

**PATRIMOINE  
ENVIRONNEMENT**  
LUR-FNASSEM

Mairie de Collonges sous Salève  
- 7 SEP. 2016  
COURRIER "ARRIVÉE"

Maire de Collonges sous-Salève  
Hôtel de ville de Collonges-sous-  
Salève  
6 Rue de la Poste,  
74160 Collonges-sous-Salève

Paris, 5 septembre 2016

Monsieur le Maire,

La fédération Patrimoine-Environnement que je préside, reconnue d'utilité publique par décret en date du 16 août 2013 et agréée pour la défense de l'environnement, a été représentée par son adhérente, l'Association pour la Protection de l'Environnement Collongeois (APEC), dans les différents groupes de travail qui se sont réunis dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de votre commune.

Nous avons été informés que vous étiez sur le point d'organiser une enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par le conseil municipal. À ce stade de la procédure, nous souhaitons faire trois séries d'observations et nous vous prions de joindre votre lettre aux documents qui seront soumis à l'enquête publique.

**Première observation sur la régularité de la délibération du 19 septembre 2013 du conseil municipal de Collonges-sous Salève :**

Votre prédécesseur avait cru devoir faire délibérer le conseil municipal à la suite de l'annulation par le tribunal administratif de Grenoble du Plan Local d'Urbanisme en lui proposant ce qui a été adopté, non de prendre une nouvelle délibération pour procéder à la révision de l'ancien plan de l'occupation des sols et sa transformation en PLU, ce qui eût été la procédure normale mais de modifier la délibération qui avait prévu la révision du PLU annulé.

Cette curieuse manière de faire avait été soumise au contrôle de légalité du préfet de la Haute-Savoie par l'APEC appuyée par Maître Damien Merotto, avocat au barreau de Thonon-les-Bains, un peu plus tard.

Le préfet de la Haute-Savoie n'a pas cru devoir utiliser les pouvoirs qui étaient les siens pour saisir la juridiction administrative dans le cadre du contrôle de légalité et le tribunal administratif n'a donc pas, sous réserve de recours individuel qui n'aurait pas été porté à ma connaissance, été saisi contre cette délibération d'un recours pour excès de pouvoir. Il n'en demeure pas moins que celle-ci est parfaitement irrégulière et que les moyens d'irrégularité pourront être soulevés à l'encontre du nouveau PLU ce qui, compte-tenu des enjeux notamment fonciers de celui-ci, crée une grande insécurité juridique dans cette affaire comme cela a déjà été souligné.

Nous nous réservons en tout état de cause de soulever ces moyens encore opportun mais nous souhaitons que par le biais des présentes la population soit informée de cette situation au cours de l'enquête.

**Deuxième observation sur l'incidence du schéma de cohérence territoriale.**

Il est désormais parfaitement établi, tant en doctrine qu'en jurisprudence, que le SCOT est un document d'urbanisme qui s'impose au PLU. Nous vous attirons sur le fait qu'il n'est nullement certain que le projet de PLU tel que nous le connaissons obéisse à toutes les prescriptions du SCOT.

### **Troisième observation sur le contenu du projet du PLU.**

Nous reprenons à notre compte la liste des observations détaillées faite par l'APEC en notre nom. Et qui sont les suivantes :

A titre préalable, l'APEC souhaiterait la communication en ligne des documents des AOP et du diagnostic, qui n'est, actuellement consultable qu'en partie sur le site de la mairie.

#### **Sur les OAP**

##### **OAP 1 Les Cortets**

- Périmètre OAP (1.1 ha) / Assiette opérationnelle (0.5 ha) Quelle surface est prise en compte pour le calcul de la densité moyenne pour être en compatibilité avec la prescription du SCoT (50 logts/ha) ? Périmètre ou assiette, en sachant que la différence (0.6 ha) est un espace classé boisé.
- Hauteur de R + 6 max trop haut (21m).

##### **OAP 2 Sur Plan**

- Hauteur R+ 2 max devrait être égale à 9 m max et non 12 m max. (Voir leur schéma p.9 des OAP) Il y a une simulation avec des combles qui feraient alors 6 m de haut ! Attention car dans le Règlement écrit P. 150 Il est noté pour les zones 1AU2 (dont Sur Plan) que la Hauteur maximale= R+2 +Comble. Cela ne devrait être que R+2.

##### **OAP 3 Les Crêts**

Attention dans le règlement écrit (p.9), cette OAP est nommée OAP 4.

##### **OAP 4 Les Manessières**

Attention dans le règlement écrit (p.9), cette OAP est nommée OAP 3

- Périmètre OAP (4.1 ha) / Parc (1 ha) Quelle surface est prise en compte pour le calcul de la densité moyenne pour être en compatibilité avec la prescription du SCoT (50 logts/ha) ? Idem Cortets OAP 1
  - Séparation en secteur Ouest et Est.
- Il n'y a des règles du schéma d'aménagement à respecter que sur le secteur Ouest.  
Est-ce que les Schémas d'aménagement pour le secteur Est sont suffisants ?
- Hauteur max dans le secteur Ouest = R + 5 => 18 m Trop haut - 160 logements pour 2.5 ha dans le secteur Ouest = 64 logts/ha => Trop forte densité.

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)

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

Pourquoi les deux parcs publics compris dans deux OAP (Manessières et Cortets) « comptent » dans les HS à densifier augmentant ainsi dangereusement le nombre d'hectares ouverts à la construction ? Mettant par la même le PLU en péril, c'est contraire à ce que nous avait répondu à ce sujet la Communauté de Communes du Genevois SCOT.

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. (Rien n'apparaît dans le zonage de l'avant-projet.

## Sur le Règlement écrit

### Remarques générales :

Trop de prescriptions pouvant donner lieu à diverses interprétations, exemples :

Pages 44 et 63 : *Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages*

Il faudrait mieux préciser ce point, donner des exemples.

Page 19 : *Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative*

Ne serait-il pas préférable des dimensions mini selon la quantité de logements concernés ?

Que faut-il comprendre par espace traité de manière qualitative ?

Page 28 (idem pages 46 + 65)

*Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti*

Que faut-il comprendre ? Donner des exemples !

Page 28, Toitures

**Forme et volume** : *Pour les toitures à pans, les débords de toiture doivent être d'au moins 0.60 mètre hors égouts de toiture.*

Cette prescription de débord de toiture devrait également s'appliquer aux toits plats (idem pages 46 + 65 + 82)

Page 30 :

*Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.*

Que faut-il comprendre, peut-on goudronner sa cour, la bétonner .... ?

Page 66 : *Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel*

Peut-on couvrir entièrement son toit de panneaux solaires, y-a-t-il au contraire une limitation, si oui laquelle ?

### Remarques particulières

P. 9

Attention aux numéros des OAP /Interversion entre Les Crêts et Les Manessières).

P. 10

#### **Application du L111-24 du Code de l'Urbanisme**

*Pour toutes les zones U autorisant l'habitat, il est rappelé que les opérations de plus de 12 logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter une proportion minimale de 40% de logement sociaux.*

Pourquoi une dérogation à 35% sur l' OAP des Mannesières ?

12 logements, ce seuil n'est-il pas trop haut ?

Nous devrions pouvoir faire du logement social à partir d'une opération de moins de 12 logements?

P. 18

**Article UA3 comme tous les articles 3 : Conditions d'occupation du sol** *Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5% à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.*

« Sauf impossibilité technique dûment justifiée »

-> Dans ce cas, quel sera le type de raccordement accepté ? Cela laisse sous-entendre que tout pourrait être fait ?

P. 29

**Article UA12 : Stationnement**

En zone UA a cela pourrait être 2 places par logement et non une.

**Construction à usage commercial**

*1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec un minimum de 2 places*

Trop peu, prévoir au moins le double comme pour Construction à usage de bureaux et de services (idem page 47 + 102 + 133 + 156)

P. 68 et P 85

**Article UC13 : Espaces libres et plantations...**

« Au minimum, CEV = 1,3 \* SP »

**Article UD13 : Espaces libres et plantations...**

« Au minimum, CEV = 2 \* SP »

Demande de mettre un exemple de calcul de ces CEV.

Quelle est la différence entre Surface de plancher et Coefficient d'emprise au sol ?

Définition de la Surface de plancher ?

Page 96

**Article UM9 : Emprise au sol**

*Disposition concernant la construction principale :*

*Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant à la construction principale est de 0,80*

Ceci laisse la possibilité de bétonner le bas de Collonges à 80% avec un coefficient d'espace vert de seulement 10%, et des bâtiments d'une hauteur de 18 m, ce qui ne paraît pas acceptable, il faut laisser plus de place entre les immeubles, ne pas densifier plus qu'actuellement

P. 140

**Caractère des Zones AU (à urbaniser)**

Différenciation entre 1AU1 et 1AU2

Il est noté 1AU1 dit « Les Manessières », or il y a un secteur Ouest qui est noté 1AU1 dans le Plan de zonage et le secteur Est qui est noté 1AU2 dans ce même Plan de zonage.

Il faudrait peut-être le préciser à cet endroit car des points du règlement sont différents selon 1AU1 ou 1AU2.

Page 149

*En zone 1AU1 :*

*Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant à la construction principale est de 0,50.*

*En zone 1AU2*

*Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant à la construction principale est de 0,40*

Pourquoi un coefficient de 0.50 en 1AU1 (avec une hauteur bâtiments de 21 m : Mannessières + Cortets<sup>o</sup>) et 0.40 en 1UA2 (avec hauteur limitée à 12 m) ?

Compte tenu des hauteurs prévues aussi bien aux Mannessières qu'aux Cortets, un CES de 0.40 devrait suffire.

P. 150

**Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

En zone 1AU2 :

Attention, il est noté pour les zones 1AU2 (dont OAP /Sur Plan) que la Hauteur maximale est de R+2 + Comble. Cela ne devrait être que R+2 car dans toutes les OAP qui sont en zone 1AU2 (Sur Plan, Les Crêts et Les Manessières Est), seule l'OAP Sur Plan donne une hauteur de R+2 max.

P. 151

**Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

PATRIMOINE-ENVIRONNEMENT (Iur-fnassem)

Association nationale reconnue d'utilité publique, agréée par le ministère en charge de l'environnement

20 rue du Borrégo 75020 PARIS

☎ 01 42 67 84 00- ☎ 01 42 67 53 46 - contact@associations-patrimoine.org

[www.patrimoine-environnement.fr](http://www.patrimoine-environnement.fr)

En zone 1AU2 :

Cela devrait être en R+5 maxi pour l'OAP Les Cortets soit 18 m au plus.

Pour l'OAP Les Manessières Ouest voir à réduire la hauteur prévue de R+5 (voir nos remarques à ce sujet courriers du 15 /05 /16 ET DE 03/2016.

Nous vous remercions Monsieur le Maire d'avoir permis des échanges avec notre représentante en particulier sur un certain nombre de question de fond. Mais nous craignons que le fondement juridique de la révision entreprise ne conduise à une situation extrêmement difficile pour votre commune et nous formulons toute réserve à cet égard.

Alain de La Bretesche  
Président de Patrimoine-Environnement



**PATRIMOINE-ENVIRONNEMENT (Iur-fnassem)**

*Association nationale reconnue d'utilité publique, agréée par le ministère en charge de l'environnement*

20 rue du Borrégo 75020 PARIS

☎ 01 42 67 84 00- 📠 01 42 67 53 46 - [contact@associations-patrimoine.org](mailto:contact@associations-patrimoine.org)

[www.patrimoine-environnement.fr](http://www.patrimoine-environnement.fr)

