

**COLLONGES-SOUS-SALEVE**  
**COMPTE RENDU DE LA PERMANENCE SUR LE PLU - PHASE PADD**  
**JEUDI 19 DECEMBRE 2013 de 15h à 19h**

**Présents :**

- Etienne GUYOT (bureau d'études EPODE), Virginie FRITSCHMANN (responsable du service urbanisme)
- une vingtaine d'administrés

**QUESTIONS / REPONSES :**

Question : Est-ce qu'il y aura d'autres permanences pour le PADD avant les élections ? Il en faut !

Réponse : Certainement, une ou deux seront prévues en fonction de l'avancée du travail du bureau d'études.

Question : Peut-on changer les horaires de ce type de permanence, par exemple décaler d'une heure, c'est-à-dire de 16h à 20h ?

Réponse : Oui, c'est envisageable.

Remarque : Le PADD est la phase la plus importante du PLU.

Réponse : Oui, c'est un peu la clé de voute de l'avenir de la politique de la ville. Comme un squelette qui articule les différentes parties du corps. Il s'agit de travailler sur plusieurs perspectives. C'est une phase un peu mécanique qui définira les rouages du PLU.

Question : A quoi correspondent 7 hectares d'extension ?

Réponse : Cette surface maximum a été définie dans le DOO (Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT). Ces secteurs dits « stratégiques » ne sont pas encore identifiés à l'heure actuelle dans le PLU. Ils correspondront aux secteurs « constructibles » (en zone 1AU ou 2AU (à urbaniser)) dépassant les 5000 m<sup>2</sup> (soit 0.5 ha). Ces secteurs seront concernés par des OAP (orientation d'aménagement et de programmation), qui sont pour simplifier des schémas d'aménagements des zones (principe de voirie, organisation des bâtiments, cheminement piéton...)

Question : N'y a-t-il pas déjà une incohérence sur le fait que Collonges soit rattaché à Annemasse ?

Réponse : Le débat a déjà été soulevé plusieurs fois. Aujourd'hui le PLU doit être construit en fonction des décisions qui ont été prises au niveau supérieur.

Question : Qu'est-ce qu'une dent creuse ?

Réponse : Une dent creuse représente un espace non bâti situé entre plusieurs espaces bâtis (au minimum 2 côtés). Son urbanisation n'engendre pas d'extension de l'enveloppe urbaine

Question : Est-ce que les dents creuses ont déjà été comptabilisées ?

Réponse : C'est en cours.

Remarque : Les dents creuses devraient être étudiées au cas par cas, c'est-à-dire propriétaire par propriétaire et non globalement.

Réponse : Le but d'un PLU est d'organiser et servir l'intérêt général et non de prévoir de multiples micro-projets à vocation d'intérêts particuliers. Il serait dangereux de faire des micro-projets les uns après les autres sans réfléchir à l'ensemble ; autant ne pas faire de PLU.

Remarque : Il faudrait que les élus et le bureau d'études s'entretiennent avec chaque propriétaire pour établir un projet sur la ou les parcelles concernées. Le processus devrait être inversé, non pas le projet déjà décidé vers les propriétaires mais les propriétaires qui décident avec les élus du projet. Une intégration de la concertation pour les OAP est nécessaire, c'est par la population que devrait démarrer les projets pour construire le PLU et non par les élus.

Réponse : Evidemment qu'il faut prendre en compte les intérêts individuels mais il faut garder à l'esprit qu'un PLU est un outil pour l'intérêt général afin qu'un maximum de personnes y trouvent leur compte et également ne pas oublier que les élus conservent le pouvoir décisionnel.

Remarque : Une réunion devrait avoir lieu avec les propriétaires de grands terrains ou plusieurs terrains pour prendre en compte leurs doléances et réaliser une équité entre eux, c'est-à-dire que les projets devront se situer sur plusieurs terrains appartenant à des propriétaires différents et non pas toujours le même qui puisse construire.

Réponse : La demande sera transmise au groupe de travail chargé de l'élaboration du PLU qui décidera si cette démarche est possible.

Remarque : Ne pas oublier d'inclure dans l'OAP thématique Paysage, les cours d'eau, les nappes phréatiques, les zones humides ainsi que le corridor de la Drize. Inclure si c'est possible le cadre transfrontalier de cette thématique. De plus, il serait judicieux que la commune élabore un plan ou une réflexion sur le réseau des eaux pluviales avec des propositions par secteur de bassins de rétention ou autre dispositif. Enfin, les chemins ruraux ont tendance à disparaître, ce constat est alarmant et peut-être dangereux, notamment au niveau de la cascade.

Remarque : Il faut répertorier l'espace boisé au Lieudit 'Sous la Combe'. Prendre contact avec Apollo 74 pour la préservation du Capricorne. C'est impensable qu'une parcelle ait été déboisée avec l'aval du maire. Il faut protéger tous les espaces répertoriés sous PLU, même si celui-ci a été annulé et que ces espaces ne figurent pas au POS. La municipalité ne doit pas préempter sur des espaces boisés pour des futurs projets de constructions, il est nécessaire de réfléchir au-delà du règlement du POS et préserver certains espaces.

Réponse : L'espace boisé concerné n'était pas soumis à autorisation administrative, le propriétaire pouvait défricher ou déboiser sans l'aval du maire.

Remarque : Collonges a déjà 60% de logements collectifs, c'est déjà énorme. Nous ne voulons pas devenir une cité dortoir.

Réponse : Pour la part des collectifs le % exact est de 58.2 % en 1999.

Question : Qui décide du nombre d'habitants par km<sup>2</sup> ? Il faut prendre en compte les spécificités de Collonges.

Réponse : Ce ratio n'est pas révélateur du cadre de vie. (les surfaces des communes étant toutes différentes). Ainsi personne ne décide de ce chiffre théorique, la question de fond à laquelle devra répondre le PLU est comment répondre à la pression démographique tout en préservant le cadre de vie et les spécificités paysagères de Collonges

Question : Est-il possible de limiter les dents creuses qu'on ajoutera aux 7 hectares ?

Réponse : Ce calcul sur les dents creuses est en cours. Les dents creuses représentant une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup> sont comptabilisées dans les 7 ha. Pour les surfaces inférieures le projet déterminera en fonction de leur localisation et de leur spécificités, la pertinence de leur urbanisation ou à l'inverse les enjeux de leur préservation (en espace ouvert).

Question : Pourquoi ne pas utiliser les terrains communaux pour réaliser des programmes de logements sociaux ?

Réponse : Il faudra définir les secteurs préférentiels d'urbanisation et prévoir une mixité de logements. Des collectifs avec des logements sociaux ne signifient pas forcément des immeubles entassant un maximum de personnes. Les secteurs préférentiels peuvent être par exemple le long de l'autoroute, sur les Crêts, près du cimetière, aux Manessières, les dents creuses dans le Vallon.

Remarque : Certes il faut densifier autour du centre bourg mais la réalisation d'un parc public est nécessaire au sein de cette future densification. Il faut loger des gens mais la dépression économique et la propriété foncière vont avoir une incidence sur les ventes et les achats immobiliers. Il ne faudrait pas construire pour avoir des immeubles vides.

Remarque : Etre très vigilant sur le règlement du PLU afin de ne pas avoir les mêmes incohérences qui se trouvaient dans le PLU de 2010.