont un sondage demandant aux communes en pleine élaboration de leur PLU, de lister les points incompris ou tendancieux du SCoT pourrait être élaboré afin de ne parler à cette réunion que des points à préciser ou sujet à fausses interprétations.

La CCG reconnaît que certaines prescriptions du SCoT 2014 sont problématiques et s'engage à trouver des solutions au point par point lors de l'élaboration du PLU de Collonges-sous-Salève. La CCG propose de faire des « avis officiels » qui feraient jurisprudence pour les points où l'interprétation d'une prescription devrait être adaptée aux spécificités du lieu ou du cas. Par exemple : ne pas appliquer la prescription de 50 logt minimum dans un rayon de 500m autour des arrêts de transport, si la fréquence des transports est inférieure à tous les ¼ d'heure, si l'on se trouve près d'un hameau ou d'un site remarquable, etc...

L'APEC rappelle que 50logts/hectare au minimum en moyenne est trop élevé pour Collonges et demande à ce que ce soit redescendu à 35 logts/h. Collonges est le Bourg le plus développé de tous les Bourgs et il est nécessaire d'établir une situation réaliste de ces communes. L'APEC demande à avoir la fiche signalétique des 4 Bourgs de la CCG. (Densité, Superficie urbanisable, Armature urbaine, (voir questions plus haut).

Actuellement le % de densité du quartier actuel de la Prasle + centre bourg de Collonges (terrain en pente uniquement des immeubles, or maisons) est de 75 logements /hectare et ceci sur 7 hectares groupés. Il faut tenir compte de cette forte densification déjà effective, si on y rajoute les 3,5 hts prévus des Manessières cela nous donnera + de 10 hts avec une densité qui confèrera à Collonges celle d'une Ville ! Or Collonges tient à rester un Bourg !

La CCG et la Mairie disent que 50 logts/h ce n'est pas beaucoup. Seulement dans le cadre de moyenne cela veut dire qu'il est possible de faire du 80 logts/h et du 20 logts/h et là 80logts/h cela fait beaucoup ! En mettant à 35 logts/h il est possible d'avoir 50 logts/h et 20 logts/h, cela n'empêchera pas la construction de logements sociaux et correspondra beaucoup mieux à un développement raisonnable pour Collonges qui a déjà, on le répète, une densité proche de celle d'une ville.

Ces prescriptions là du SCoT appliquées à la lettre sont vraiment de nature à faire basculer Collonges dans une ville sur-densifiée !

La CCG, elle-même, se rend compte que parmi les 3 représentants présents chacun donnent des interprétations différentes. Il devient donc nécessaire de clarifier ces interprétations. Il est suggéré de faire des fiches techniques à l'attention des CM et des cabinets d'urbanistes qui travaillent sur les nouveaux PLU pour éviter de faire fausse route. Collonges et ses conseillers pourraient servir de « cobayes »

La CCG va mettre cela en place rapidement. Ce sera nécessaire pour les communes qui ont commencé l'élaboration de leur PLU et pour les cabinets d'Urbanisme qui vont soumettre à l'appel d'offre de la CCG pour l'élaboration des PLU d'une dizaine de communes qui ont choisi de donner à la CCG la prise en charge de cette élaboration.

Aussi quand il est dit que la Commune a 7 hectares à urbaniser cela veut dire qu'elle peut urbaniser le nombre d'hectares qu'elle souhaite dans la limite de 7 à 8 hectares. Cela ne veut pas dire qu'elle est obligée d'urbaniser la totalité des 7h. Elle peut donc décider de n'urbaniser que 3 à 4 hectares.

La CCG dit qu'il est possible dans la phase de zonage de mettre en zone Nature (parc public naturel) 1 hectare des 7 h de notre zone d'extension urbaine et dans ce cas il ne sera pas appliqué la prescription de 50 logts/h en moyenne à cet hectare-là. Le SCoT demande d'ailleurs la création de parcs.

La CCG répète que le SCoT n'oblige rien.

La CCG se dit prête à aider Collonges à la mise en conformité de manière adaptée son nouveau PLU au SCoT 2014. La CCG dit que chaque décision au niveau du PLU qui serait argumentée permettrait une adaptation de l'interprétation des prescriptions du SCoT sous la forme d'avis officiels. C'est en ce sens que la CCG dit que le SCoT laisse les Communes être maître de leur PLU.

En conclusion, il est donc important dans l'élaboration du PLU, non pas de le concevoir en se mettant des contraintes par rapport à des prescriptions du SCoT qui sont difficilement ou différemment interprétables mais de le concevoir en fonction de la vision du développement raisonné et adapté de notre Commune, zone par zone, quartier par quartier, en tenant compte de nos spécificités, de notre topographie, de nos voiries inextensibles et de notre forte densité actuelle. Les « avis officiels » de la CCG permettront la prise en compte des spécificités de Collonges et la mise en conformité du nouveau PLU avec le SCoT 2014.

Réflexions de l'APEC pour le PADD

***L'objectif pour atteindre un développement urbain harmonieux, passe par une volonté de concilier et, la prise en compte des problèmes environnementaux, et les préoccupations économiques et urbanistiques du territoire concerné.**

« Quatre Français sur cinq vivent aujourd'hui en milieu urbain ou semi urbain. Parmi les critères mis en avant pour offrir une meilleure qualité de vie en grande ou petite ville, la présence d'espaces verts de proximité, autrement dit de parcelles végétalisées, de parcs et de jardins publics facilement accessibles, est sans cesse convoquée. Si le square est un équipement populaire de la ville dense, un parc urbain reste une pièce maîtresse du réseau vert d'une ville ou mieux en prévision d'une ville en devenir. Quel que soit le style paysager d'un parc, celui-ci recueille d'excellents taux de satisfaction des visiteurs qui s'échelonnent de 70% à 90% selon les études consultées (satisfaisant à très satisfaisant). Un parc en position centrale est un équipement très prisé des habitants de la ville-centre, notamment les jours travaillés durant lesquels il fonctionne à la manière d'un square de proximité. En fin d'après-midi et en soirée, un parc connaît une fréquence d'utilisation plus importante qu'un square. Et plus encore le week-end car il attire souvent les habitants de la partie pavillonnaire. »

Pour répondre à cette demande, le PADD de notre commune (qui est, et avant toute nouvelle urbanisation, déjà fortement densifiée : 873 h/km², 60 % de logement collectif) doit faire porter tous ses efforts sur :

« Cachez-moi l'« aspect ville » que je ne saurais voir !

....si nous ne voulons pas que ses habitants actuels venus y loger parce qu'elle présentait, proche de la grande ville, encore un aspect semi- rural, la quittent. Et en allant ré-urbaniser plus loin dans un territoire qui leur conviendra mieux, participent encore plus au gaspillage de terres agricoles et génèrent encore plus de CO2 lors de leurs trajets quotidiens. C'est dire l'importance de ce PADD en cours, qui doit satisfaire au mieux les Collongeois actuels et bien sûr penser à ceux à venir.