

COMMUNE DE DOMANCY

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE N°1 du 04 JUILLET 2017

PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans le cadre de la délibération du Conseil municipal du 02 décembre 2015, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation avec la population, une première réunion publique s'est déroulée le mardi 4 juillet 2017 à 20h00 dans la salle des mariages en Mairie.

Cette réunion est intervenue à la suite de la séance du Conseil municipal du 19 mai 2017 au cours de laquelle le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu.

Tous les moyens ont été employés pour annoncer cette réunion publique afin : affichage sur les points de collecte des ordures ménagères, affichage en Mairie, publication sur le site internet de la Commune, affichage sur le panneau lumineux, avis dans la presse (2 parutions dans le Dauphiné Libéré).

Les élus de Domancy et Monsieur BIAYS Vincent, urbaniste de la commune, étaient présents ; ainsi qu'un public d'environ 70 personnes.

Monsieur le Maire, Serge REVENAZ, ouvre la séance en remerciant les personnes de s'être déplacées pour cette réunion publique visant à présenter à la population le diagnostic effectué sur le PLU actuel et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1. Présentation du Contexte global

La commune est réglementée actuellement par un PLU approuvé le 24 novembre 2011, modifié les 12 juin 2013 et 07 octobre 2015 et faisant l'objet d'une révision simplifiée n°1 le 14 mars 2014 ; ce document a été mis en révision le 02 décembre 2015 afin de prendre en compte d'une part les nouveaux enjeux de développements, et d'autre part le contexte juridique issu notamment des lois Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014.

M. BIAYS Vincent, urbaniste, a fait un rappel de la loi ALUR qui impose de diviser de moitié les droits à construire pour les dix années à venir en se basant sur un bilan des droits à construire accordés sur les 10 dernières années.

Etant donné que la commune de Domancy a augmenté de 15 hectares ses terrains bâtis durant les dix dernières années (soit 270 logements), le nouveau PLU prévoit de garder 7 hectares à la construction, ce qui représente environ 100 logements et 200 habitants.

Quatre intercommunalités de la Haute Vallée de l'Arve vont devoir établir un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), car sans cela, nous ne pouvons plus ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les communes sont très encadrées dans l'élaboration de leur PLU, et travaillent avec les services de l'Etat (la DDT, Direction Départementale des Territoires).

C'est avec la DDT que la commune a dû mettre en place le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), afin notamment d'avoir la possibilité d'arrêter des sursis à statuer, c'est-à-dire suspendre une décision pour un délai de 2 ans.

Un plan avec les zones bâties durant les 10 dernières années a été présenté, faisant ressortir beaucoup de constructions accordées ; 15 hectares ont été artificialisés dont 12,25 hectares pour l'habitat, c'est à partir de ce constat que le PADD a été élaboré.

Domancy demeure une figure d'exception au sein de la Communauté de Communes de par sa vigueur démographique ; en effet, la commune accueille beaucoup de nouveaux arrivants étant donné que le foncier est le moins cher de la région.

Les élus de Domancy ont défini les objectifs suivants pour le PLU :

- Conserver le caractère rural de la commune en ralentissant la croissance démographique,
- Conserver la trame paysagère en adaptant la densité,
- Préserver les espaces agricoles, (Domancy a une agriculture particulièrement vivante avec 14 sièges d'exploitation et plusieurs Appellations d'Origine Protégée)
- Conforter la vie locale (équipements, services),
- Engager la commune dans une démarche de développement durable.

La Municipalité a également fait le constat suivant : l'habitat est dispersé sur la commune, c'est pourquoi le secteur à densifier est le Chef-Lieu (le centre village), c'est également au centre village que les logements sociaux devront se situer.

Le gabarit maximum des constructions correspond aux dimensions des fermes anciennes de Domancy.

La Municipalité a émis plusieurs souhaits à intégrer dans le PLU :

- Aménager des équipements publics tels qu'un service pour la petite enfance, des équipements sportifs, un pôle médical ou un centre pour les séniors ; le secteur de Létraz semble être le lieu approprié.
- Anticiper l'évolution de la population
- Se réserver la possibilité d'agrandir le groupe scolaire
- Développer les cheminements piétons
- Intégrer une voie verte en relation avec la CCPMB (Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc)
- Améliorer la sécurité au niveau de l'entrée Nord du village (carrefour route de Létraz / route départementale 1205)
- Prendre en compte l'environnement avec notamment les zones humides et les corridors écologiques.

Le Plan de Prévention des Risques est également un élément majeur à prendre en compte dans l'élaboration du futur PLU ; ce plan est en cours de révision par les services de la Préfecture et il sera certainement plus sévère que le PPR de 2013.

Le secteur retenu pour les commerces et l'artisanat est celui des Mouilles de la Pallud ; cette zone ne sera pas étendue dans le futur PLU.

A la suite de cette présentation, le débat avec les personnes présentes dans la salle est ouvert.

Les échanges avec la population

1. Question de M.BOTTOLLIER-CURTET Bernard :
Sur quel critère définit-on un « hameau » ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :
La Jurisprudence détermine qu'un hameau contient un minimum de 5 habitations distantes de moins de 30 mètres.
2. Question de Mme RAMUS Ginette :
Est-ce que le projet des 88 logements de BOUYGUES IMMOBILIER à Létraz est compté dans les 270 logements réalisés en 10 ans ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :
Oui, étant donné que le permis de construire a déjà été accordé.
3. Question de M. ALLARD Laurent :
Combien d'hectares constructibles vont devenir non constructibles ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :
Au moins 7 hectares, dont des zones qui étaient classées « à urbaniser ».

4. Question:
Quand le projet sera t-il finalisé ?
- Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :
Le PADD a été débattu et voté en Conseil Municipal afin de pouvoir opposer des sursis à statuer sur certains projets.
5. Question de Mme CARERA Laure :
Comment se renseigner si on a un projet ?
- Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :
Aujourd'hui, les dossiers sont instruits sur la base du PLU de 2011 (avec possibilité de sursis à statuer).
Le nouveau PPR devrait être applicable à l'automne 2017, la Commune sera obligée d'appliquer la loi car elle sera informée des risques.
Le conseil donné est de déposer une demande de Certificat d'Urbanisme (CU), celui-ci pourra être positif mais des réserves pourront être émises sur le permis de construire.
6. Question de Mme RAMUS Ginette :
Quel est le devenir du secteur de Bétoux au regard des zones inondables ?
- Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :
La compétence des cours d'eau a été transférée à la Communauté de Communes (CCPMB) qui l'a elle-même transférée au SM3A qui a refait la carte des affluents de la Bialle. Le tracé des zones d'inondations peut être différent de celui du futur PPR.
Le Maire devra tenir compte du PPR et en informer la population concernée.
En revanche, une zone inondable n'est pas forcément inconstructible, il y a trois types d'aléas (fort-moyen-faible).
Seule la Police de l'Eau peut réguler le niveau des cours d'eau.
7. Question de M.SATRE Denis :
Comment seront développés les transports doux (piétons, cyclistes) ? Actuellement, les usagers ne sont pas en sécurité et rencontrent que des obstacles pour traverser la plaine, tels que la voie de chemin de fer, l'autoroute, l'Arve.
- Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :
Cette réflexion se situe plutôt au niveau du futur SCOT qui couvrira 4 communautés de communes. Le SCOT comprendra plusieurs échelles dont une pour le Pays du Mont-Blanc pour les déplacements doux.
Il ne faut pas hésiter à faire parvenir des idées ou à signaler des points négatifs et apporter des plans ou des photos etc...

8. Question de M.PORTEIL Julien :

Les développements doux et sécurisés n'existent pas actuellement, notamment pour aller à Sallanches.

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

Il est prévu de sécuriser la portion du centre village jusqu'au lac de Passy ainsi qu'un projet d'accès sécurisé aux transports publics (cars) à Vervex.

Cependant, cette question concerne moins le PLU que l'intercommunalité.

Michel Medici, Adjoint à l'urbanisme soulève le problème de la loi ALUR de 2014 qui ne prévoit pas les infrastructures nécessaires à l'augmentation de la population.

Les secteurs sont densifiés avec la suppression des COS (suppression des surfaces minimales des terrains pour bâtir) ce qui cause une arrivée massive de promoteurs et donc de logements collectifs.

Adrien BRONDEX, conseiller municipal, ajoute qu'un tracé de voie cyclable est prévu pour rejoindre ensuite le futur tracé de la Communauté de Communes (surtout avec Sallanches, St-Gervais-les-Bains et Passy, villes limitrophes).

9. Question de M.CARERA Michel :

Il y a quelques années, il a été demandé à certains riverains de financer leur réseau d'eaux usées avec le SIABS de Sallanches ; maintenant, ces propriétaires voient la suppression de leurs terrains constructibles, il n'y a aucune cohérence.

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

La commune a l'obligation de supprimer du constructible et de faire des choix. Les élus doivent garder une vision globale du territoire pour l'élaboration du futur PLU.

10. Question de Mme DUVILLARD Denise :

En résumé, on privilégie le collectif et non pas le terrain familial ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

La loi ALUR ne fait pas cas des propriétaires et dit qu'il faut urbaniser dans les secteurs déjà urbanisés.

En revanche, dans les 100 logements prévus dans les 10 ans, tous types de constructions sont possibles (collectives ou individuelles).

11. Question de M.MUGNIER Jean-Paul :

Quel est le quota annuel de nouvelles constructions pour les 10 ans à venir ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

C'est 10 logements par an, donc 100 logements pour 10 ans.

12. Question de M.ALLARD Laurent :

Les élus ont travaillé sur le PADD alors que le PPR n'est pas prêt. Pourquoi ne pas avoir attendu le PPR ?

Pourquoi ne pas suivre l'expérience des « anciens » qui ne construisaient pas dans la plaine mais sur le coteau ?

(La « Pallud » signifie marécages en patois).

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

La commune ne pouvait attendre l'arrêt du PPR, il a fallu tout de même avancer.

Nous attendons la réglementation, car une cartographie avec des niveaux d'aléas est en cours.

13. Question de M.ROOSE Benjamin :

Pourquoi des promoteurs proposent-ils à la vente des logements qui sont sur le coup de sursis à statuer ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

Malheureusement, les promoteurs s'avancent trop et cherchent à vendre rapidement ; M. FERRARI Pierre propose que la Mairie avertisse les notaires quand il y a des sursis à statuer.

14. Question de M.BOUFFLERS Patrice :

Les élus étant en place depuis un an seulement, le PLU pourra t-il vraiment être voté avant les prochaines élections municipales en 2020 ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

M. le Maire souhaite que le PLU soit acté avant 2020 ; lui-même appartient à une famille de Domancy depuis plusieurs générations et a une vision assez rurale de Domancy ; il va porter une attention particulière pour ne pas laisser faire n'importe quoi aux promoteurs.

Il veut favoriser les Domancherots, les maisons individuelles et limiter au maximum les terrains non constructibles.

Il fera son maximum pour donner satisfaction à tous en sachant que les élus sont tous soumis à la même loi.

Cependant, lors de la prochaine révision (dans 10 ans environ), il y aura forcément le phénomène inverse (c'est-à-dire du terrain non constructible qui deviendra constructible).

15. Question de M.MUGNIER Jean-Paul :

Pouvez-vous nous fournir un calendrier ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

A l'automne 2017, la commission va travailler sur les plans de zonage et le règlement.

Une réunion publique aura lieu aux environs de la Toussaint (les plans seront alors plus précis).

Actuellement, c'est la phase d'étude du PLU puis il y aura la phase d'arrêt.

Le PLU sera voté courant mars 2018 puis examen du dossier par toutes les administrations pendant 3 mois.

L'enquête publique devrait avoir lieu en juillet 2018 puis le PLU sera approuvé fin 2018.

Le PLU actuel reste applicable tant que le nouveau n'est pas en place (avec possibilité des sursis à statuer).

16. Question de M.SATRE Denis :

Y-a-t-il la possibilité d'intégrer une charte paysagère ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

Oui, une orientation d'aménagement paysager va exister. Nous avons la présence d'un architecte du CAUE (Conseils d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement) une fois par mois depuis 6 mois.

Ces conseils visent notamment à respecter le patrimoine et à choisir des matériaux qui durent dans le temps.

17. Question de Mme DUVILLARD Denise :

Est-ce que les zones commerciales sont aussi concernées par une perte de terrains constructibles ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

Oui, en effet, la zone de la Pallud ne sera pas agrandie et si aucun projet n'est déposé dans l'année à venir, alors le terrain pourrait repasser en non constructible.

18. Question de Mme BURNIER Christine :

Une vingtaine de maisons sont prévues au Clos Baron alors que la route n'est pas adaptée...

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

C'est justement le problème de la loi ALUR qui n'est pas adaptée à nos petites communes ; au Clos Baron notamment, les routes sont étroites, des haies et des murets existent depuis des années.

Il est souligné que le projet d'origine prévoyait 35 habitations et les élus ont réussi à faire descendre à 20 logements.

19. Question de M. BIBOLLET Jean-Marie :

Est-ce qu'une voie n'est pas sensée faire au moins 5 mètres de large pour pouvoir accepter un nouveau permis de construire ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

Plus maintenant, en effet, c'est 4 mètres sans un nombre maximal d'habitations.

Cependant, le nouveau PLU remettre à 5 mètres selon le nombre de logements.

20. Question de Mme PLAQUIN Denise :

Les impôts fonciers vont-ils augmenter ?

➤ Réponse de la Municipalité ou de M.BIAYS :

Il est souligné que Domancy est déjà la commune la moins chère de la Communauté de Communes ; il n'est pas prévu d'augmenter cette année.

Il est souligné que des administrés ont demandé à ce que leur terrain constructible passe en non constructible.

La prochaine réunion publique aura lieu à l'automne 2017.