

Rapport à la CDPENAF

au titre des articles L.153-16 et L.151-12 du code de
l'urbanisme

REVISION DU PLAN LOCAL

D'URBANISME DE DOMANCY

Séance du 25/09/2020

Sommaire

<u>1. CONTEXTE GLOBAL DE L'ÉLABORATION DU PLU</u>	3
<u>2. LA SURFACE TOTALE DES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION</u>	3
<u>3. ESPACES ARTIFICIALISÉS ET IMPACTS SUR L'AGRICULTURE</u>	4
<u>4. LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</u>	5
<u>4.1. LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS</u>	5
<u>4.2. LE RÉGLEMENT DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</u>	6
<u>5. CONCLUSION</u>	7

Avertissement

*Le présent rapport est un **document préparatoire** à l'avis de la CDPENAF. Cet avis, qui sera formalisé dans un procès-verbal, devra être versé au dossier d'enquête publique, en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.*

Il ne constitue pas non plus l'avis de l'État, qui, rendu en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et notifié indépendamment de l'avis de la CDPENAF, fera lui aussi partie du dossier d'enquête publique.

Le présent rapport d'instruction ne doit pas être versé à l'enquête publique.

1. Contexte global de l'élaboration du PLU

La commune de Domancy dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 novembre 2011, qui a fait l'objet de trois évolutions (une révision simplifiée et deux modifications).

Domancy fait partie de la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc et est incluse dans le périmètre du SCoT Mont-Blanc - Arve - Giffre.

La loi montagne s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

D'une superficie d'environ 722 ha, la commune de Domancy compte près de 2 113 habitants (source INSEE 2017), avec un taux de croissance annuel moyen, depuis 1999, de 1,18 % et de 2,10 % sur la période 2012-2017. Ce taux de croissance élevé ne reflète pas celui de la communauté de communes qui, sur la même période, est de -0,20 %.

Par délibération du 23 juin 2020, la commune a arrêté son projet de PLU. Celui-ci a été reçu en préfecture le 8 juillet 2020.

La commune soumet son projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre de :

- l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas couvert par un SCoT approuvé ;
- l'article L 151-12, pour avis sur les dispositions du règlement des zones A et N ;

2. La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation

Pour tempérer la forte croissance démographique constatée ces dernières années, le parti d'aménagement exposé dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est d'accueillir 200 habitants supplémentaires sur 10 ans correspondant à environ 1 % de croissance annuelle. Le PLU prévoit la réalisation d'une centaine de logements dans les dents creuses, espaces interstitiels et au travers de divisions parcellaires, ce qui conduit à diminuer substantiellement les secteurs potentiellement urbanisables de 22,5 ha.

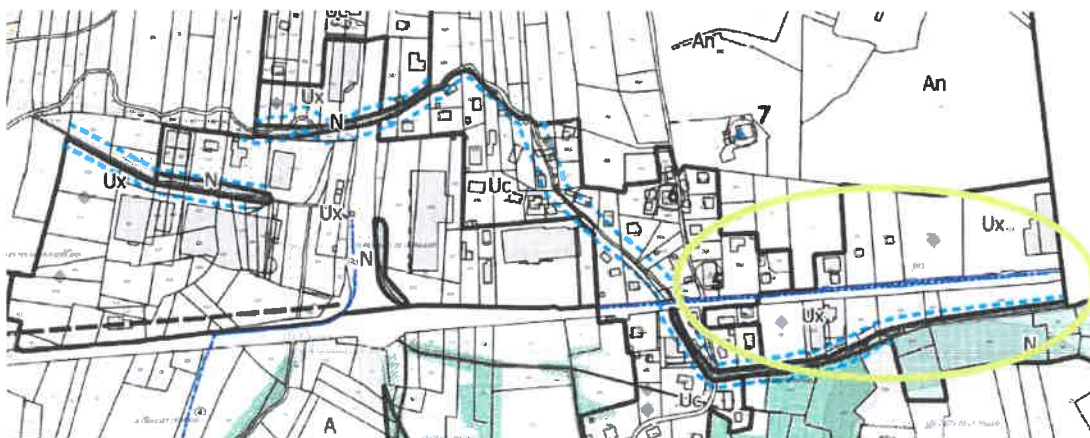
Le potentiel urbanisable du PLU (habitat équipements et activités économiques) est de 8,4 ha, 4,2 ha en dents creuses et 4,2 ha au travers des divisions parcellaires. Le PLU ne comprend plus de zone AU.

En partant d'une situation d'un habitat très dispersé, le projet de PLU affiche un recentrage de l'urbanisation autour du chef-lieu (avec principalement une opération en cours de 88 logements) et un développement des surfaces dédiées aux équipements (surfaces précédemment en Ua). Dans les hameaux comme au chef au lieu, l'enveloppe urbaine est tracée au plus près du bâti démontrant la volonté de maîtriser la croissance démographique tout en renforçant l'attractivité du cœur de village.

Le rapport de présentation réalise une analyse précise des possibilités existantes en dents creuses, espaces interstitiels ou encore divisions parcellaires justifiant de la cohérence entre le potentiel urbain et l'objectif de production de logements.

La zone d'activités économiques de la Pallud contiguë à la commune de St-Gervais qui accueille principalement des activités commerciales a connu un développement important ces dernières années, qui se poursuit. Les dernières parcelles non construites font l'objet de permis de construire en cours de mise en œuvre sur un corridor écologique N/S et dont le SRCE mentionne la perméabilité faible.

Aussi, il conviendra que le règlement de la zone Ux soit adapté à la présence du corridor en particulier en ce qui concerne les clôtures.



Extrait du PLU arrêté – zone d'activités de la Pallud

Par ailleurs, le règlement graphique prévoit un secteur Ux isolé au sein de la zone agricole protégée et à proximité immédiate d'un corridor écologique au nord de la RD 1205. Il correspond à une entreprise existante, le constructeur de chalets Grosset Janin. Ce tènement est aujourd'hui occupé par un bâtiment, une aire de stationnement et une grande zone de stockage. Plus qu'un zonage Ux qui pereniserait à la destination activités économique du tènement ce qui n'est pas souhaitable, il est préférable de le reclasser en A en y instaurant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL pour permettre si une évolution limitée du bâtiment existant.

Ce STECAL devra faire l'objet :

- d'un périmètre délimité sur le règlement graphique correspondant à l'emprise du secteur Ux,
- d'une rubrique spécifique dans le règlement écrit de la zone agricole précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permises



Extrait du PLU arrêté - secteur Ux le long de la RD 1205 isolé dans la plaine

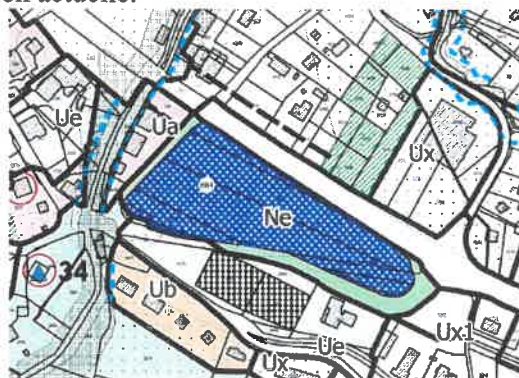
3. Espaces artificialisés et impacts sur l'agriculture

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2018 dans le registre parcellaire graphique (RPG) s'élève à 296 ha, soit 40,22 % de la surface communale. La majeure partie (93 %) de cette surface est en herbe (prairies permanentes et temporaires), le reste étant déclaré en céréales. Domancy compte 10 sièges d'exploitation, ce qui témoigne du dynamisme de l'agriculture.

Alors que 15,5 ha de surfaces agricoles ont été consommés ces dix dernières années, le projet de PLU de Domancy, impacterait 8,9 hectares de surfaces agricoles, essentiellement au sein de dents creuses et d'espaces interstitiels.

Ces pertes de surface concernent 10 exploitations, dont trois qui perdent entre 2,71 % et 6,5 % de leur surface. Un des exploitants est particulièrement touché, car perdant à lui seul 2,82 ha, cette surface se situant essentiellement dans la zone Ne pour 1,62 ha.

Cette zone Ne, d'une surface totale de 2 ha (RP page 18), questionne. Le rapport de présentation mentionne que ce secteur « *correspond à un site sur lequel la commune souhaite développer une offre d'équipements et installations sportives de plein air* », (RP page 115). Ce tènement est couvert par l'emplacement réservé n° 4 (16 000 m²), pour des équipements sportifs de plein air avec parking. Au regard des informations recueillies auprès de la commune, il s'agirait de réaliser un stade de foot et des places de stationnements. La superficie dédiée à cet équipement de sportif paraît conséquente. Elle mérite des précisions et justifications dans le rapport de présentation. A défaut, il sera nécessaire de réduire l'emprise de l'emplacement réservé et reclasser pour tout ou partie le tènement en zone agricole dont c'est la vocation actuelle.



Extrait du PLU arrêté

4. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1. La prise en compte des espaces naturels et forestiers

La commune de Domancy n'est pas couverte par des zonages de type APPB ou Natura 2000. L'état initial de l'environnement reprend les différentes zones d'inventaire (ZNIEFF, zones humides).

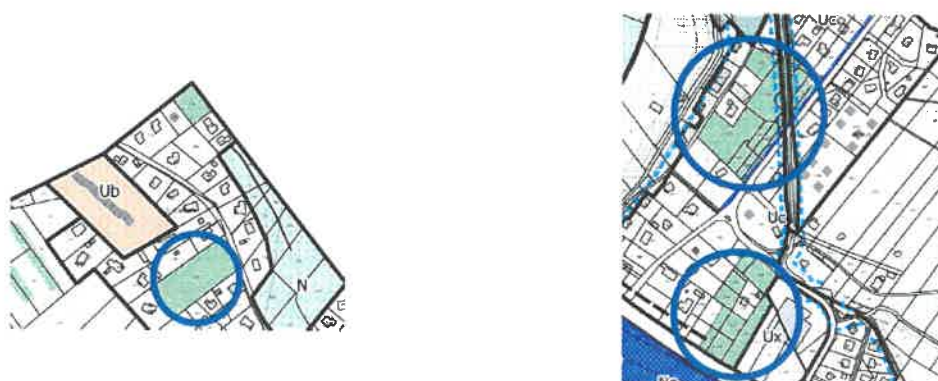
La dynamique écologique du SRCE Rhône-Alpes est bien abordée et déclinée au niveau communal à l'exception du corridor de la Pallud mentionné ci-dessus. A souligner l'inscription dans le rapport de présentation des corridors ornithologiques et chiroptères.

Plus particulièrement le réservoir écologique (ZNIEFF I) est identifié et décliné sur la commune tout comme les réservoirs secondaires tels que les pelouses sèches, les vieux vergers etc.

Le règlement écrit pour les secteurs tramés « corridors écologiques » interdit toute construction, aménagement ou travaux constituant un obstacle, une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor.

Concernant, la flore, il est indiqué dans le rapport de présentation p 61 que le pôle d'information Flore Habitat (PIFH) ne recense aucune flore protégée. Or, après vérification du PIFH, deux espèces sont répertoriées : l'orchis à odeur de punaise et la gagée jaune. Seules les localisations de la première sont connues, celles-ci sont toutes en zones agricoles protégés

Enfin, le PLU identifie des espaces paysagers remarquables au travers d'une trame figurant au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme. Une partie de ces espaces se situent en zone U à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (exemples illustrés ci-dessous). Le règlement écrit prévoit que ces espaces soient non constructibles hormis une annexe limitée à 20 m². Cette disposition apparaît comme tout à fait intéressante. Le rapport de présentation évoque cette disposition, comme une déclinaison du projet d'aménagement et de développement durables mais pour assurer la solidité juridique de la protection forte édictée sur ces terrains, une justification plus précise paraît nécessaire.



Extrait du PLU arrêté – trame paysagère L.151-19 CU sur des parcelles en zone U

4.2. Le règlement des zones agricole et naturelle

Le règlement écrit de la zone agricole

Le projet de PLU comprend une zone agricole A et un sous secteur An. Il comprend également une zone naturelle N, un sous-secteur Ne (destiné aux équipements sportifs et récréatifs de plein air ainsi que les parkings) et un sous secteur Nzh correspondant aux zones humides.

Le sous secteur An dit secteur à forte valeur agronomique et/ou paysagère correspond à la plaine agricole au nord de la route du Fayet et qui se prolonge sur la commune de Passy. Sur ce sous secteur toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions techniques pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Le règlement des A et N autorise notamment sous condition :

- les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques à condition de ne pas compromettre l'activité agricole,
- un local de gardiennage d'une surface de plancher (SDP) inférieur à 40 m² peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation.
- les extensions aux bâtiments d'habitation existants. La surface d'extension est limitée à 30 % de la SDP existante dans la limite de 50 m² de SDP supplémentaire. Les annexes sont également permises à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m² et qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 15 mètres de la construction principale.

L'usage en la matière et en particulier sur une commune soumise à la loi montagne est de limiter la distance des annexes à 10 m de la construction principale pour éviter le mitage.

Le règlement des zones A et N indique que :

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant la réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
- qu'ils ne doivent pas être susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux et/ou de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques
- qu'ils fassent l'objet d'une étude géotechnique de sol préalable avant la réalisation des travaux.

Tel que formulé le règlement n'empêcherait pas sous couvert d'aménagement agricole, les exhaussements qui en pratique s'apparenteraient à des installations de stockage des déchets inertes.

Il est proposé la formulation suivante :

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont :

- strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration.

ou

- nécessaires à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette

Les zones humides font l'objet d'un sous secteur A-zh mais le règlement écrit omet de prévoir des dispositions particulières pour ce sous secteur. Il convient de reprendre les dispositions du sous secteur N-zh, à savoir : « *tous travaux y compris les exhaussements et affouillements, le drainage, toute installation ou construction qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides* ».

De plus, les sous secteurs An, Azh, Nzh sont à faire figurer dans la légende du règlement graphique.

5. Conclusion

Le projet de PLU de la commune de Domancy, réduit substantiellement les possibilités de droits à construire. La commune a mené un travail fin pour délimiter au plus près du bâti existant l'enveloppe urbaine dans les hameaux comme au chef-lieu. La cohérence entre le parti d'aménager et sa traduction graphique et réglementaire est à souligner. En conséquence, il est proposé un avis favorable au titre des articles L153-16, L151-12 du code de l'urbanisme, en demandant à la commune pour parachever son document et en conforter la qualité de :

- prendre en compte les remarques formulées sur le règlement écrit des zones A, N et Ux, à savoir, réduire à 10 mètres maximum la distance entre les annexes et la construction principale, encadrer plus précisément les possibilités d'exhaussements et d'affouillements, prévoir des dispositions dans le règlement écrit pour le sous-secteur A-zh, imposer des clôtures perméables à la faune au sein de la zone Ux concernée par le corridor écologique ;
- préciser et justifier l'objet de la zone Ne et le cas échéant la réduire ;
- reclasser en A les parcelles occupées par l'entreprise Grosset-Janin et instaurer un STECAL au titre de l'article L151-13 sur celles-ci en précisant dans le règlement écrit les possibilités d'évolution ;
- mieux justifier les éléments paysagers en zone U faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L153-19 pour en assurer la solidité juridique.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires
de Haute-Savoie

Francis CHARPENTIER

