

COLLONGES-SOUS-SALEVE
Révision du PLU – Démarche de Concertation - Diagnostic
Atelier « Formes urbaines, Logements et Patrimoine » - 2ème séance – 28/05/2013

Grille d'analyse

| Menaces (externes) | Opportunités (externes) |
|---|--|
| <p>Pression foncière : + - Arrivée de nombreux travailleurs frontaliers en lien avec les accords bilatéraux - La Suisse ne joue pas le jeu en ne construisant pas de logements - Opportunité foncière pour la promotion immobilière - Menace sur les espaces verts</p> <p>Pression démographique + - densification non contrôlée - évolution vers une cité dortoir</p> <p>Dépendance économique vis-à-vis de la Suisse</p> <p>Rattachement à l'unité urbaine d'Annemasse</p> <p>Loi SRU et autres réglementations qui ne tiennent pas compte du contexte local + Rapidité et brutalité de l'application des règlements</p> <p>Volontés politiques et méconnaissance des spécificités de Collonges par les structures supra communales</p> <p>Trafic (voir atelier 3)</p> <p>Mode des cubes et des toits plats, formes architecturales, hauteurs ++</p> | <p>Proximité et dynamisme économique de la Suisse (Grand Genève, pays de Gex)</p> <p>Développement démographique - opportunité d'amélioration des infrastructures, de la voirie, des transports en commun (voir atelier 3)</p> <p>Limitation de l'étalement urbain par le SCOT, si prise en compte de la densité actuelle</p> <p>Lois et réglementations qui donnent un cadre</p> <p>Cadre environnemental (Salève)</p> <p>Existence de logements à réhabiliter</p> |

Que faire pour y répondre ? et comment ?

- Augmenter les échanges franco/suisse. Encourager la construction sur le territoire suisse.
- Nombre d'habitants au km2
- Prémption foncière
 - Définir des OAP sur les tènements importants pour encadrer les promoteurs
 - COS et CES + hauteurs
 - Bien affiner le zonage
 - Pour les grosses opérations, que la population soit concertée et que avis soit pris en compte en amont des prises de décision de la commune au niveau des permis de construire
 - Création d'espaces verts publics équilibrés
 - Gradation de la densité et densification par rapport à l'éloignement du centre-bourg et des services – zonage
 - Faire un diagnostic de la voirie actuelle, des évolutions futures en relation avec ce qui est possible du fait des contraintes topographiques
 - Détachement de Collonges par rapport à Annemasse
 - Encourager et supporter le milieu associatif
 - Encourager les villages/quartiers/Eco quartiers
 - Ouvrir la gare
 - Augmenter les liaisons bus (fréquence) et moins d'arrêts (liaisons plus directes)
 - Autoriser les toits plats, mais les justifier
 - Avoir une politique claire de développement en tenant compte des attentes des Collongeois = volonté politique.
 - Anticiper les besoins en infrastructures avec une vision à long terme

Comment la commune peut-elle en tirer profit ?

- Développement d'une galerie marchande
- Création d'une petite halle dans la plaine
- Route entre le pont de l'autoroute et le gymnase
- Subventionner Proxygem
- Subventionner le vélo électrique
- Redéfinir les AU et rezonage
- Développement de l'attrait culturel et touristique de Collonges

| Points forts (internes) | Points faibles (internes) |
|---|--|
| <p>Topographie - Points de vue - Cadre de vie ++</p> <p>Village vivant, marché dynamique, présence de nombreux services et commerces +</p> <p>Taille humaine permettant encore un vivre ensemble + +</p> <p>Activités de pleine nature (à rajouter à l'atelier 1)</p> <p>Equipements des sites d'activités de pleine nature (balisage, site d'escalade)</p> <p>Réseau de sentiers historiques (patrimoine)</p> <p>Patrimoine historique, vieux bâti et leur environnement immédiat + +</p> <p>Histoire longue et riche</p> <p>Rajeunissement de la population</p> <p>Poumon vert pour la région</p> <p>Existence de réserves foncières dans le bourg</p> | <p>PLU, y compris les révisions en vigueur ++</p> <p>Hauteur excessive de certaines constructions, absence de prise en compte de l'insertion paysagère + - Agression visuelle - Préservation des vues sur le Salève et le lac - Définir clairement les hauteurs dans le PLU - La hauteur ne doit pas être une réponse systématique pour dégager des espaces verts</p> <p>Manque de logements sociaux « locatifs » + - Difficulté pour respecter la loi si les logements sont réalisés avec l'aide de promoteurs privés (impossibilité de rattraper le retard de cette façon)</p> <p>Prix du foncier excluant certaines catégories socio-professionnelles</p> <p>Difficultés à adapter les infrastructures, les équipements publics, la vie sociale Pente, largeur minime des voiries existantes, juste deux voies structurantes montantes et deux transversales dont une au pied du coteau</p> <p>Contraintes de la pente - Absence de prise en compte dans les projets architecturaux passés et présents.</p> <p>Manque de réserves foncières</p> <p>Manque de parcs publics</p> <p>Manque de places dans la crèche intercommunale de Neydens</p> <p>Absence de crèche à Collonges même</p> <p>Risque de saturation de Collonges par les logements sociaux demandés</p> <p>Absence de stratégie foncière</p> <p>Non réaction ou réaction tardive de la part des élus pour s'opposer à la loi SRU</p> |

Comment peut-on y remédier au mieux ?

- Taille humaine à conserver avec des lieux de rencontre, de « vivre ensemble »
- Vieux bâti à préserver, qui donne son caractère à Collonges avec les espaces verts à conserver : cadre de vie

Que faire pour les étayer ? et comment ?

- Développer la crèche intercommunale ou une crèche à Collonges, avant d'accueillir une nouvelle population
- Il convient de constituer des réserves foncières publiques pour les logements sociaux et de freiner les gros projets immobiliers au bénéfice de 1 ou 2 gros propriétaires, ce qui pénaliserait à terme les tous petits propriétaires qui ne pourraient même plus agrandir leur maison pour leurs enfants (extension urbaine à maîtriser)
- Définir clairement les hauteurs maximales dans le PLU par zones
- Profiter des nouveaux projets pour exiger la création de parcs publics
- Ne pas hésiter à utiliser les moyens légaux pour bloquer les projets dans l'attente du nouveau PLU