



COMMUNE DE DOMANCY

REVISION GENERALE n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE n° 2

Du 10 AVRIL 2018, 19 heures

PRESENTATION DE L'AVANT PROJET DU PROJET DE PLAN DE ZONAGE

Préambule :

Dans le cadre de la délibération du Conseil municipal en date 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 dans la salle des mariages en mairie pour présentation du projet d'aménagement et de développement durable. Cette réunion publique a été organisée suite à 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.

Contexte actuel :

La seconde réunion publique objet du présent compte rendu, intervient à la suite de la séance du Conseil municipal du 29 mars 2018, au cours de laquelle le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a de nouveau été débattu, suite à de légères modifications.

Publicité de la réunion publique :

Tous les moyens ont été employés pour annoncer cette réunion publique : 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).

Présents :

Elus de la Commune de DOMANCY, Monsieur Vincent BIAYS architecte urbaniste en charge du dossier, Monsieur Nicolas POULAIN instructeur du droit des sols, public d'environ une centaine de personnes.

M. Le Maire Serge REVENAZ ouvre la séance prévue en 2 parties :

- 1- **PRESENTATION DU CONTEXTE GLOBAL**
- 2- **ECHANGES AVEC LES MEMBRES DU PUBLIC**

Il remercie l'architecte urbaniste pour le travail accompli et son appui technique depuis près de 18 mois, les élus pour leur implication, y compris ceux du mandat précédent qui ont œuvré à l'élaboration de la première révision générale ainsi que le public venu nombreux pour cette présentation d'importance.

1- PRESENTATION DU CONTEXTE GLOBAL

Alors que la première réunion portait sur la présentation du PADD, celle d'aujourd'hui concerne le zonage.

Pour mémoire ou à l'attention des personnes qui n'ont pas assisté à la séance du 4 juillet 2017, M. BIAYS expose la situation juridique :

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable élaboré par le groupe de travail et débattu en conseil municipal, est un document écrit qui fixe les objectifs et orientations nécessaires à l'élaboration du PLU. Au cours des derniers mois, les élus ont affiné leur réflexion, conduisant à une légère évolution du PADD qui avait été présenté en 2017. Un second débat du PADD vient d'avoir lieu en réunion de conseil, fin mars 2018.
- A partir du moment où le PADD est présenté au Conseil municipal, la Commune peut opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'urbanisme jugées contradictoires au projet de PLU. Un sursis à statuer ne signifie pas refus mais report de décision. Ce report peut aller jusqu'à un délai de deux ans.
- La Commune peut donc utiliser son droit de sursis à statuer.

Les éléments réglementaires, directives de l'Etat :

- M. BIAYS insiste sur le fait que les données législatives ont beaucoup évolué depuis le PLU précédent. La mise en conformité du PLU de 2011 nécessite beaucoup de changements, d'une part pour respecter les réglementations, d'autre part pour tenir compte de l'évolution de la Commune au regard des capacités d'urbanisation et des surfaces urbanisables.
- Les Lois ALUR de 2014 et 2015 ont modifié le Code de l'Urbanisme, dans l'objectif de rationaliser l'espace et donc de limiter l'étalement urbain.
- **Limiter les zones d'extension de l'urbanisation est OBLIGATOIRE POUR LA COMMUNE : les élus ne font pas ce qu'ils veulent, ils ont des obligations à respecter.**
- Historiquement : jusqu'en 1982, l'Etat seul avait compétence pour les questions d'urbanisme. A partir des Lois de Décentralisation, cette compétence a été transférée aux communes.
- Si l'on peut considérer que les élus bénéficiaient d'une certaine liberté jusque dans les années 2010, ce n'est actuellement plus le cas : l'élaboration d'un PLU reste le fruit d'un projet politique, mais fait l'objet d'une collaboration étroite avec la Direction Départementale des Territoires, d'un fort encadrement des travaux et d'un contrôle strict de la part des services de l'Etat.

Né de négociations, de compromis et de dialogues parfois difficiles entre représentants de la Commune et représentants des organismes compétents, le projet de PLU tel qu'il est actuellement présenté convient globalement aux différents services (le projet de plan de zonage actuel a reçu l'assentiment des services de l'Etat). Cependant **il s'agit d'un DOCUMENT de TRAVAIL qui n'est pas encore voté.**

M. BIAYS rappelle à nouveau que les Maires ne font pas ce qu'ils veulent dans les PLU.

Le calendrier :

Avant d'être approuvé, le PLU doit faire l'objet de plusieurs étapes :

- Elaboration du règlement écrit (distances, ...)
- Relecture par les responsables
- Nouvelle réunion publique si nécessaire
- Vote de l'arrêt = fin de la période d'étude, par le Conseil municipal
- A partir de la phase arrêt, transmission aux Personnes Publiques Associées (Préfet, Région, Département, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, ...) qui disposent de 3 mois pour formuler leurs observations
- A l'issue des 3 mois, engagement de l'enquête publique réservée aux administrés et personnes intéressées qui peuvent alors formuler leurs observations.

Si le planning est respecté, le vote du conseil pour phase arrêt aura lieu à l'automne 2018 et l'enquête publique est à prévoir pour début 2019.

Ainsi lors de la réunion d'aujourd'hui, aucun cas individuel ne peut être traité. M. BIAYS rappelle qu'il s'agit d'un échange entre les administrés et la municipalité sur un projet de territoire, en gardant l'objectif d'une vision globale de la Commune.

Suite à la présente concertation, le projet de plan de zonage sera consultable en mairie. Il va également être mis en ligne sur le site Internet de la mairie, au lien suivant : <http://www.domancy.fr> rubrique « les services » et « urbanisme et PLU ».

Le public pourra faire part de ses remarques par mail à l'adresse : domancy.plu.revision@orange.fr ou par courrier adressé à Monsieur Le Maire, dossier PLU.

La méthode de travail et les objectifs :

- Le groupe de travail a réfléchi au lien direct entre analyse des besoins et objectif à atteindre, dans le cadre du choix politique des élus.
- Orientation prise par les élus : **maîtriser le développement, conserver le caractère rural de la Commune.** DOMANCY compte encore une très forte activité agricole (14 exploitations). Mais elle connaît aussi actuellement la plus forte progression démographique du territoire de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc (situation géographique attractive et prix de l'immobilier un peu moins élevé en sont les raisons principales). La commune compte actuellement près de 2 200 habitants (2 177 habitants au 01/01/2018). Les conflits d'usage entre protection des sols et urbanisation sont de ce fait délicats à traiter. Pour les années à venir, les élus choisissent de préserver la qualité de vie et d'assurer un développement qui doit rester compatible avec la taille des équipements publics. De manière générale, ce choix contribue à une forme de préservation de l'environnement.
- La surface constructible est ainsi calibrée par rapport aux besoins exprimés : Dans un premier temps, analyse des besoins : combien de logements, quelles entreprises, quels équipements publics ? Ainsi pour les 10 ans à venir – durée estimée d'un PLU – l'objectif démographique est fixé à 200 habitants supplémentaires, représentant une centaine de logements, pour une densité moyenne de 12 à 20 logements à l'hectare, avec densité différente selon les secteurs (cœur de village ou périphérie).
- Ainsi, 7 hectares constructibles sont nécessaires pour répondre aux besoins exprimés.

La répartition des zones :

Réflexion concernant le CENTRE DU VILLAGE :

→ Secteurs Ua et 1AUb :

En respect des textes et préconisations, le groupe de travail a retenu :

- Une notion de centralité pour le secteur de la mairie jusqu'au garage automobile, avec une densité de constructions plus élevée, pouvant accueillir de petits collectifs ;
- Une notion de centralité avec densité décroissante pour le secteur du coteau, au-dessus du garage, en direction de l'église.

→ Secteur UE : Destiné à recevoir des équipements publics. Face à la Fromagerie, un secteur à risque inondable (débordement du torrent) est réservé pour des équipements de loisirs légers, compatibles avec le caractère inondable de l'emplacement.

→ Face à la mairie : Les préconisations figurant dans le PLU actuel et relatives au nombre de logements et à l'aménagement des espaces sont reprises.

→ Secteur UC : urbain mais moins dense, pour des raisons de calibre de voies ou de réseaux, d'accès, de voisinage, ... Les élus ne jugent pas pertinent de mélanger des collectifs aux maisons individuelles existantes. Ces secteurs peuvent donc recevoir de l'habitat individuel, mais sans sur-densification. Les secteurs UC sont limités aux zones déjà urbanisées : pas d'extension de zone à prévoir.

→ Zones d'habitat diffus (d'un point de vue légal, la notion est différente de celles des groupements d'habitations) : dans ces secteurs, possibilité d'annexes, de piscines, de légère extension mais pas de constructions nouvelles, les lois ne le permettant pas.

Les zones respectent ainsi une logique distinguant le cœur du village, les hameaux, l'habitat diffus.

→ Secteurs économiques : zones artisanales ou commerciales, particulièrement situées aux Mouilles de la Pallud et à la sortie de Domancy en limite avec le Fayet.

→ Secteurs naturels : ce sont principalement les bois, les berges de cours d'eau et les zones humides.

→ Secteurs agricoles : Les bâtiments agricoles qui accueillent du bétail ont été spécifiquement repérés et matérialisés d'une étoile rouge sur le plan, pour respect des règles de recul. Dans ces secteurs, seules les constructions liées aux équipements agricoles sont admises.

En résumé, le classement des secteurs :

- **Les zones U** **Urbanisables** → **constructibles (Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, 1AUb)**
- **Les zones A** **Agricoles** → **non constructibles**
- **Les zones N** **Naturelles** → **non constructibles**

L'incidence du PPR (Plan de Prévention des Risques) :

Le plan actuel est en cours de révision. Le document futur sera beaucoup plus sévère que l'ancien. Les incidences connues sont intégrées au projet de PLU, les services de l'Etat se montrent intransigeants sur la question des risques et la sécurité des usagers : pas beaucoup de discussion possible.

La trame verte :

Des zones sont prévues : préservation de haies (perception du paysage), de zones humides (obligatoire), de jardins afin de maintenir l'aspect paysager, y compris dans les espaces urbains.

Pas de terrassement ni de remblai en zone humide, en respect des nouvelles dispositions de la Loi.

Les orientations d'aménagement : elles perdurent pour des secteurs très précis dans le PLU. Elles permettent de prévoir l'aménagement des espaces, dont les accès, des cheminements piétons, des pistes cyclables, ...).

En résumé :

⇒ Des zones constructibles sont enlevées, du fait de cumul des contraintes : quota de 7 ha constructible à respecter, secteurs non conformes à la Loi Montagne, prise en compte des risques naturels.

⇒ Des zones constructibles sont ajoutées : de surface limitée, elles correspondent uniquement à des régularisations : **pas d'ouverture de nouvelles zones.**

Au total : + 8 ha - 55 ha soit 47 ha (dont 10 ha de jardins, vergers classés en trame de jardins) qui ne seront plus constructibles, pour raison de mise en conformité par rapport aux Lois.

La Commune n'a pas le choix, le travail s'est avéré difficile pour les élus.

2- ECHANGES AVEC LE PUBLIC

1. Question de M. Pierre FERRARI :

De futures zones artisanales sont-elles prévues afin de répondre aux besoins des professionnels ?

✓ Réponse de M. BIAYS :

Les zones actuelles sont pleines. Deux permis de construire situés en limite avec la Commune de SAINT-GERVAIS vont être délivrés le long de la RD 1205.

DOMANCY n'étant pas couverte par un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale, en quelque sorte PLU à échelle plus vaste), il est impossible de créer de nouvelles zones.

Le processus d'élaboration du SCOT prendra plusieurs années : il concerne les 4 communautés de communes CC Haute Vallée de l'Arve, CC Pays du Mont-Blanc, CC Cluses Arve et Montagne, CC Montagnes du Giffre.

Une révision du PLU sera néanmoins envisageable pour intégrer les dispositions du SCOT après l'approbation de celui-ci.

2. Intervention de Mme MARTIN VEILLARD :

Elle regrette que les PLU ne tiennent pas compte de « l'humain ». Elle demande en effet du terrain constructible depuis plusieurs années sans obtenir satisfaction, et s'estime lésée.

✓ Réponse de M. BIAYS :

Tout propriétaire est concerné par l'application du droit des sols, mais techniciens et élus sont tenus de respecter les Lois. Il souligne que 20 millions d'hectares ont été artificialisés au cours des 20 dernières années. On ne peut pas faire d'exception pour certains territoires.

3. Questions de M. Jean-Marie BIBOLLET :

- Surpris des délais resserrés, il demande pourquoi cette procédure de révision prend beaucoup moins de temps que les précédentes ?
- Ce projet de PLU permettra-t-il encore de loger les enfants du pays ?
- Qu'en est-il au regard de la valeur des terrains qui passent en « non constructible » ?

✓ Réponses de M. BIAYS :

- Il ne s'agit pas d'un projet précipité : la Loi date de 2014 et obligation est faite de s'y conformer. Une commune qui tarde à réviser son document d'urbanisme s'expose à blocage du Préfet. Il évoque l'exemple d'une commune où les services préfectoraux ont stoppé tous les permis.
- Les conséquences de déclassement peuvent effectivement apparaître injustes au regard des droits de succession payés. De ce point de vue, on peut regretter que le législateur ne soit pas allé au bout de la réflexion en prévoyant par exemple un dispositif de dédommagement.

4. Questions de M. Jean-Paul MUGNIER :

- Quand la procédure de révision du PPR aboutira-t-elle ?
- Au regard de l'évolution démographique au cours des 10 dernières années, sur quels critères a été évaluée la progression de 200 habitants pour le projet de PLU ?

✓ Réponses de M. BIAYS et des élus :

- Le PPR devrait être révisé d'ici fin 2018. La procédure ne dépend pas de la Commune puisque conduite par le Préfet.
- La population de DOMANCY a progressé de 350 habitants au cours de la dernière décennie. L'objectif de 200 habitants supplémentaires pour les dix ans à venir vise à garantir un développement compatible avec les équipements publics (écoles, réseaux ...).

5. Question de M. Serge MUGNIER :

- Dans le cas d'un achat de terrain agricole contigu à un secteur urbanisé, le terrain agricole devient-il constructible ?

✓ Réponses de M. BIAYS et des élus :

- Non. Il arrive qu'une même propriété soit classée en plusieurs zones. Le classement ne fait pas l'objet de modification, jusqu'à prochaine révision. La révision du PLU relève d'une décision du conseil municipal, les élus peuvent réviser quand ils le souhaitent. Sur le principe, la révision devient obligatoire au bout de 10 ans, mais l'équipe municipale peut réviser avant l'échéance. ATTENTION : Tant que la commune n'est pas couverte par un SCOT et tant que les Lois n'ont pas évolué, la révision ne changera rien, quelques soient les élus. En l'état actuel des choses, seule une souplesse relative peut être envisagée.
- M. DALLINGES, adjoint aux affaires techniques souligne que le PLU pourrait être révisé avant l'échéance si tous les secteurs potentiels sont construits avant l'échéance.
- M. BIAYS ajoute que le travail le plus difficile est celui qui est réalisé par les élus actuels.
- M. MEDICI, adjoint à l'urbanisme complète l'intervention de l'architecte urbaniste : ce PLU sera en principe le dernier établi par des élus communaux. La compétence pourrait déjà avoir été transférée à l'intercommunalité, mais les élus de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc ont refusé cette possibilité. Quelques soient les décideurs, la marge de manœuvre est extrêmement réduite, la Direction Départementale des Territoires dicte les règles.

6. Intervention de Mme Ginette RAMUS :
Elle déplore la surdensité de la Route de Létraz, demande si la route de Létraz va continuer à être construite et formule des reproches pour ce qu'elle qualifie de « surbétonnage ».

En l'absence d'autres questions, le Maire clôt la réunion et remercie les participants en son nom et au nom de l'ensemble du conseil municipal.

Fin de séance à 20 heures 25.

PROCEDURE DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Rappel d'éléments d'importance suite à cette réunion publique :

CALENDRIER envisagé

AUTOMNE 2018 Arrêt du projet de PLU (vote conseil municipal)

PRINTEMPS 2019 Enquête publique

A chaque étape, les mesures réglementaires de publicité seront prises en temps voulu

CONSULTATION DU PROJET DE PLAN DE ZONAGE

En mairie Aux jours et heures d'ouverture du secrétariat

Sur Internet <http://www.domancy.fr/>