

Croset Evelyne, Présidente de l'APEC
Béroujon Corinne, Trésorière et secrétaire de l'APEC
Béroujon Christophe, Maire adjoint de Collonges sous Salève
Crastes Pierre-Jean, Président de la CCG
Mermin Michel, Vice-Président Aménagement de la CCG
Lucas Julie, Pauline Méallier, service Aménagement de la CCG

Compte rendu de la séance entre l'APEC et la CCG le 07/07/2014

Pierre-Jean Crastes introduit la séance en précisant que ce deuxième entretien vise à poursuivre la discussion entre l'APEC, la commune de Collonges-sous-Salève et la CCG concernant le recours en contentieux déposé par l'APEC sur la délibération d'approbation du SCOT.

Evelyne Croset souligne l'intérêt de cette démarche **et demande les retours concernant** les réunions d'information sur le SCOT à destination des conseillers municipaux mises en place au mois de juin. Cependant, elle rappelle que des points complémentaires doivent être apportés au débat par rapport à la rencontre du 19 mai 2014 et son compte-rendu. Ces points ont été repris dans un courrier envoyé à la CCG, reçu le 19 juin 2014.

En préambule elle précise : Nous (l'APEC) 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.

L'APEC souligne ses craintes vis-à-vis des élus municipaux et appréhende la non-opposition de l'Etat ou de la CCG sur le projet de PLU de la commune s'il est en compatibilité avec le SCOT. **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. L'APEC soulève le risque que les services de l'Etat imposent l'application pure et simple de ces prescriptions. Il est dès lors souhaitable que le SCoT 2014 soit modifié sur les points dénoncés litigieux pour devenir un vrai document de référence.**

C'est pourquoi, l'association souhaite ~~(un SCOT très prescriptif, verrouillant toute marge de manœuvre dans les PLU.)~~

Bien sûr que non, l'APEC ne souhaite pas plus que toutes les autorités communales du Genevois, que le SCoT ne laisse aucune marge de manœuvres aux élus, néanmoins, comme le SCoT est la référence urbanistique de tous les PLU du Canton, il se doit d'énoncer des règles claires applicables sans ambiguïtés

Pierre-Jean Crastes explique l'importance de la concertation avec les personnes publiques associées, tout au long de la procédure de révision des PLU. Le dialogue permanent entre les communes et la CCG est primordial.

Nous en sommes d'accord, pourtant l'APEC n'est pas invitée officiellement aux réunions d'élaboration du nouveau PLU de Collonges (suivant l'avis du Préfet) malgré notre lettre de mandature émanant de Patrimoine et environnement.

Néanmoins elle est invitée à participer aux séances non officielles. A ce jour sa présidente a siégé à trois séances.

Densités minimales et spécificité de la commune de Collonges-sous-Salève

Pour l'APEC, le SCOT devrait être un garde-fou en termes de densité, avec notamment des densités maximales et des objectifs de croissance de population. Le SCOT ne doit pas permettre la sur-densification mais protéger les espaces naturels et agricoles et prendre en compte les spécificités communales.

Pierre-Jean Crastes rappelle que la volonté du SCOT est de protéger les espaces naturels et agricoles en diminuant/relocalisant les potentiels urbanisables. Par exemple, aucune extension urbaine n'est permise dans les hameaux ou les zones de continuité urbaine non prioritaires. Pour la commune de Collonges, le potentiel d'extension urbaine dans le SCOT de 7 hectares est un maximum. C'est à travers la révision du PLU que des solutions plus fines pourront être trouvées concernant les densités (emprises, hauteurs, OAP...). Les élus ont fait le choix de placer le niveau de prescription du SCOT afin qu'il n'empiète pas sur les compétences communales. La notion de compatibilité du PLU avec le SCOT intègre une marge de manœuvre pour la commune.

L'APEC est d'avis également que les communes gardent une certaine marge de manœuvre dans l'élaboration de leur PLU. Toutefois le SCoT devrait avoir pour objectif de pouvoir contenir toute possibilité de débordement d'élus d'une des communes du canton. (Pour exemple, le PLU 2010 de Collonges a été annulé en partie pour non-conformité avec le SCoT précédent qui a bien joué son rôle de garde-fou aux excès non contrôlés d'un PLU trop laxiste. Le SCoT 2014, en décidant de ne pas prescrire de taux de croissance de la population maximum laisse la porte ouverte à des abus.)

Le potentiel d'extension urbaine dans le SCoT de 7 hectares ne semble pas être un maximum car les 5% d'urbanisation des zones de continuité urbaine non prioritaire prescrits par le SCoT font ressortir un surplus de 5 hectares !!!

Il rappelle que le SCOT n'est pas un PLU intercommunal et qu'il faut garder à l'esprit cette distinction. Le SCOT donne des prescriptions sur le foncier et non la croissance de la population car les PLU peuvent avoir un impact direct sur celui-ci.

Le problème est que ce sont les prescriptions mêmes du SCoT 2014 qui ont une incidence sur la croissance de la population. Le fait de prescrire des densités minimales et des densités minimales moyennes sans prescrire de limites maximales peut potentiellement conduire à une sur-densification. Il en est de même avec la possibilité de bonification de densification.

Il est rappelé que le SCOT prescrit une bonification de la densité en fonction des priorités des communes lorsque les constructions sont à +20% de la réglementation thermique en vigueur pour le parc existant ou + 30% de la réglementation thermique en vigueur sur le parc neuf. C'est donc aux communes de fixer suivant leurs priorités les modalités d'augmentation de la densité dans leur PLU.

Qui va contrôler, définir et comment la réalité de + 20% ou de +30% de la réglementation thermique aux niveaux des constructions ? Quid des constructions ayant obtenu une bonification de densification une fois le non respect constaté de l'augmentation de la réglementation thermique ?

Le SCOT prescrit pour les bourgs de viser une densité minimale de 50 logements/ha dans les secteurs situés dans un rayon de 500 mètres autour des haltes de transport en commun. L'APEC soutient que cette densité est trop élevée au regard notamment de la topographie de la commune.

Un rayon de 500 m couvre presque tout le territoire de Collonges-sous-Salève qui avant tout nouveau projet a déjà une très importante densité. Cette prescription est contestée également pour son caractère strict de densité « minimale » sans notion de « maximale » et sans la notion de « moyenne »

Pierre Jean Crastes rappelle que le terme « viser » n'est pas anodin, la commune doit se donner cet objectif, abordable au regard d'autres programmes qualitatifs réalisés sur le territoire. Cependant, cette prescription peut être nuancée en considérant qu'elle s'applique lorsque la desserte en transport est suffisante (par exemple, fréquence supérieure à deux courses par heure).

La prescription ne fait pas état de ces nuances qui pourraient être opposables. C'est la raison pour laquelle l'APEC tient à ce que certaines prescriptions du SCoT 2014 soient modifiées et améliorées.

Il est rappelé que la commune dispose de deux arrêts de transport en commun situés dans le centre bourg, secteur de développement prioritaire.

Il est rappelé que le SCOT marque des particularités pour chaque commune notamment avec les schémas des centralités et des secteurs de développement prioritaires du DOO, des densités variables en fonction de l'armature urbaine et de la proximité aux centre-bourgs et à la ville élargie, par exemple.

Densité moyenne des secteurs de Collonges-sous-Salève

L'APEC rappelle que les spécificités de Collonges-sous-Salève n'ont pas suffisamment été prises en compte lors de l'élaboration du SCoT 2014 et l'application de prescriptions de manières systématiques, d'autant plus celles restrictives avec des densités minimales sont très préjudiciable au développement de notre Bourg. Besoin de règles claires et adaptés. Ce qui n'est pas le cas pour les zones conditionnées à la desserte par les transports en commun. Quelle véritable protection des hameaux ? Les prescriptions se télescopent.

Pierre-Jean Crastes propose à la commune que sur Les Manessières par exemple, une partie du tènement disponible soit partagé entre secteur à urbaniser pour des logements et secteur d'équipement (**nous aimerions avoir un peu plus d'information à ce sujet**) pour la commune. La commune n'est pas obligée de passer en zone à urbaniser pour l'habitat tout son potentiel foncier. La commune doit analyser son potentiel en densification avant de justifier de son besoin d'hectares en extension, au regard des capacités d'absorption de son territoire (accès voirie, eau pluviale, etc.), et au regard de la croissance démographique souhaitée. **Les accès voiries à Collonges-sous-Salève sont notamment un cas d'espèces car principalement inextensibles, cela donne-t-il pour autant la possibilité d'appliquer une densité moindre que les 50 logts/hectare imposés par le SCoT 2014 aux Bourgs ? C'est toute la problématique de Collonges-sous-Salève, avec une densité actuelle de pratiquement 4'000 habitants, il est reconnu par la CCG et nos élus que 5000 habitants seraient un maximum en rapport aux infrastructures. Le SCoT 2014, en appliquant à tous les Bourgs les mêmes prescriptions, impose à Collonges-sous-Salève une sur-densification en ne tenant pas compte des particularités de notre Bourg. Ce maximum de 5000 habitants serait largement dépassé !**

Concernant les hameaux, le SCOT prend en compte une réalité géographique et laisse le soin aux communes d'identifier et de mettre en valeur les spécificités des localités internes au tissu bâti.

Rattachement de Collonges-sous-Salève à l'unité urbaine d'Annemasse

Ce rattachement a pour conséquence l'application de la loi « Duflot » n° 2013-61 du 18 janvier 2013, élevant à 25% la part exigible de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune. Ces thématiques dépassent le champ des compétences de la CCG. Le SCOT respecte la loi.

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.

Legifrance :

Notice : 1. La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a porté de 20 à 25 % la part exigible de logements locatifs sociaux au sein des communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France (3 500 habitants dans les autres régions) comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ; la loi a toutefois prévu de maintenir ce taux à 20 % lorsque le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire. La loi a simultanément étendu le champ d'application de cet article aux communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique non incluses dans une agglomération ou un EPCI présentant les caractéristiques précitées. Elle a enfin prévu d'étendre les conditions d'exemption de l'obligation d'atteindre un seuil aux communes comprises dans un EPCI en décroissance démographique, à condition que l'EPCI soit doté d'un programme local de l'habitat.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027751566&dateTexte=&categorieLien=id>

La CCG étudie la possibilité de faire un courrier à l'état pour contester ce rattachement en montrant les intentions de la commune d'augmenter sa part de logement social, sous condition de prise d'engagement effectif en ce sens de la commune. L'APEC rappelle que son objectif est de voir se développer de petits collectifs pour les salaires en euros. De plus, il est souligné que certains logements en accession sociale, construits dans les années 1970 ont été vendus et ne rentrent désormais plus dans le quota de la commune. **Et les cas des bailleurs sociaux qui revendent les logements locatifs ? L'APEC interpelle également la CCG sur le fait que les logements en accession aidée ne font pas partie du décompte du pourcentage des logements sociaux imposés par la loi.**

Le conseiller de la Commune de Collonges présent déclare qu'elle préfère payer une amende et préserver ainsi la qualité de vie des habitants. Elle compte viser 15% de logements locatifs sociaux maximum. Elle ne souhaite pas atteindre une grande masse de logements sociaux, ce qui dénaturerait l'ambiance de la commune.

L'APEC n'a pas exactement la même vision-envers les logements sociaux. Elle remarque cependant 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 négatif en création de logements sociaux assez facile à combler lors des réalisations de prochains projets.

Patrimoine bâti

L'APEC informe que La Salévienne compte engager un inventaire du patrimoine sur la base de séances de travail avec les communes, selon la recommandation du SCOT. Ce travail pourra être intégré en Annexe des PLU.

Suite de la démarche

Pierre-Jean Crastes propose :

- qu'un retour soit fait sur ce recours en commission aménagement du territoire
- que la CCG continue d'accompagner la commune pour traduire les prescriptions et recommandations du SCOT dans le cadre de la révision du PLU.

Il rappelle que le mémoire réponse de la CCG portant sur le recours contre le SCOT de l'APEC sera envoyé à la fin du mois de juillet au Tribunal Administratif par Maître Liochon.