



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**PÔLE DE COMPETENCE  
« AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »**

Direction départementale des territoires

Préfecture

Unité départementale de 'architecture et du patrimoine Savoie – Haute-Savoie

Agence régionale de santé

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

secrétariat général de la préfecture de Haute-Savoie

Sous-préfecture de Bonneville

Sous-préfecture de Saint-Julien-en-Genevois

Sous-préfecture de Thonon-les-Bains

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Commune de Domancy**

Avis des services de l'État  
sur le projet de PLU arrêté

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).

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.

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 %.

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.

La commune a soumis le projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en application des articles L.153-16 et L.151-12 du code de l'urbanisme. Lors de sa séance du 25/09/2020, cette commission a émis un avis favorable.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État, le 01/06/2017, insistait sur la nécessité de limiter les extensions de l'urbanisation, favoriser la mixité sociale, préserver les terres agricoles et les milieux naturels.

Le projet de PLU, au regard des enjeux identifiés notamment, appelle de ma part les observations suivantes.

### **Le parti d'aménagement et son impact sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier**

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.

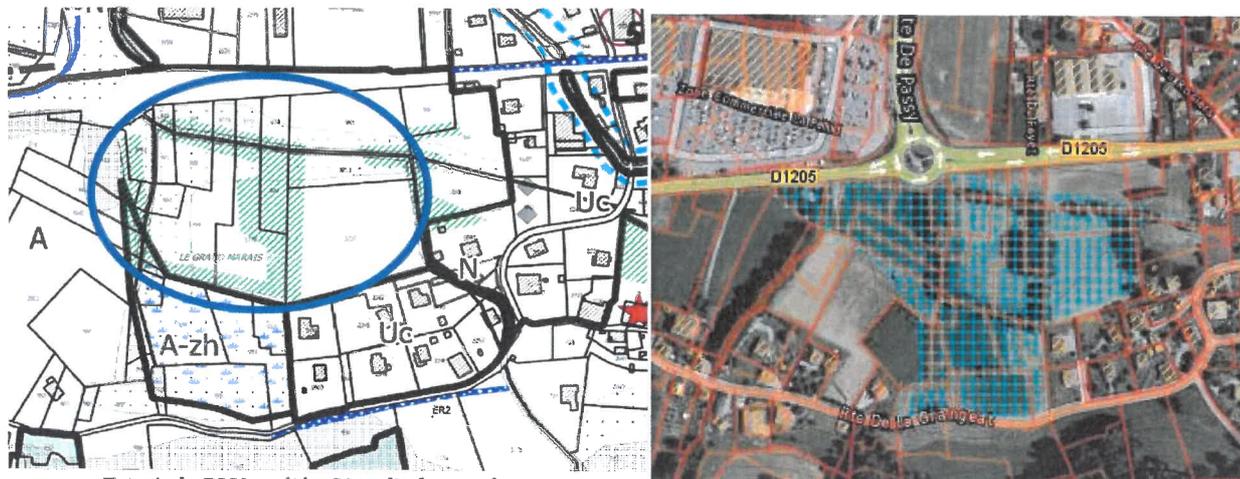
Le potentiel urbanisable du PLU (habitat équipements et activités économiques) est de 8,4 ha, 4,2 ha en dents creuses et 4,2 ha au travers des divisions parcellaires. Le PLU ne comprend plus de zone AU.

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.

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 pérenniserait la destination activités économiques du tènement même si l'entreprise actuellement en place venait à quitter les lieux, il est préférable de le reclasser en A en y instaurant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour permettre le cas échéant une évolution limitée de l'activité existante.

la délimitation est partielle. Aussi, il convient que le sous secteur A-zh soit étendu sur l'ensemble du périmètre de cette zone humide.



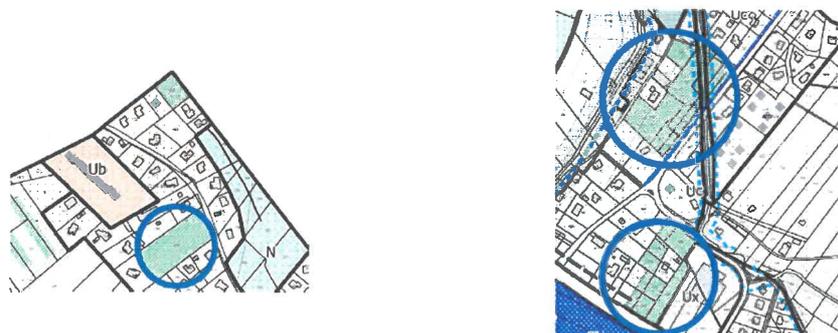
Extrait du PLU arrêté – Lieu-dit du grand marais

Les zones humides en zone agricole 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 ».

Enfin, il conviendra de faire figurer dans la légende du règlement graphique les cartouches relatifs aux sous-secteurs An, A-Zh et N-Zh.

#### *Paysage et cadre de vie*

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 m<sup>2</sup>. Cette disposition apparaît comme tout à fait intéressante. Le rapport de présentation évoque cette disposition, comme une déclinaison du projet d'aménagement et de développements durables mais pour assurer la solidité juridique de la protection forte édictée sur ces terrains, une justification plus précise dans le rapport de présentation paraît utile. Certaines de ces parcelles sont également inconstructibles pour des raisons liées aux risques naturels, il convient de les tramer en conséquence (voir ci-après § relatif aux risques naturels).



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

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*

## **Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages**

### *Évaluation environnementale*

Indépendamment du présent avis de l'État, le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale. L'autorité environnementale a rendu son avis, le 10/12/2019, sur le projet arrêté du PLU de la commune, en ne le soumettant pas à l'évaluation environnementale.

### *Continuité écologique*

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 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 protégées. Le rapport de présentation est à compléter sur ce point.

### *Zones humides*

Les zones humides inscrites à l'inventaire départemental sont bien reportées au niveau du règlement graphique et font l'objet d'un zonage particulier, à l'exception de celle du lieu-dit Le Grand Marais, dont

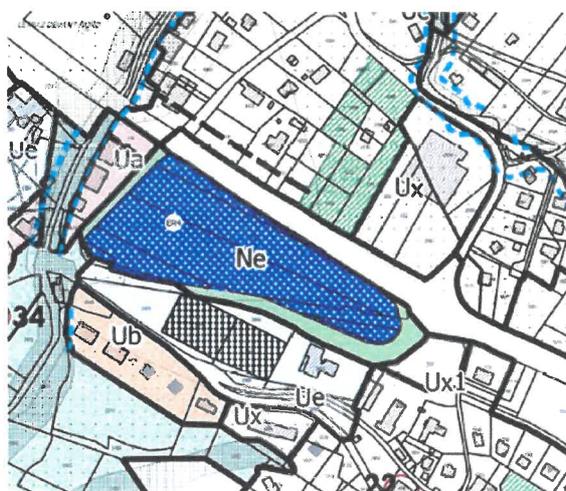
### Espaces agricoles naturels et forestiers

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 comporte 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 une surface de 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 m<sup>2</sup>), pour des équipements sportifs de plein air avec parking. La superficie dédiée à cet équipement de sportif paraît conséquente. Elle mérite des précisions et justifications dans le rapport de présentation. À 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 – Zone Ne

Les extensions des habitations sont permises en zone A et N et limitées à 30 % de la surface de plancher (SDP) existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire. Les annexes de ces constructions sont également permises à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> 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. Il convient de modifier le règlement écrit sur ce point.

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*

Enfin, le réseau national de surveillance aérobiologiques (RNSA), recommande d'éviter l'implantation d'espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant telles que le bouleau, charme, noisetier, aulne et frêne. Or, ces espèces sont listées dans la palette végétale recommandée pour les espaces verts.

### **Patrimoine à préserver ou mettre en valeur**

Le patrimoine à préserver ou à mettre en valeur fait l'objet d'un repérage sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ce qui lui confère une certaine protection.

### **Mixité sociale et prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)**

L'objectif de la commune, inscrit dans le PLH sur la période 2014-2020, s'élève à 15 logements locatifs sociaux (LLS), soit 4 PLAI, 9 PLUS et 2 PLS. Sur la période 2014-2020, ce sont 20 LLS qui ont été autorisés, remplissant les objectifs du PLH. Le PLH est actuellement en cours de révision.

La commune de Domancy compte 32 logements locatifs sociaux (LLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et non 44 comme le mentionne le rapport de présentation (page 5). Cela représente 3,6 % des résidences principales.

Selon le projet de développement et d'aménagement durables, la commune prévoit de « compléter l'offre de logements locatifs aidés d'une dizaine d'unités ». Cependant, à la lecture du document arrêté, aucune disposition ne vient mettre en œuvre cette orientation générale. Aussi, un secteur de mixité sociale généralisé en zone Ua et Ub pourrait être utilement instauré et ainsi rédigé : « pour tout programme créant plus de 8 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, a minima 20 % de la SDP logement sera dédiée à la réalisation de logement sociaux (locatifs social ou accession sociale de type bail réel solidaire). Est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans ».

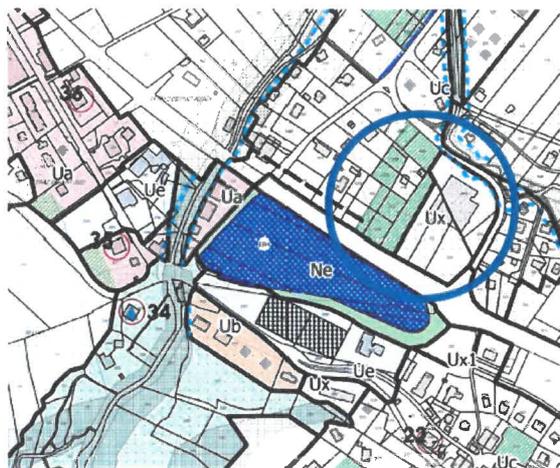
Les intitulés des zones Ua, Ub et Uc diffèrent entre le règlement écrit et le règlement graphique. Une mise en cohérence est nécessaire, ceux figurant sur le règlement graphique paraissent plus adaptés.

### **Prise en compte des risques naturels**

La commune de Domancy dispose d'un plan de prévention des risques approuvé le 18/10/2013 et présent dans le dossier arrêté du PLU de la commune puisque constitutif d'une servitude d'utilité publique.

Avec les études réalisées par le SM3A dans le cadre du PAPI de l'Arve sur la Bialle et ses affluents, la connaissance des aléas torrentiels et inondations a évolué. Elle impacte des parcelles en Uc et Ux au nord du secteur Ne (illustration ci-dessous). Actuellement cette connaissance nouvelle est prise en compte pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur les secteurs concernés par la mise en œuvre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Au regard de ces études, des terrains au sein de la zone U deviennent inconstructibles. Le projet de PLU prévoit d'ores et déjà l'inconstructibilité des terrains concernés en zone Uc via une trame paysagère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Aussi, sur la base de ces éléments et de la carte des aléas en cours de révision, qui reprend les éléments du SM3A et qui vous sera transmise dans les jours prochains, les parcelles (zones UC et Ux) concernées devront également faire l'objet sur le règlement graphique d'un tramage au titre des risques (articles R.151-30 et 31 du code de l'urbanisme) complété par des règles ad hoc au sein du règlement écrit. En particulier sur la zone Ux, déjà urbanisée, seuls les travaux n'augmentant pas les enjeux et réduisant la vulnérabilité pourront être autorisés.



Extrait du PLU arrêté – Secteurs impactés par la requalification de l'aléa

### **Annexes et servitudes d'utilité publique (SUP)**

La commune de Domancy est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre selon l'arrêté préfectoral n°2011192-0065 du 11 juillet 2011. Celui-ci doit être annexé au PLU conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.

Dans les annexes sanitaires, il est précisé que le forage de « Letraz » est utilisé en secours. Sa capacité de production de 2 000 m<sup>3</sup>/jour est intégrée dans le calcul d'adéquation des ressources par rapport aux besoins. Or, cette ressource connaît de grave problème de pollution bactériologique d'origine fécale depuis plusieurs années. En l'état et sans investigations complémentaires nécessitant un minimum d'aménagement des équipements d'adduction, il n'est pas envisageable d'utiliser ce puits pour alimenter le réseau de distribution d'eau potable, même en secours (Cf. courrier du 20 juin 2019 adressé au président du SIE Combloux-Domancy-Demi-Quartier, en pièce jointe au présent avis).

La liste des SUP n'est pas à jour. En effet, le captage d'eau potable de « Cayenne », dont une partie du périmètre de protection éloigné apparaît sur le plan des SUP mais est absent de la liste des SUP. Il conviendra de mettre à jour cette liste lors de l'approbation du PLU (liste complétée jointe au présent avis).

Concernant la canalisation de gaz, la dénomination de la SUP I3' devra être mise à jour, elle est désormais dénommée I1. La légende de la servitude I3 d'implantation et de passage mérite d'être plus précise.

### **Le droit de préemption urbain**

La commune devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

### **Sécurité incendie**

Le service départemental d'incendie et de secours attire l'attention de la commune sur la nécessité de mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre, d'adapter le dimensionnement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) au projet de développement urbain fixé par le PLU, de s'assurer du dimensionnement des ressources en eau nécessaires à la défense des

exploitations agricoles, de prendre en compte la présence d'éventuelles canalisations de transport sur la commune et de respecter les règles de sécurité associées.

### **PLU (version dématérialisée)**

A l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) au moyen du compte utilisateur.

### **Conclusion**

Le projet de PLU de la commune de Domancy, réduit substantiellement la consommation d'espaces naturels et agricoles. 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 formulé un avis favorable en demandant à la commune pour parachever son document et en conforter la qualité de prendre en compte les observations formulées dans le présent avis et notamment de :

- reclasser en A les parcelles classées en Ux, occupées par l'entreprise Grosset-Janin et situées dans la grande plaine agricole, et instaurer sur ces parcelles un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 en précisant dans le règlement écrit les possibilités d'évolution ;
- préciser et justifier l'objet de la zone Ne et le cas échéant la réduire au profit de la zone agricole ;
- étendre le périmètre du sous-secteur A-zh sur l'ensemble du périmètre de la zone humide située au lieu dit « Le Grand Marais » et répertoriée à l'inventaire départemental des zones humides ;
- prévoir des dispositions dans le règlement écrit pour le sous-secteur A-zh en reprenant les dispositions du sous-secteur N-zh ;
- mieux justifier les éléments paysagers en zone U faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- tramer au titre des articles R151-30 et 31 du code de l'urbanisme les parcelles devenues inconstructibles au regard des études menées par le SM3A sur la Bialle et ses affluents et de la carte des aléas en cours de révision qui vous sera transmise dans les prochains jours ;
- encadrer plus précisément les possibilités d'exhaussements et d'affouillements en zones A et N ;
- réduire à 10 mètres maximum en zones A et N, la distance entre la construction principale et les annexes ;
- intégrer des dispositions en faveur de la mixité sociale.

Le responsable du pôle de compétence  
Le directeur départemental des territoires

Le directeur départemental des territoires  
  
Francis CHARPENTIER