

## A P E C

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT COLLONGEOIS

Membre du réseau « PATRIMOINE –ENVIRONNEMENT »

Collonges, le 27 avril 2016

à Monsieur le référent de la commission PLU,

Objet : Réactions suite à la réponse reçue à notre courrier du 15 mars 2016

Mail de Monsieur le Référent PLU daté du 15 avril 2016

Monsieur,

Nous vous remercions d'avoir répondu à notre courrier du 15 mars dernier dans lequel nous vous posions des questions et faisons des suggestions concernant le futur PLU de Collonges. Nous avons pris bonne note que le travail d'élaboration du PLU est effectué par la commission Plu et le bureau Epode et que vous avez porté toute votre attention à nos remarques et propositions.

Vous nous informez qu'une recherche d'un bureau d'étude spécialisé pour travailler sur la problématique de la mobilité avec analyses et perspectives d'évolution de nos voiries (inextensibles) ainsi que l'analyse des flux générés par les nouvelles constructions (OAP + constructions individuelles) est en cours. Nous ne pouvons que nous réjouir que cette problématique soit enfin prise en compte.

L'audit du CAUE (2012) l'avait déjà soulevé, en indiquant dans son rapport : « Aucune évolution des infrastructures n'est envisagée permettant une meilleure mobilité », « La maîtrise du développement est motivée par la question des déplacements qui du fait de la configuration de la commune ne peut trouver que des améliorations partielles. »

**La finalisation des OAP et du PLU devra tenir compte des résultats des analyses du bureau d'étude spécialisé dans la mobilité.**

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que la mise en ligne sur le site de la Mairie des différentes présentations, reprenant les projets de zonage et des OAP du futur PLU ont suscité de vives réactions de plusieurs membres de l'APEC. L'étude plus approfondie de ces documents nous amène à vous faire part de nouvelles remarques. Bien sûr, nous ne pourrions parler que d'informations dont nous avons connaissance parce qu'elles sont mises en lignes.

Voici les points qui posent problèmes :

- Le zonage de la couronne d'accompagnement de l'habitat ancien autour des hameaux et Bâti remarquables ne respecte pas assez leur préservation.
- Les OAP sont présentées hors de leur environnement bâti et ne le prennent pas suffisamment en compte.
- Les densités ne sont pas toujours adaptées aux spécificités de l'environnement.
- Les hauteurs sont trop importantes à certains endroits.
- Les cônes de vue, tant sur la plaine que sur le Salève sont à améliorer.

Le Zonage

Les Hameaux et bâtis remarquables doivent être préservés. Une attention particulière doit être apportée aux terrains qui en sont contigus ou proches et inclus dans la couronne d'accompagnement de l'habitat ancien donc à zoner en UAA. Pour être préservée et mise en valeur, la Salle du Fer à cheval, bâti remarquable, doit être intégrée au Hameau du Bourg d'en Haut.

Le Terrain en contre-bas de la Salle du Fer à cheval est actuellement projeté en zone UB (Très forte densité et permettant les hauteurs de constructions de 18 m)

Ce terrain de petite taille (900 m<sup>2</sup>) la jouxtant, possède un chêne porteur du Grand Capricorne qui doit faire l'objet d'une zone de protection en adéquation avec sa taille. Ce terrain doit faire l'objet d'une autre protection de part sa proximité avec un bâti remarquable. (Faible densité, hauteur réduite).

Pour la préservation des Hameaux, la densité des terrains alentours ne devrait pas dépasser les 25 logts /ha. (SCoT densité villages 25 logts /ha). L'OAP à côté du Hameau de Corbaz, projetée, elle, 40 logts /ha, densité à revoir à la baisse.

OAP des Manessières (2,5 ha+0,5 ha)

C'est l'OAP la plus conséquente avec un projet annoncé de 160 logts pour 3 ha. C'est l'OAP qui fait le plus réagir.

**150 logts maximum sur cette OAP** sont suffisants pour satisfaire à la prescription du SCoT qui demande la moyenne de 50 logts/ha.

Nous demandons la réduction au minimum de 10 logts sur cette OAP, soit 150 logements au lieu de 160 : (138 sur la zone 2.5 ha + 12 sur celle de 0.5 ha, voir ci-dessous). Cela permettra de réduire la hauteur des bâtiments les plus élevés dans la partie basse proche des immeubles existants et de diminuer le nombre de logements prévus en trop forte densité proche du Hameau de Corbaz.

- Remarque pour OAP Les Manessières (2,5 ha)

Le projet dans le bas du terrain de R+4 pour les immeubles les plus hauts fait réagir à juste titre les riverains. L'APEC a omis de réagir à ce sujet lors de son courrier du 15 mars alors qu'il est bien noté dans son Livre Blanc sur le PLU que les attentes des Collongeois dans cette zone des Manessières est de **R + 2 + comble pour les niveaux les plus hauts**. Nous soutenons la réaction des riverains.

Une prescription du SCoT indique la possibilité suivante pour définir les hauteurs pour préserver les cônes de vue : *Limitation des hauteurs par un plénum avec référence d'altitude là où la vue devra être dégagée (plutôt qu'en fixant une hauteur maximum des constructions depuis le terrain naturel.* (DOO, Chapitre III Ville & Nature, P.47, Révéler et gérer le paysage de grande nature).

Attention, une zone humide est à prendre en compte, en bas du terrain dans le projet, alors qu'un immeuble est actuellement prévu à son emplacement. Elle peut facilement être couplée avec le bassin de rétention prévu dans l'OAP.

Nous rappelons aussi que pour un bourg construit au pied et sur le versant d'une montagne on se doit de privilégier l'architecture des Alpes du Nord. Notamment au niveau des toits et ne tolérer des toitures terrasses qu'à hauteur de 20% de la surface totale du toit.

- Remarque pour OAP Les Manessières (0,5 ha)

Le projet de 20 logements sur les 0,5 ha juste en dessous du Hameau de Corbaz fait aussi réagir les riverains qui s'étaient déjà fortement mobilisés contre le projet du Soprano qui comportait 26 logts. La préservation du Hameau et de l'environnement proche (3 maisons) n'est pas respectée. L'audit du PLU 2010 réalisé par le CAUE en 2012 mettait cette zone en zone pavillonnaire. La densité de cette zone est à revoir à la baisse avec **12 logements maxi**.

Les schémas présentés pour cette OAP des Manessières (2,5 ha + 0,5 ha) ne permettent pas d'avoir une vraie idée de l'impact de ces futures constructions. L'intégration paysagère /épannelage n'est pas réaliste.

**Nous demandons à ce qu'une simulation en 3 D de cette OAP soit réalisée pour avoir un rendu de l'intégration paysagère de l'ensemble du projet avec les différents gabarits en rapport à l'environnement proche, en respectant les perspectives et la forte déclivité du terrain ainsi que l'échelle entre la végétation modélisée et le bâti proposé.**

Une des spécificités de Collonges est sa topographie en (forte) pente. Les schémas d'intégrations paysagères ne font pas ressortir cette problématique. C'est le cas de l'OAP des Manessières comme de celle des Crêts.

D'autre part, l'« Etat Initial » des OAP date de plusieurs années en arrière, non représentatif de l'état actuel.

Pour ne pas se retrouver dans la même situation qu'avec le PLU 2010, nous comptons sur la Commission PLU ainsi que le Bureau Epode de garantir via les OAP et le règlement du PLU la maîtrise des gabarits, des surfaces aux sols, des espaces verts, du phasage, etc. afin de contenir les promoteurs de tout débordement. **L'APEC souligne que l'intérêt général des Collongeois doit primer sur celui financier des promoteurs** (pour rappel la réponse du président de la CCG faite le 01 Mars à un propriétaire).

Le phasage temporel des différents projets est très important. Comment allez-vous l'organiser et le faire appliquer ?

Il nous paraît important et nécessaire dans le cadre de l'élaboration de ce PLU dans la concertation, comme cela a été annoncé, de pouvoir avoir accès aux informations demandées dans notre courrier du 15 mars avant finalisation du PLU. **Notamment, il est primordial de connaître quel est dans votre projet le nombre d'hectares ouverts aujourd'hui à la densification via les OAP avec le nombre de logements prévus dans chacune des OAP et le nombre de logements sociaux.** (Une moyenne de 50 logts /ha maxi)

N'oublions pas l'objectif du PADD qui est de 5'000 habitants maxi.

(Total OAP = 310 + 45 ? (Douane + maison Durant) = 355 x 2.5 = 887 habitants potentiels de plus.

4040 + 887 = 4927 Habitants sans compter les constructions hors OAP => et les 5000 habitants sont dépassés !!!

Nous souhaiterions consulter le diagnostic, il n'est toujours pas en ligne sur le site de la Mairie.

Nous sommes confiants que des solutions vont être trouvées aux problèmes soulevés.

Nous souhaiterions vous rencontrer pour en discuter concrètement.

Avec nos salutations les meilleures.

Le Bureau de l'APEC

Pièces jointes : - Lettre de l'APEC du 15 mars 2016

- Mail réponse de Monsieur Philippe Chassot, Référent PLU du 15 avril 2016

Copie : à Monsieur le Maire,

à tous les membres de la Commission PLU.

**E-mail : [bureau@apec-collonges.net](mailto:bureau@apec-collonges.net)**

**Site : <http://apec-collonges.net>**