

## A P E C

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT COLLONGEOIS

Membre du réseau « PATRIMOINE –ENVIRONNEMENT »

Monsieur le Président,

Le bureau de l'APEC vous remercie ainsi que les élus communautaires présents au rendez-vous que vous lui avez accordé le 19 Mai 2014 à la Communauté de communes du Genevois (CCG).

Nous venons de recevoir de la part de la CCG, une proposition pour une deuxième entrevue, le 7 Juillet 2014 et bien sûr, nous nous y rendrons. Etait joint à l'invitation, un compte-rendu de la rencontre du 19 Mai dernier, que nous avons jugé un peu succinct, et pas très représentatif de notre démarche. Nous souhaitons donc par le biais de ce courrier apporter des éléments complémentaires à notre débat, ceux-ci nous serviront de base de discussion pour le rendez-vous du 7 Juillet. Il répondra par la même aux élus communautaires, certains d'entre eux ayant pris contact avec l'APEC et nous ayant demandé de les tenir informés de la suite donnée à notre échange avec la CCG.

Certains points abordés lors de notre première rencontre, ont trouvé une bonne écoute et une compréhension de votre part et de celle des représentants présents de la CCG de la situation que nous vous avons exposée.

Les élus communautaires présents et vous-même, aviez bien conscience que les nouveaux conseillers communautaires (+ 60%) avaient besoin d'être plus informés sur le SCOT. Nous avons connaissance de l'organisation de séances d'information sur le SCOT pour toutes les équipes municipales du Canton pendant le mois de juin.

- **Vous avez reconnu les particularités de Collonges** (détaillés dans notre précédent courrier) et avez convenu qu'en ce domaine les chiffres parlaient d'eux même. La prise en compte dans le SCOT des particularités de Collonges-sous-Salève est nécessaire et cohérente. Elle ne serait pas considérée comme un précédent par rapport aux autres communes mais comme **une juste actualisation de la situation particulière de Collonges** qui n'a pas été demandée comme cela aurait dû être fait par les élus Collongeois pendant l'élaboration du SCOT avant sa validation le 16 décembre 2013. Ces élus sortants ont été sanctionnés par les élections de mars 2014 en partie pour ce manquement. En effet, des communes qui avaient déposé des requêtes lors de l'enquête publique les ont vues intégrer (Archamps, Neydens, Valleiry, Feigères etc.). Les Collongeois ne doivent pas rester pénalisés pendant 10 ans pour les erreurs d'élus sortants et souhaitent que **ces éléments portés à la connaissance du nouveau Président et des nouveaux élus permettent de prendre conscience de la nécessité de rectifier le SCOT pour ces erreurs d'appréciation et de rétablir la situation**. Il est possible de décider de modifications simplifiées. (Art. L122-14-3 *Lorsque la modification simplifiée d'un schéma de cohérence territoriale n'intéresse que certains établissements publics de coopération intercommunale ou certaines communes dont le territoire est inclus dans le périmètre du schéma, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements ou communes.*)

- Vous vous êtes interrogés sur **la façon que l'Insee avait eu de nous rattacher à l'unité urbaine d'Annemasse**. (*La connexion entre Collonges sous Salève, Bossey et Etrembières se fait par la Suisse ce qui conduit à intégrer Collonges dans l'unité urbaine de Genève - Annemasse! Dixit INSEE*) Mais la CCG ne désire pas discuter ce rattachement même si cela a pour conséquences l'application à tort de lois urbanistiques inadaptées à notre Bourg. Nous demandons toutefois que les actions menées contre les conséquences de ce rattachement soient soutenues par la CCG dans la mesure de ses compétences.

- Vous êtes d'accord pour **rediscuter du bien-fondé du dépassement autorisé de 20 à 30% de plus de la densité pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée**, Vous avez convenu qu'avec l'application de la loi Alur et la suppression du COS que ce point était à améliorer.

- **Concernant le point des logements sociaux**, l'APEC souhaite des logements pour les salaires en euros, mais elle est contre la manière de les obtenir prescrite par le SCoT. Lorsque les Communes ont beaucoup de retard, ce n'est pas avec 80 % de promotions privées pour arriver à avoir quelques logements sociaux, que l'on va réduire l'étalement urbain ! C'est tout le contraire. **Ces 20 ou 25 % de logements sociaux à faire par le privé contribuent à « un effet boule de neige » et ne résout aucunement le problème. Il l'amplifie.** Tout au mieux ce système serait valable pour l'accession aidée à la propriété. Vous avez convenu vous interroger aussi sur la meilleure façon de construire des logements locatifs pour les salaires en euros. Conscient du problème, un groupe de travail y réfléchit (moyen d'acquérir du foncier communal, etc...)

Au sujet de notre retard de logements aidés, un élu présent nous a posé la bonne question :  
**« Comment se fait-il qu'à Collonges avec 60% de logements collectifs, votre offre pour le type de logements aidés soit si faible ? ».**

La réponse est simple : **Les logements sociaux ont été faits en leur temps, années 70-80 et ne sont plus comptabilisés actuellement comme tel.** Exemple : La Prasle (120 logts environ) Ces logements en accession à la propriété aidés, ne se sont pas vendus, cette promotion immobilière (SEMCO) garantie par la commune a failli la mettre en faillite. Afin de rembourser la dette, La commune a d'abord loué les appartements non vendus pour ensuite être obligée de les vendre à bas prix, ils ont fini ainsi dans le domaine privé. Non seulement, ces logements ne sont maintenant plus pris en compte dans le calcul du nombre de ceux dits- sociaux que la législation nous prescrit, mais pour rembourser la grosse dette de cette promotion immobilière, la commune a dû vendre au plus offrant, le terrain restant non construit à la Prasle, et vous vous doutez bien que ce ne sont pas les bailleurs sociaux qui ont eu les moyens de miser pour construire à cet endroit pourtant propice pour le faire. L'expérience de Collonges doit servir de réflexion pour les autres communes dont le développement est venu plus tard et qui se trouveront tôt ou tard dans la même situation (Ex. des logements acquis sous les différentes lois Scellier, Duflot, etc. qui au bout de 9 ans reviendront dans le domaine privé.)

D'où la **nécessité d'avoir une réflexion en amont sur l'historique de notre canton pour tenir compte de la spécificité et de la sociologie de chacune des 17 communes** dans le but d'émettre des prescriptions adaptées en fonction de l'état de développement actuel de chacune. Ainsi les quatre Bourgs référencés, par le SCoT se voient mécaniquement appliquer des prescriptions identiques au niveau de la densification alors que Collonges est déjà fortement densifié (historiquement « Bourg » depuis fort longtemps). Dans le mémoire du recours contre le SCoT, notre avocat a mis en avant le problème, en parlant *« de l'acculturation de ce document qui l'a conduit à ignorer les spécificités de chacune des communes que le SCoT prétend pourtant urbaniser »*. Une étude préalable sur la constitution historique des noyaux urbains était obligatoire afin de connaître le mode de vie et d'urbanisation qui a présidé à l'évolution des communes du canton.

- **Au niveau des objectifs de densité**, bien que vous ayez tenté de nous assurer qu'il n'était question que de densité « moyenne » minimale, **il est bien prescrit page 15 du DOO les objectifs d'une densité « minimale » au sens stricte.**

La prescription des 50 logements/ha **MINIMUM** pour tous les Bourgs ne contient la notion de « moyenne » que dans le **chapitre I point 2 du DOO** (Organiser une consommation foncière raisonnée p11) :

*« Fixer des objectifs de densité **moyenne\*** minimale pour les nouvelles opérations de développement résidentiel des dix prochaines années pour chaque commune selon son rang au sein de l'armature urbaine... »*

Alors qu'au **point 3** (Conditionner l'urbanisation à la desserte par les transports en commun, p.15) :

Pour la Ville élargie :

*« Viser l'objectif d'une **densité minimale** de 120 logements/ha\* pour toute nouvelle opération dans un secteur desservi par les transports en commun et dans l'enveloppe urbaine.*

*• Plus particulièrement, viser une **densité minimale** de 160 logements/ha\* dans une bande de 500 mètres de part et d'autre du futur transport en commun en site. »*

Pour les Bourgs :

« Viser une **densité minimale** de 50 logements/ha dans les secteurs situés dans un rayon de 500 mètres autour des haltes de transports en commun / futurs »

**Il est dangereux de laisser une prescription avec un quota minimum sans la notion de « moyenne » initialement voulue par la CCG et sans lui opposer de limite.**

Ceci est un problème ayant un impact sur toutes les Communes de types Ville, Ville élargie et Bourgs.

Que chaque Commune fasse sa propre analyse des conséquences.

Pour la Ville élargie d'Archamps et Neydens la densité passe de **50 logts/ha en moyenne à 120 logts/ha minimum.**

Pour Collonges, cette prescription de 50 logts/ha « minimum » avec un rayon de 500 mètres autour des haltes de transports en commun existants ou à venir a pour conséquence **l'application de cette prescription, du fait de sa topographie, sur la majeure partie de son territoire !**

La densité de Collonges-sous-Salève étant déjà très élevée, **l'objectif de densité devrait déjà être ramené entre 25 minimum à 35 logements/ha maximum.**

**- Les conclusions du commissaire enquêteur sur ce sujet n'ont pas été prises en compte.**

« Un manque de précision sur l'interprétation de l'application de la densité minimale qui pourrait rendre le travail du service autorisation droits des sols et générer des contentieux (p.72\*) » et « apporter des précisions sur l'application de la densité minimale afin de formaliser les règles pour les PLU et assurer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme. (p 75\*) ». (\*Rapport du Commissaire enquêteur.)

Nous regrettons aussi de devoir revenir sur la non prise en considération du vieux bâti et des éléments remarquables dans le SCoT. L'article L.121.1 du code de l'urbanisme précise bien que : « les SCoT déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° l'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, ...
- b) L'utilisation économe des espaces naturels...
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables »

**Pourquoi, l'APEC souhaite que les prescriptions du SCoT soient précises et adaptées aux spécificités de chaque commune ?** (Tout en laissant bien sûr un libre arbitre aux maires par le biais de leur PLU)

**Le SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale se doit d'être une valeur de référence et de « garde-fou ».**

Les 17 Communes du Canton ont besoin de prescriptions lisibles, déclinables et compatibles entre SCOT et PLU.

**- Au sujet de l'augmentation de la population :**

Alors que dans le SCoT précédent 2% d'augmentation de la population semblait déjà trop élevé (Interview de M. Gaud Tribune de Genève du 26/03/2014), le SCoT 2014-2024 n'en prescrit aucune ! Ce sujet est du ressort du SCOT. En effet, tout grave « débordement », ne serait-ce que d'une seule commune, mettra à mal toute la circulation du Canton.

**- Au sujet des objectifs de densité :** une fourchette minimum/maximum qui établirait une règle serait plus adaptée, elle permettrait de mieux différencier les villages, bourgs et ville, ce qui semblait être le but de la CC du Genevois ?

**Qu'en pensent les nouveaux élus ?** Quelles sont vos intentions ?

Pensez-vous demander de modifier ou non le nouveau Scot et prendre en compte les remarques tant au niveau de Collonges qu'au niveau d'autres communes ?

(Relisez d'autres observations que les nôtres, consignées lors de l'enquête publique et qui vont aussi dans ce sens. L'APEC a été interpellée par les remarques inquiétantes au niveau du SCoT de la part de Monsieur Duval ancien président de la CCG)

La contestation de l'APEC est l'élément déclencheur pour des modifications nécessaires et ainsi permettre à la CCG de rectifier et d'améliorer le SCoT. C'est aussi une possibilité pour les autres communes qui ont changé de municipalité de revoir les quotas décidés par leurs prédécesseurs, car ces changements électoraux ont souvent été dus à des problèmes liés à la mauvaise gestion de l'Urbanisme ou à sa méconnaissance. Même si le SCoT a été validé le 16 décembre 2013 à l'unanimité, il ne l'a été que par 40% des élus communautaires actuels.

S'il en était besoin, nous rappelons que l'objectif de l'APEC n'est pas de faire annuler la totalité du SCoT. C'est néanmoins un risque avéré pour la CCG, ne serait-ce que pour des problèmes de forme. Sur le fond, si les autres communes ne souhaitent pas apporter de modifications, **une révision ou modification simplifiée intégrant les demandes des Collongeois permettrait néanmoins à la CCG de minimiser les risques d'annulation de son SCoT.** Les 17 communes vont dépenser beaucoup de deniers publics pour mettre leur PLU en conformité dans les 3 prochaines années pour un SCoT qui a beaucoup de risque d'être annulé d'ici à 3 ans. La responsabilité ne sera pas portée par l'APEC qui tire la sonnette d'alarme depuis de nombreuses années (Lettres d'observation à tous les maires du mandat précédent, interventions diverses écrites ou orales pendant les réunions publiques, observations pendant la création du DOO ainsi que pendant l'enquête publique.)

De plus, en compléments des problèmes soulevés, des éléments extérieurs tels que **les dernières votations en Suisse** (09 février et 18 mai 2014) **vont avoir une forte incidence sur le développement futur de notre région.** Il devient indispensable de modifier certaines parties du SCoT 2014-2024.

**Une révision du SCoT est donc nécessaire pour donner à ce document de référence toute sa cohérence au vu des points soulevés.**

Dans l'attente de vous rencontrer le 7 juillet prochain, recevez, Monsieur le Président, nos salutations les meilleures.

Collonges sous Salève le 18 juin 2014,

Pour l'APEC la présidente Evelyne Croset

P.S. Copie de cette lettre est envoyée à tous les conseillers communautaires de la CCG.