

THONON
agglomération



Plan Local d'Urbanisme



Bilan de la concertation

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du*

Cachet

 **Sommaire**

1. Rappel des modalités de la concertation fixées dans la délibération du 22 mai 2014.....p.3

2. Présentation des modalités de la concertation réalisée au cours de la procédurep.4

3. Bilan de la concertationp.18

4. Conclusionp.24

■ 1. Rappel des modalités de la concertation fixées dans la délibération du 22 mai 2014

Par délibération en date du 17 avril 2014, le Conseil Municipal de la commune d'Orcier a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Suite aux observations du Préfet, une seconde délibération en date du 22 mai 2014 est venue préciser les objectifs de la révision du PLU ainsi que les modalités de la concertation.

Conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation continue a été mise en oeuvre tout au long du processus de l'élaboration du PLU. Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération de prescription.

Les études relatives à la révision du PLU ont été effectuées par les membres du Conseil Municipal, les représentants de Thonon Agglomération (maître d'ouvrage de la procédure) assisté du bureau d'études Altereo.

Deux types de modalités étaient fixées dans la délibération de prescription :

• des modalités d'informations

La délibération fixait :

- l'organisation de réunions publiques présentant le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement
- l'information régulière sur le dossier dans les comptes rendus du conseil municipal et dans le bulletin municipal

• des modalités d'expressions

Au-delà d'une prise de connaissance de l'état d'avancement de la procédure et des principaux objectifs, la délibération de prescription prévoyait également la possibilité de s'exprimer sur le projet de PLU via :

- la mise à disposition d'un registre d'expressions disponibles en Mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

Extrait de la délibération du 22-05-2014

4 - de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L 121-4, L 123-6 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme et propose que ces modalités visant à associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants et les personnes concernées par le Plan Local d'Urbanisme, se traduisent de la façon suivante :

- mise à disposition d'un cahier de recueil des observations, dès l'approbation de la présente délibération et jusqu'à l'arrêté du projet de P.L.U révisé, disponible aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie,
- organisation de réunions publiques, présentant le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement,
- information régulière dans les comptes rendus du Conseil Municipal et dans le bulletin municipal.

■ 2. Présentation des modalités de concertation réalisées au cours de la révision du PLU

• Organisation de 3 réunions publiques

Conformément à la délibération de prescriptions, trois réunions publiques d'informations et d'échanges ont été organisées au cours de la procédure de la révision du PLU afin de présenter les différentes pièces du PLU.

■ Une première réunion d'informations s'est tenue **le jeudi 19 avril 2018 à 20 heures** à la salle des fêtes d'Orcier. Environ 80 personnes (hors élus) étaient présentes. Animée par le cabinet ALTEREO (en charge de la révision du PLU), les élus de Thonon Agglomération et les élus d'Orcier, cette première réunion d'informations avait pour but de présenter aux habitants la démarche de PLU (pourquoi réviser le PLU actuel de la commune ? Quelles sont les grandes étapes de l'élaboration du PLU ? Comment peut-on participer en tant qu'habitants ?) ainsi que la synthèse du diagnostic.

Cette réunion a également permis de préciser le contexte réglementaire dans lequel s'insère la révision du PLU. Un point sur le transfert de la compétence «urbanisme» à Thonon Agglomération a été présenté.

Suite à la présentation, un temps d'échanges a été organisé. Une quinzaine d'habitants se sont exprimés.

Extrait du compte-rendu de la réunion publique du 19-04-2018

- M. Rossinelli, habitant du hameau des Granges, exprime son inquiétude vis-à-vis du contexte réglementaire contraint dans lequel s'insère la révision du PLU. Il explique que la commune présente un développement démographique soutenu ces dernières années. Or les objectifs du SCoT vont dans le sens d'un net ralentissement de la croissance. Par ailleurs, les objectifs de diversification du parc de logements ne sont pas forcément adaptés à un territoire rural comme Orcier. Ces différentes contraintes risquent de freiner le maintien des jeunes sur la commune.

o Mme le maire entend les craintes des habitants. Elle précise que le groupe de travail du PLU a exprimé les mêmes réflexions au bureau d'études et aux Personnes Publiques Associées lors des différentes réunions de travail. Cependant, le SCoT et les différentes lois s'imposent à la commune. Les élus vont donc essayer de trouver un compromis entre les règles de l'Etat et les enjeux communaux. Elle explique que la collectivité souhaite poursuivre un développement équilibré prenant en compte le développement urbain et économique mais également les enjeux liés à la préservation des espaces agricoles.

Elle rappelle par ailleurs que si les « règles du jeu » sont aujourd'hui très strictes, il s'agit d'une réponse aux différents abus que l'on a pu observer. Elle cite en exemple les vues sur le mitage du territoire visible depuis le château d'Allinges.

o M. Déage, vice-président en charge de l'urbanisme, explique que si ces objectifs ne sont pas pris en compte par la commune, le PLU sera retoqué par les services de l'Etat

- Monsieur Cousin, habitant du hameau de Charmoisy demande si le support de présentation de la réunion d'informations sera disponible en ligne
o Mme le maire confirme que ce dernier est d'ores et déjà disponible sur le site internet de la commune (www.orcier.fr)

- Mme Hugues, en résidence secondaire dans la commune, souhaite obtenir des précisions sur un schéma présenté dans la présentation. Les différentes pièces du PLU ont été présentées et pour chaque pièce le terme « opposable » ou « non opposable » était visible. Que signifient ces termes ? Par qui et pour qui est-ce opposable ?

o Le bureau d'études explique que chaque pièce du PLU ne dispose pas d'une valeur réglementaire. Ainsi, le rapport de présentation n'est pas opposable dans le sens où son contenu ne permet pas d'instruire une demande d'urbanisme (le permis de construire n'est pas jugé au regard de cette pièce). Cependant, il permet d'obtenir des précisions sur les règles qui ont pu être mises en place. Aussi, seuls le plan de zonage, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et certaines annexes sont opposables aux demandes d'urbanisme.

- Monsieur Rossinelli, habitant du hameau des Granges souhaite obtenir une précision sur le flash spécial distribué dans les boîtes lettres. Ce dernier indique que dans l'attente du futur PLU, le PLU actuel reste applicable. Le flash mentionne toutefois la possibilité de mettre en place un sursis à statuer sur les demandes d'urbanisme. A partir de quel moment cet outil peut-il être mis en place ?

o Le bureau d'études confirme que dans l'attente du futur PLU, le PLU actuel reste en vigueur. Les demandes d'urbanisme seront donc instruites, par Thonon Agglomération, au regard du règlement écrit et du zonage actuel du PLU.

Toutefois, le Code de l'Urbanisme donne la possibilité aux communes de mettre en place un sursis à statuer. Il s'agit d'un outil permettant de geler sa décision lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Ce dernier a notamment pour but de bloquer des projets qui seraient contraires aux objectifs du futur PLU.

Le bureau d'études précise que cet outil ne peut être mis en place qu'une fois le débat du PADD effectué.

o M. Rossinelli interroge le bureau d'études et les élus sur la date de ce débat.
o M. Laroche, responsable du service urbanisme de Thonon Agglomération, précise que le débat du PADD devrait avoir lieu en Conseil Communautaire avant l'été.

o M. Rossinelli invite les habitants à déposer des demandes d'urbanisme avant cette date afin de pouvoir utiliser les droits accordés par le PLU actuel.

- M. Martinerie, habitant du hameau de la Basse exprime son mécontentement vis-à-vis de la réduction des surfaces constructibles. Il explique que si l'Etat demande aujourd'hui à réduire les surfaces, il a jusqu'à présent profité des frais de succession payés sur les terrains constructibles. Aussi, que se passe-t-il pour les terrains déclassés ? un remboursement des frais engagés est-il prévu par l'Etat ?

o Mme le maire et M. Déage comprennent ce mécontentement mais précisent que l'Etat ne prévoit, malheureusement, aucune contrepartie.

- M. Favrat Gérard, habitant du Chef-lieu, interroge les élus sur la question des déplacements.

o M. Déage précise que le projet de 2x2 voies fait actuellement l'objet d'une enquête publique. Il invite les habitants à se déplacer afin d'exprimer leur volonté de voir réaliser ce projet.

Par ailleurs, il rappelle que plusieurs projets sont en cours : arrivée du CEVA en 2019 ; réflexion sur le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)...

Il explique également qu'une étude a permis de mettre en avant que le territoire du Chablais était marqué par plusieurs déplacements internes à la zone et de courte distance (inférieurs à 3 km). Une réflexion sur le développement des modes doux (marche et vélos) doit être poursuivie par les communes et Thonon Agglomération.

o Monsieur Favrat exprime son mécontentement vis-à-vis du développement économique. Il explique que d'après l'état des lieux, la commune ne pourra pas développer son économie, cette dernière étant identifiée comme village par le SCoT.

o Le bureau d'études précise que la présentation faite n'a jamais exprimé l'impossibilité de développer la zone des Marquisats. Il a uniquement été mentionné que ce développement devrait rester modéré et s'inscrire dans la politique globale des zones d'activités menées par Thonon Agglomération.

o Mme le maire et M. Bourgeois expliquent que des négociations sont actuellement en cours avec le SCoT, Thonon Agglomération et les services de l'Etat afin de permettre une extension de la zone artisanale tout en veillant à limiter l'impact sur les espaces agricoles.

- Mme Martinerie, habitante du hameau de la Basse la commune et gérante d'une entreprise, souhaite que les élus et le bureau d'études réalisent une étude plus précise sur l'activité économique et les besoins des entreprises. Elle explique qu'elle souhaiterait agrandir son activité mais qu'elle n'a pas été contactée dans le cadre du diagnostic. Elle souhaiterait connaître le nombre exact de personnes travaillant sur la commune.

o Le bureau d'études invite Mme Martinerie à faire part de son projet d'extension dans le registre d'expressions disponible en Mairie. Ce dernier sera étudié lors des réunions de travail sur l'élaboration du zonage et du règlement écrit. Aussi, sa demande pourra être prise en compte et les élus pourront revenir vers elle afin d'obtenir plus d'informations si nécessaire.

o D'après les données Insee, il y a 330 emplois recensés sur la Commune en 2014 et 83 entreprises au recensement 2016. Notre économie est fortement liée à la présence de la zone artisanale des marquisats.

- Mme Mandrilly, du hameau de Jouvernaisinaz, Mme Gaydon, du hameau de Sorcy, Madame Joëlle Tournier habitante du Chef-lieu et Monsieur Jordan, du hameau de Propillet souhaiteraient que la révision du PLU réétudie la délimitation et le règlement des zones Nig du PLU actuel. Mme Mandrilly explique qu'afin de modérer la consommation d'espaces, il serait judicieux de permettre la division de grandes parcelles. Or le règlement actuel du PLU ne le permet pas. Monsieur Jordan pense aussi qu'il faut prioriser les terrains qui jouxtent ceux déjà construits.

o M. Bourgeois rappelle que les zones Nig ont été élaborées dans le cadre du PLU de 2004. La révision du PLU va élaborer un nouveau zonage. Ce dernier n'est à ce jour pas réalisé ; aussi il n'est pas possible de répondre à la question.

o Le bureau d'études précise que la délimitation des zones sera reprécisée dans le cadre de la révision du PLU. Il rappelle toutefois que cette dernière devra respecter le

principe d'urbanisation en continuité de l'existant fixé par la loi Montagne. Les notions de « hameau » ou de « noyaux bâtis constitués » devront être prises en compte.

o Mme le Maire invite ces deux habitantes à faire part de leurs doléances sur le registre d'expressions. Elle rappelle toutefois que comme indiqué dans la présentation, le futur PLU devra réduire les surfaces constructibles et non les étendre. Aussi il ne sera pas possible de répondre favorablement à toutes les demandes.

- M. Cornier, habitant du Lyaud, interroge les élus sur la possibilité de classer en zone A des terrains aujourd'hui non agricoles.

o M. Déage, maire de la commune du Lyaud, explique que dans le cadre de la révision de son PLU, une ancienne carrière a été classée en zone agricole afin de compenser les pertes de foncier agricole.

- Madame Martinerie, habitante du hameau de la Basse souhaiterait que le bureau d'études soit vigilant lors de la délimitation des zones afin de prendre en compte l'occupation réelle des parcelles. Elle explique qu'actuellement des parcelles sont classées en zone A alors qu'elles sont boisées et inversement.

o Le bureau d'études note la demande et précise que la délimitation du zonage se fait notamment à partir de la photographie aérienne ainsi que par visite de terrain

Suite à la réunion, le support de présentation a été déposé sur les sites internet

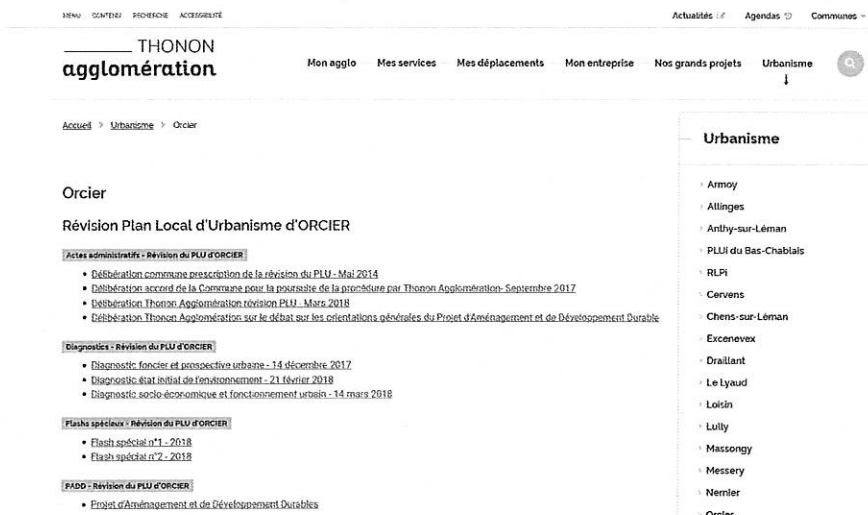
- de la commune d'Orcier (www.orcier.fr)
- de Thonon Agglomération (www.thononagglom.fr)

Une rubrique spécifique a été créée afin de consulter les documents relatifs à la révision du PLU.

Extrait du site internet de la commune d'Orcier

The screenshot shows the website for the Commune d'Orcier. The main heading is 'Commune d'Orcier'. Below it, there is a navigation menu with items like 'ACCUEIL', 'LA MAIRIE', 'URBANISME', 'DÉMARCHES ADMINISTRATIVES', 'VIVRE À ORCIER', and 'PAGES PROSES ASSOCIATIONS'. The main content area is titled 'Révision du Plan Local d'Urbanisme'. Under this title, there is a section 'Vous pouvez consulter' which lists several documents related to the revision of the PLU, including the prescription of the revision, the decision to proceed, the diagnostic, and the final plan. There is also an 'Agenda' section on the left side of the page listing events like 'Fête de l'été' and 'Réunion du Conseil Municipal'.

Extrait du site internet de Thonon Agglomération



Par ailleurs, en terme de communication, la réunion publique a été annoncée via plusieurs biais :

- la réalisation d'affiches. Ces dernières ont été affichées sur les différents panneaux officiels de la commune à savoir : Mairie, Les Grands Champs, Sorcy, Charmoisy (deux panneaux), Les Granges, Jouvornaisnaz (deux panneaux), Fillient, Les Favrats.
- les sites internet d'Orcier et Thonon Agglomération - ces derniers ont mis en ligne l'affiche ci-jointe.
- la distribution de flyers dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

Flyer distribué dans toutes les boîtes aux lettres



Commune d'ORCIER



THONON agglomération

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par délibérations en date du 17 avril et du 22 mai 2014, le Conseil Municipal d'Orcier a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Thonon Agglomération, par délibération du 27 mars 2016, s'est substituée à la commune pour poursuivre cette procédure.

Dans ce cadre, vous êtes invités à une

REUNION D'INFORMATION

le JEUDI 19 AVRIL 2018
à 20h00 à la salle des fêtes

Thérèse BAUD,
Maire d'Orcier

Jean NEURY,
Président de Thonon Agglomération

Objet de la réunion :

- Pourquoi réviser le PLU actuel de la commune ?
- Dans quel contexte réglementaire et législatif s'inscrit la révision du PLU ?
- Comment vais-je pouvoir participer à cette procédure en tant qu'habitant ?
- Quels sont les principaux constats et enjeux issus du diagnostic ?

Renseignements : Mairie d'Orcier - 04 50 73 92 01
Thonon Agglomération : 04 50 94 77 21

Extrait du site internet d'Orcier annonçant la première réunion publique



Photographies prises lors de la réunion publique du 19 avril 2018

■ Une seconde réunion d'informations s'est tenue le **mardi 9 octobre 2018 à 20 heures** à la salle des fêtes d'Orcier. Environ 60 personnes (hors élus) étaient présentes. Cette seconde réunion d'informations avait pour but de présenter aux habitants le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Communautaire le 17 juillet 2018.

A l'instar de la première réunion publique, un temps d'échanges a été organisé. Une vingtaine d'habitants se sont exprimés.

Extrait du compte-rendu de la réunion publique du 9 octobre 2018

- Monsieur Martinerie habitant du hameau de La Basse interroge le bureau d'études et les élus sur la différence entre le hameau de Charmoisy représenté en jaune sur la carte du PADD et le hameau des Granges situé sur le haut de la commune ?

o Le bureau d'études a précisé que le hameau de Charmoisy par son nombre d'habitations mais également par leur implantation constitue une enveloppe urbanisée regroupée et dense. L'implantation des constructions des Granges est quant à elle beaucoup plus diffuses.

o Madame Martinerie n'est pas d'accord. Le hameau des Favrats n'est pas en habitat dispersé Il y a un collectif de 10 logements sans compter les habitations individuelles.

- Madame Billaudaz habitante du hameau des Granges a exprimé son désaccord avec cette analyse. Le hameau des Granges ne présente pas un habitat diffus. Elle invite le bureau d'études à se rendre sur place pour constater. Elle précise par ailleurs que le hameau ne présente aucun enjeu agricole, qu'il existe plusieurs parcelles non entretenues (présence de broussailles). Elle regrette que leurs enfants ne puissent plus construire sur le hameau.

o Le bureau d'études précise qu'il a fait plusieurs sessions de terrains et qu'il a parfaitement pu constater les caractéristiques des différents hameaux.

o Mme le Maire rappelle que le PLU offrait 21 ha de disponibilités et que seulement 5,5 ha doivent être conservés. Des choix ont dû être opérés « en notre âme et conscience ».

- Monsieur Bel habitant au Chef-lieu constate que 75% des terrains constructible étaient supprimés. Si des efforts doivent être faits par les communes pour modérer la consommation d'espace, le futur PLU supprime tous les droits à construire. Pourquoi supprimer autant de terrains alors que la commune est dynamique, qu'elle possède des emplois ?

o Mme le Maire précise que les élus et elle-même font valoir les intérêts de la commune et qu'ils défendent l'emploi local lors des réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA). Elle rappelle que des terrains doivent, au regard des objectifs du SCoT, obligatoirement être déclassés. Ce constat est le même pour toutes les communes en révision du PLU ; il n'est pas propre à la commune d'Orcier. Elle invite les habitants à se rendre à l'enquête publique s'ils ne sont pas d'accord avec les choix opérés par la commune.

o Mme le maire explique que le déclassement des terrains ne concerne pas

uniquement la partie haute de la commune. Des terrains situés sur les hameaux du bas seront également déclassés.

Elle précise également que lors de l'arrivée de l'assainissement sur la partie haute de la commune, seules 3 constructions neuves ont été réalisées. Cela témoigne aussi d'une réalité du marché ; les gens préfèrent s'installer sur le bas de la commune. Il ne s'agit pas d'une décision des élus.

-Plusieurs habitants du haut de la commune précisent que l'urbanisation a été bloquée pendant plusieurs années par le PLU.

o M. Bourgeois, adjoint, précise qu'aucune urbanisation n'a été bloquée par les élus. Il rappelle que le précédent PLU a dû respecter les principes fixés par la loi sur l'Eau. Il n'était possible d'autoriser un rejet des eaux usées dans les ruisseaux de la commune déjà suffisamment chargés d'après l'avis de la police de l'eau. Aussi, le PLU a fixé un indice « c » sur certains secteurs impliquant la réalisation d'une étude de sol pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

Aussi, si un dispositif conforme à la réglementation était mise en place, la construction était acceptée.

-Madame Martinerie habitante du hameau de la Basse interroge alors les élus sur les travaux d'assainissement prévus sur le secteur des Granges. Pourquoi dépenser plusieurs milliers d'euros pour amener les réseaux sur un secteur qui ne sera plus constructible dans le PLU ?

o M. Deage, vice-président, précise que le secteur des Granges est concerné par un captage d'eau potable. Afin de protéger ce dernier et pour répondre à des exigences environnementales il était nécessaire d'amener les réseaux sur ce secteur.

Il précise également que la réduction des droits à construire dans les hameaux concerne toutes les communes. Il donne à titre d'exemple le hameau des Chambrettes sur la commune du Lyaud. Il rappelle que la marge de manoeuvre des élus est très restreinte. Sur la commune de Lyaud 23 ha ont été supprimés de la constructibilité.

-Monsieur Martinerie habitant du hameau de la Basse s'interroge sur les poids des remarques formulées au cours de l'enquête publique. Cette dernière va intervenir après deux ans de procédure de révision et un gros travail de la part du bureau d'études. Les choix ne seront pas remis en cause ; il s'agit selon lui d'une fausse concertation. Il trouve dommageable que la concertation ne soit pas plus importante au moment de l'élaboration du PADD, stade auquel le travail n'a pas encore été trop important.

o M. Laroche, responsable du service aménagement de Thonon Agglomération a précisé qu'aujourd'hui les besoins fonciers étaient définis par rapport à la prospective. La commune d'Orcier étant identifiée comme village, la prospective est modérée et de fait on limite l'enveloppe foncière. Les élus ont logiquement priorisé le chef-lieu et les hameaux principaux. Bien que certains participants ne soient pas d'accord, les hameaux du haut de la commune présentent un habitat nettement plus diffus ; c'est pourquoi ils n'ont pas été priorisés.

M. Laroche a précisé que si le PLU est trop consommateur d'espaces, il ne passera pas auprès des services de l'Etat.

- Monsieur Vesin habitant du hameau de Charmoisy précise que le stationnement pose de gros problèmes. La logique du PLU vise à entasser les gens ; or un logement

comprend souvent 2 voitures minimum. Le manque d'espaces des logements conduit à envahissement des routes par les voitures.

o Mme Baud et M. Bourgeois ont précisé que le règlement actuel du PLU fixait des règles en matière de stationnement. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

- Monsieur Virieux, habitant du hameau des Favrats est déçu du fait que leurs enfants ne pourront pas construire sur leurs terrains

- Des personnes demandent des précisions sur la délimitation de la « zone rouge » de la carte de l'armature du village.

o Mme Baud explique que l'enveloppe rouge correspond au chef-lieu

o Le bureau d'études précise que les cartes du PADD sont des cartes de principes; il ne s'agit pas d'un plan de zonage ; les limites des enveloppes sont volontairement peu précises.

o Le bureau d'études explique qu'il s'agit des coupures vertes à préserver (enjeux paysagers ou environnementaux).

- Monsieur Martinerie habitant de La Basse ne comprend pas pourquoi le chef-lieu est densifié à 100%. Pourquoi ne pas réaliser un projet moins dense afin de permettre à tous les hameaux (y compris ceux du haut de la commune) de se développer ? Que fait-on des terrains achetés pour les enfants ?

o Mme Baud a rappelé une nouvelle fois qu'il n'est réglementairement pas possible de maintenir les 21 ha du PLU actuel. Ce n'est pas le choix des élus, c'est une règle qui s'impose à la commune. Elle explique que si la commune n'arrive pas à respecter les règles du jeu, le PLU sera retoqué.

o M. Laroche et M. Deage, représentants de Thonon Agglomération, ont rappelé que la densification des coeurs de village est une obligation réglementaire.

o Le cabinet a également précisé que lors des réunions de travail, les services de l'Etat (DDT) et le SCoT ont expressément demandé aux élus de densifier davantage certains secteurs. Il s'agit donc bien d'une obligation et non d'une volonté communale.

- Madame Billaudaz habitante du hameau des Granges explique qu'en tant que filles d'agriculteurs, elle a l'impression d'être « prise pour une imbécile ». Elle explique qu'elle n'est pas d'accord avec le choix des élus et qu'il est tout à fait possible d'offrir un développement modéré sur tous les secteurs de la commune. Elle invite les services de l'Etat à venir sur le terrain et constater l'absence d'enjeux agricoles sur les hameaux du haut de la commune.

- Madame Martinerie habitante du hameau de La Basse explique que l'absence de constructions nouvelles sur les hameaux du haut de la commune a entraîné un vieillissement de la population.

o Mme Baud rappelle qu'il existe un réseau de solidarité sur la commune géré par le CCAS « Le Réseau Bienveillance » soucieux du bien-être des personnes âgées de plus de 75 ans. Elle explique également que les réhabilitations des logements existants étaient possibles et que les nouvelles constructions n'étaient pas impossibles ; l'arrivée de l'assainissement étant réalisée depuis plusieurs années maintenant. Elle rappelle une nouvelle fois que seules 3 constructions ont été réalisées et qu'il s'agit du choix des habitants et non des élus de n'avoir pas construit davantage sur le haut.

- Monsieur Martinerie a expliqué que l'orage du 4 juin était un évènement exceptionnel et qu'un autre orage aurait très bien pu inonder tout le village d'Orcier. Pour autant, le chef-lieu n'aurait pas fait l'objet de déclassement de parcelles.

o Mme Baud explique que l'orage est bien évidemment un évènement exceptionnel et qu'il a provoqué la crue du Pamphiot. Des rapports d'experts (RTM) ont été réalisés et vont dans ce sens.

Afin d'éviter de nouveaux incidents et dans une logique de préservation des habitants, une étude a été réalisée par des experts afin de limiter des espaces stricts autour du Pamphiot. Ces derniers sont rendus inconstructibles dans le PLU.

- Monsieur Cornier habitant du Lyaud interroge les élus sur les CUB déposés avant le débat du PADD. Quelle valeur ont-ils ? Si un permis de construire est déposé ; ce dernier sera-t-il accordé ?

- Une question similaire est posée par Monsieur Gilbert Favrat

o Le bureau d'études explique que le Code de l'Urbanisme permet aux collectivités d'utiliser le « sursis à statuer » une fois que le débat du PADD a eu lieu. Cet outil a pour but de permettre un gel de la décision lorsque la demande d'urbanisme concerne un projet qui vient compromettre l'exécution du futur document d'urbanisme.

Le sursis à statuer s'applique uniquement sur les demandes d'urbanisme ; un certificat d'urbanisme ne constitue pas un document délivrant des droits à construire. Il s'agit uniquement d'un document donnant des informations sur les règles en vigueur à un instant « t ». Aussi, si un CUB a été déposé ; ce dernier est instruit au regard du document d'urbanisme actuel. Toutefois, le CUB mentionne qu'en cas de dépôt de permis de construire ou permis d'aménager, un sursis à statuer pourra être appliqué.

Le bureau d'études explique que si un permis concerne la construction d'une nouvelle maison sur les hameaux de la commune que le PADD ne souhaite pas densifier, un sursis à statuer sera appliqué, le projet étant contraire au futur PLU.

Toutefois si un permis concerne une habitation dans un secteur prévu constructible dans le futur PLU, il n'y a pas de raison d'appliquer un sursis.

Cet outil est donc utilisé au cas par cas.

o M. Deage et M. Laroche précisent que le sursis à statuer est valable 2 ans. Une fois le PLU approuvé, le pétitionnaire adresse une lettre en recommandé pour confirmer sa demande d'urbanisme qui sera alors réinstruite au regard du nouveau PLU

- Un habitant demande si des sursis à statuer ont déjà été appliqués.

o Après vérification des dossiers en mairie Mme Baud précise qu'à ce jour un seul sursis à statuer a été mentionné sur un Permis de construire.

- Un habitant demande quand le PADD a été débattu en Conseil Communautaire.

o Mme Baud précise que le PADD a été débattu en Conseil Communautaire le 17 juillet 2018.

- Monsieur Martinerie demande pourquoi les élus ont attendu 3 mois pour présenter le PADD en réunion publique.

o M. Laroche explique que le PADD ayant été débattu en juillet 2018, il était difficile d'organiser une réunion publique en août ou début septembre alors que les habitants sont encore en vacances.

- Une habitante demande si le document est consultable sur le site internet de la commune.

o Mme Baud rappelle la liste des documents consultables : délibérations ; support de la réunion publique n°1 ; supports de présentations des réunions de diagnostic ; flash spécial PLU et PADD.

Elle précise que le support de la réunion de ce soir sera mis en ligne dans les prochains jours.

- Monsieur Paul Frossard chef d'entreprise sur la ZAE d'Orcier explique que le développement exponentiel des terrains grignotés par les gens du voyage n'est pas évoqué dans le PLU.

o Mme Baud ne souhaite pas plaisanter sur ce sujet. Elle explique que la loi n'est pas assez contraignante, qu'Orcier dispose de son aire obligatoire d'accueil de gens du voyage en voie de sédentarisation mais que malgré cela il peut encore y avoir des installations illicites et qu'il est très difficile de lutter contre, tant que le droit n'a pas évolué.

Monsieur Jacques Lanjuin, habitant du Chef-lieu habitant demande où se situe les terrains communaux dans le chef-lieu.

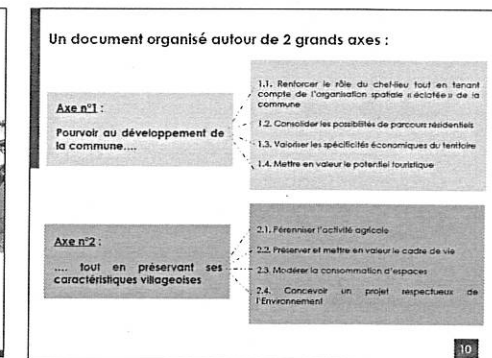
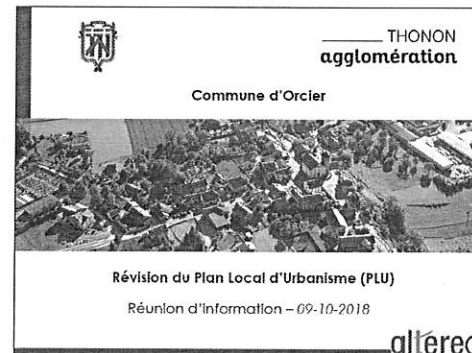
o Le cabinet d'études a zoomé sur la carte de l'étude de densification afin de montrer la parcelle récemment acquise par la commune et les parcelles communales situées vers l'école.

Monsieur Bernard Tournier demande ce que va devenir la scierie Tournier au Chef-lieu

o Madame le Maire lui répond que cette zone restera délimitée comme aujourd'hui permettant à des activités artisanales de s'y maintenir



Photographies prises lors de la réunion publique du 9 octobre 2018



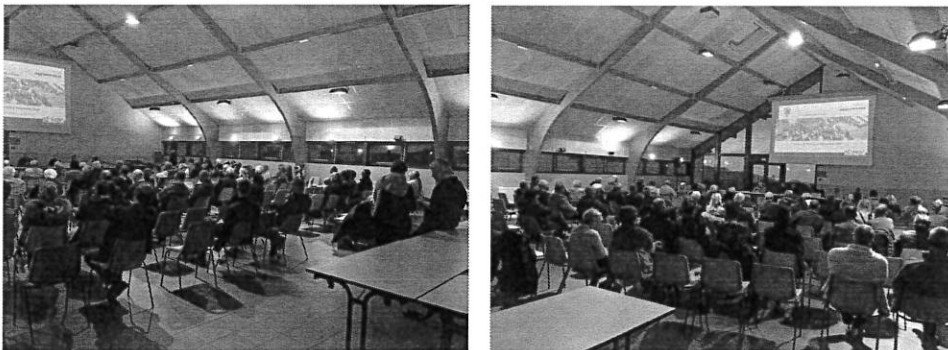
Extrait du support de la seconde réunion publique

Tout comme pour la première réunion publique, le support de présentation et le compte-rendu de la réunion ont été déposés sur les sites internet d'Orcier et de Thonon Agglomération. Ils étaient également consultables en version papier à la Mairie d'Orcier.

L'annonce de la seconde réunion publique s'est effectuée de la même manière que la première réunion (affiches, flyers, sites internet).

■ Une troisième et dernière réunion d'informations s'est tenue le **jeudi 11 avril 2019 à 20 heures** à la salle des fêtes d'Orcier. Environ 80 personnes étaient présentes.

Cette troisième réunion d'informations avait pour but de présenter aux habitants la traduction graphique et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Communautaire le 17 juillet 2018. Le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mais aussi le règlement ont été présentés.



Photographies prises lors de la réunion publique du 11 avril 2019

THONON agglomération

Actualités / Agendas / Communes

Urbanisme

Actualités

Le Bas-Chablais parlons-en!
Présentation et échanges autour de la révision du PLU

PLU d'Orcier : une nouvelle réunion d'information le 11 avril
Une nouvelle réunion d'information est organisée jeudi 11 avril dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orcier.

Réunions publiques PLU
Pour permettre un développement harmonieux et maîtrisé du Bas-Chablais, un PLU (plan local d'urbanisme intercommunal) verra le jour d'ici début...

Réunion publique PLU
Territoire attractif, le Bas-Chablais connaît une croissance démographique dynamique, l'une des plus importantes de France. Pour permettre un...

Urbanisme

- Armoay
- Atlinges
- Anthy-sur-Léman
- PLU du Bas-Chablais
- RLP
- Cervens
- Chens-sur-Léman
- Excenevex
- Le Lyaud
- Lotin
- Lully
- Massongy
- Messery
- Nerrier
- Orcier
- Sciez
- Thonon-les-Bains

Extrait du site internet de Thonon Agglomération annonçant la réunion publique du 11-04-2019

Un temps d'échange a également permis aux habitants de s'exprimer. Une dizaine de questions ont été posées.

Extrait du compte-rendu de la réunion publique du 11 avril 2019

- Le propriétaire Bernard Tournier de la scierie faisant l'objet d'un STECAL s'est interrogé sur la possibilité d'extension de son développement. Pourquoi limiter ses droits à construire à 25% ?

- Monsieur Noël Tournier ajoute qu'il n'y a pas de problème d'accès.

o M. Laroche, responsable du service urbanisme de Thonon Agglomération et M. Déage, vice-président en charge de l'urbanisme, ont expliqué que la politique de Thonon Agglomération et du SCoT de Chablais consistait à renforcer, prioritairement, les zones d'activités existantes. Toutefois, il ne s'agit pas de bloquer tout développement des structures existantes. Afin de permettre une évolution des activités, des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) sont mis en place. Une extension du bâti existant est permise mais il n'est pas autorisé qu'un bâtiment aussi grand que l'actuel puisse être réalisé en lieu et place des zones de stockage de bois. L'accueil d'un tel bâtiment, doit, au sens de la politique de l'Agglomération et des objectifs du SCoT, être réalisé au sein d'une zone spécifiquement dédiée à l'activité économique et industrielle. Le chiffre de 25% correspond à la notion d'extension « limitée ». M. Laroche a également précisé que ce zonage permettait une prise en compte de l'évolution de l'entreprise. Si une cessation de l'activité a lieu d'ici quelques années (départ à la retraite par exemple), les locaux pourront être réhabilités et accueillir de nouvelles activités artisanales

- Monsieur Gilbert Favrat habitant du hameau de Charmoisy a demandé si les orientations d'aménagement (OAP) prévues dans le cadre du PLU imposaient la réalisation de logements sociaux ?

o Le bureau d'études ALTEREO a expliqué que la commune d'Orcier disposait d'une offre de logements sociaux relativement conséquente au regard de la taille de la commune. Il a notamment expliqué que la commune avait respecté les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour les dernières années. Aussi, les élus n'ont pas souhaité développer une nouvelle offre de logements sociaux sur la commune.

o Mme le Maire a rappelé qu'un petit collectif allait être livré au mois de Juin et que deux logements étaient prévus sur le hameau de Jouvernaissaz.

- Madame Paulette Chavane a exprimé son désaccord vis-à-vis de certains choix opérés dans le futur PLU. Elle a interrogé les élus sur leur sentiment vis-à-vis du hameau de Charmoisy : « le hameau n'a-t-il pas été sacrifié ? »

o Mme le Maire a expliqué que le hameau de Charmoisy n'était pas sacrifié. Il a été pris en compte au même titre que les autres hameaux. Une zone de développement a notamment été maintenue sur le hameau, ce dernier ne disposant pas de dents creuses ou divisions parcellaires potentielles.

- Un habitant a interrogé les élus sur le choix des propriétaires vis-à-vis des règles du PLU. Que fait-on si un propriétaire ne veut pas vendre ? Va-t-on mettre en place une taxe sur sa parcelle constructible ?

o Mme le Maire et M. Déage ont expliqué que certains territoires avaient recours à la taxe sur le foncier constructible non bâti afin d'inciter les propriétaires à vendre leurs parcelles. Mme Baud a assuré aux habitants que cette taxe n'était pas prévue sur la commune d'Orcier.

- Monsieur Gilbert Favrat a expliqué que le département de Haute-Savoie, territoire très attractif, ne disposaient pas d'un niveau d'équipements (et notamment en ce qui concerne les réseaux et les déplacements en commun) à la hauteur de son attractivité.

- Madame Catherine Martinerie, habitante du hameau de la Basse, a demandé aux élus de la commune quel était l'intérêt de réviser le PLU de la commune si un PLU intercommunal allait être lancé d'ici 2020 ou 2021 ? N'est-ce pas du « gaspillage de l'argent public » ?

o Mme le Maire a rappelé l'historique de la révision du PLU d'Orcier. Elle a expliqué que cette procédure a été décidée au début du mandat en 2014; elle avait été repoussée car un PLUi devait être élaboré à l'échelle de la Communauté de Communes des Collines du Léman. Une commune représentant plus du 1/4 de la population de l'intercommunalité ayant refusé le PLUi, ce dernier n'a pas été élaboré. Puis en 2017 la nouvelle intercommunalité, Thonon-Agglomération, a choisi de réaliser un 1er PLUi mais pour les 17 communes du Bas-Chablais uniquement. Aussi, afin de permettre à la commune de maîtriser son développement mais également par obligation de mise en compatibilité avec le SCoT du Chablais une révision du PLU a été relancée pour notre commune sous la responsabilité de Thonon-Agglomération puisque c'est dorénavant l'Agglomération qui est en charge de la compétence urbanisme.

o Le bureau d'études ALTEREO a également précisé que l'élaboration d'un document d'urbanisme est une procédure longue. L'élaboration du PLUi de Thonon Agglomération pour l'ensemble de ses 25 communes va nécessiter plusieurs années ; aussi si la procédure est lancée en 2020, le PLUi ne rentrera en vigueur qu'en 2023 (à minima). Si la commune d'Orcier n'avait pas révisé son PLU, cela signifie que jusqu'à cette date plusieurs projets auraient été bloqués et notamment les possibilités d'évolution du gîte touristique.

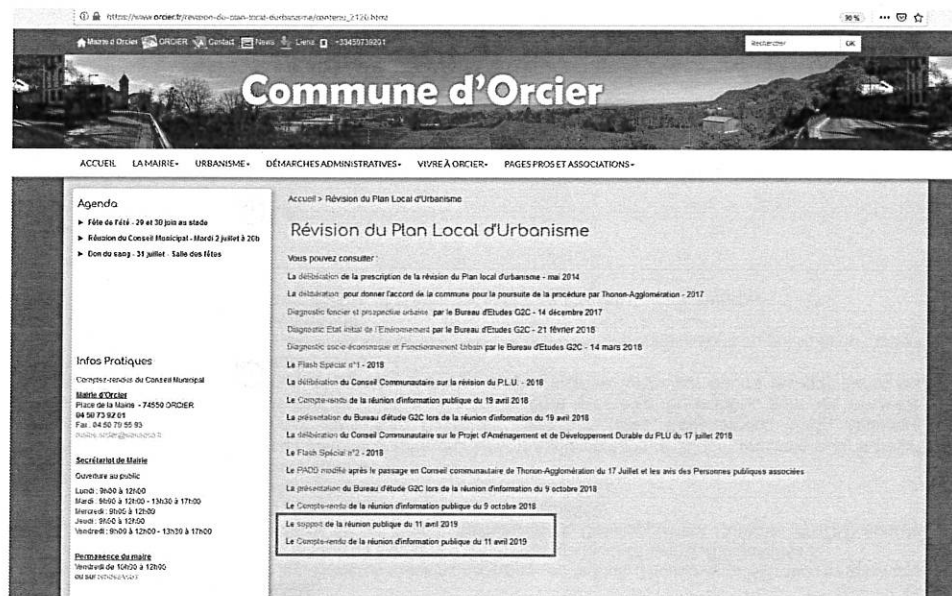
- Monsieur Jacques Martinerie, habitant du hameau de la Basse a demandé si les règles du futur PLUi seraient les mêmes pour l'ensemble du territoire de Thonon Agglomération

o M. Laroche a expliqué que les règles ne seraient pas identiques pour l'ensemble du territoire. Elles seraient très probablement élaborées en fonction de l'armature territoriale définie par le SCoT.

- Monsieur Gilbert Favrat a exprimé son désaccord vis-à-vis de la possibilité de recourir désormais aux toitures terrasses/toitures végétalisées ; ces dernières n'étant pas adaptées au style architectural de la région.

o M.Laroche et M. Déage ont expliqué qu'il n'était réglementairement pas possible d'interdire le recours aux toitures terrasses/toitures végétalisées.

Le support de présentation et le compte-rendu de cette dernière ont été déposés sur les deux sites internet des collectivités (cf. extrait ci-dessous).



Extrait du site internet de la commune d'Orcier .

L'annonce de la réunion publique s'est effectuée de la même manière que les précédentes (affiches, flyers et sites internet).

• **Informations sur la procédure de PLU via les comptes-rendus du conseil municipal et les bulletins municipaux**

Au-delà des réunions publiques, les habitants ont pu s'informer de l'avancement du PLU via les comptes-rendus du conseil municipal, les bulletins municipaux et la réalisation de 2 flash spécial PLU.

5 comptes-rendus du Conseil Municipal ont évoqué l'avancement du PLU

- le compte-rendu du 10 juillet 2018 fait un point sur le PLU. Ce dernier porte notamment sur la présentation du PADD.

Point sur la révision du Plan Local d'Urbanisme : Madame le Maire présente aux membres présents le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement sur la commune. Les orientations générales présentées dans ce document seront débattues au Conseil communautaire le 17 juillet prochain.

- le compte-rendu du 6 novembre 2018 précise qu'un point d'étape a été présenté par Mme le Maire et que l'objet de la réunion publique du 9 octobre 2018 a été présenté.

Point sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et les travaux : Madame le Maire fait le point sur l'avancement de l'étude de révision du PLU, notamment sur la réunion publique du 9 octobre. Elle rappelle que toute l'avancée du travail sur le PLU est consultable sur le site de la commune à l'onglet Urbanisme puis, Révision du PLU.

- le compte-rendu du 4 décembre 2018 précise que Mme le Maire a informé les élus des principaux éléments discutés en réunion de travail avec les partenaires (Thonon Agglomération, SCoT, DDT...). Un point a également été fait sur l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau délimité par les services de l'agglomération et traduit dans le PLU.

Actualités de la révision du Plan Local d'Urbanisme : Madame le Maire rappelle la dernière réunion du 15 novembre dernier, avec Thonon Agglomération et le bureau d'études en charge du PLU, portant sur la finalisation des Opérations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), des Emplacements Réservés, du zonage, ainsi que sur le projet de règlement. Suite à l'étude de Thonon Agglomération, la carte de délimitation de l'Espace de Bon Fonctionnement (E.B.F) des cours d'eau, est présentée au conseil.

- le compte-rendu du 19 mars 2019 annonce la dernière réunion publique prévue le 11 avril 2019 à 20h.

Réunion d'information au public sur la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme : la réunion d'information au public sur le volet réglementaire du futur PLU, aura lieu le jeudi 11 avril 2018 à 20h à la salle des Fêtes. Un flyer sera distribué dans les boîtes aux lettres.

- le compte-rendu du 8 avril 2019 dresse un bilan du PLU et précise que l'arrêt doit avoir lieu le 25 juin en conseil communautaire (*l'arrêt était initialement prévu à*

Plan local d'urbanisme (PLU)

Madame le Maire résume les dernières réunions de travail entre élus, Thonon-Agglomération et le bureau d'études Altéreo et rappelle la réunion publique d'information du jeudi 11 avril à 20h destinée à :

- ✓ rappeler les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont le débat a eu lieu en Conseil Communautaire le 17 juillet 2018,
- ✓ présenter la traduction graphique et réglementaire du PADD,
- ✓ et rappeler le phasage du PLU.

L'arrêt aura lieu au Conseil communautaire de Thonon-Agglomération le 25 juin prochain puis le projet « arrêté » sera soumis aux Personnes Publiques Associées (Etat, Département, SIAC, Chambre d'Agriculture...) qui disposeront de 3 mois pour transmettre leurs avis. En octobre, aura lieu l'enquête publique qui durera un mois et pendant laquelle, le Commissaire Enquêteur pourra recevoir toutes les personnes qui le souhaiteront.

Le projet de PLU sera ensuite modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport établi par le Commissaire Enquêteur.

En décembre 2019 ou janvier 2020 le PLU sera **approuvé** en Conseil Communautaire.

cette date, il a finalement été arrêté lors du conseil communautaire suivant le 16 juillet 2019)
Au-delà des comptes-rendus du conseil municipal, une information a été faite via :

- **Le bulletin municipal d'avril 2019** a consacré une page au PLU. Cet article rappelle les raisons qui ont poussé la municipalité à réviser son PLU actuel, précise les objectifs poursuivis par la révision et présente l'état d'avancement du dossier. L'article rappelle que l'ensemble des documents du PLU ont été présentés lors de la réunion publique du 11 avril 2019. Un point est également fait sur la suite de la procédure (avis des PPA et enquête publique).

Article paru dans le bulletin municipal d'avril 2019



PLU

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pourquoi ?

Depuis son approbation en 2004 le PLU de notre commune a joué parfaitement son rôle et a donné de bons résultats, mais nous devons aujourd'hui le mettre en conformité avec les nouveaux textes législatifs et avec les documents supra communaux :

- Mise en compatibilité avec les dispositions du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) établi par le SIAC (Syndicat intercommunal d'aménagement du Chablais)
- Intégration des lois ENE (engagement National pour l'Environnement - dites "Loi Grenelle") de 2010, ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014, LAAAF (loi d'avenir pour l'alimentation, l'agriculture et la forêt) de 2014 ou encore ELAN (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) de 2018.
- Intégration des politiques intercommunales de Thonon-Agglomération en matière d'habitat, d'aménagement du territoire, de déplacement et d'environnement.

Vous pouvez vous référer pour plus de détails au Flash spécial n°1, au support de la réunion publique n°1, disponibles en mairie et encore au site internet de la commune ou de l'Agglomération.

Comment ?

La révision du PLU se fait sous la responsabilité de Thonon-Agglomération en complète collaboration avec notre commune. Le bureau d'études Altéreo de Bron nous accompagne tout au long de la procédure.

Objectifs ?

Faire émerger un projet de territoire conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités de notre commune. Cette révision nous permet de repenser notre territoire en matière d'urbanisme afin de valoir notre cadre de vie : zones urbaines, zones agricoles, forestières, agricoles à protéger, voies nouvelles à tracer, règles architecturales des constructions de la commune...

Nous devons donc sur notre périmètre déterminer les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des prin-



cipes du développement durable (modération de la consommation foncière, densification du tissu bâti, protection des zones agricoles et naturelles) en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques, touristiques, de sport, de culture...

Où en est-on ?

La révision du PLU a débuté en octobre 2017. Une première étape a consisté à élaborer le diagnostic de la commune afin de dégager les principaux constats et enjeux sur notre territoire. Cette première étape a été présentée au cours d'une réunion publique organisée en mars 2018.

La procédure s'est ensuite poursuivie par l'élaboration du projet communal. Ce dernier a été synthétisé dans un document spécifique du PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document présente les principaux objectifs que la commune souhaite poursuivre pour les dix prochaines années en matière de développement démographique, économique, touristique... mais également en matière de préservation des espaces agricoles et naturels. Une seconde réunion publique a été organisée en octobre 2018 afin de vous présenter ces objectifs.

Vous pouvez vous référer, pour plus de détails, au Flash spécial n°2, au support de la réunion publique n°2, disponibles en mairie et encore au site internet de la commune ou de l'Agglomération.

La fin d'année 2018 et le 1^{er} semestre 2019 ont été consacrés à la traduction réglementaire des objectifs affichés dans le PADD. Il s'agissait d'élaborer le zonage (découpage du territoire en zones Urbanisées, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles), le règlement écrit associé à ces zones ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites "OAP").

Ces documents vous ont été présentés au cours de la troisième réunion publique le jeudi 13 avril dernier et ils feront également l'objet d'un 3^e flash spécial PLU qui sera distribué dans toutes les boîtes aux lettres durant le mois de mai.

> CONCERTATION

La révision du PLU est l'occasion pour les habitants de s'exprimer.

Nous vous rappelons qu'un dossier contenant toutes les pièces explicatives de ce PLU a été dès le début de la mise en révision mis à votre disposition en mairie. Vous pouvez aussi consulter tous ces éléments sur le site internet de la commune à l'Urbanisme puis Révision du PLU.

Chaque personne intéressée peut exprimer ses attentes en inscrivant ses remarques dans les registres d'expression mis à disposition en mairie d'Orcier ou sur l'antenne de Thonon-Agglomération à Baillasson. Un courrier peut aussi être adressé à Madame le Maire.

Un bilan de la concertation sera établi au moment de l'arrêt du PLU prévu le 25 juin 2019 en Conseil Communautaire.

Suite à l'arrêt du PLU, le PLU sera soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (Etat, département, Thonon-Agglomération, SCoT, Chambre d'Agriculture...) avant d'être soumis à enquête publique. Cette dernière se déroulera en octobre prochain. Vous pourrez alors rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences et lui soumettre vos remarques. Ces dernières seront analysées et le document sera éventuellement modifié avant d'être définitivement approuvé en janvier 2020.

- La distribution de 2 « flash spécial PLU »

Un premier flash a été distribué en avril 2018 dans toutes les boîtes aux lettres. Ce dernier a exposé les raisons de la révision du PLU, rappelé la définition et les pièces d'un PLU et présenté les principales modalités de concertation. Ce flash a également été mis en ligne sur le site internet d'Orcier et de Thonon Agglomération. Il est également consultable en Mairie.

Commune d'Orcier



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibérations en date du 17 avril et du 22 mai 2014, le Conseil Municipal d'Orcier a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Thonon Agglomération, par délibération du 27 mars 2018, s'est substituée à la commune pour poursuivre cette procédure.

Pourquoi réviser le PLU actuel ?

La commune dispose aujourd'hui d'un PLU approuvé le 4 juin 2004.

Cependant, ce PLU doit aujourd'hui évoluer pour intégrer de nouvelles dimensions du projet urbain, ainsi que pour décliner plus exhaustivement les orientations générales du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chablais, les nouvelles lois notamment la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé) ainsi que les nouvelles dispositions relatives à la modernisation du contenu du PLU.

Pour répondre aux exigences des nouvelles dispositions législatives en vigueur et pour maîtriser les mutations urbaines et démographiques, en pleine expansion dans notre territoire, il convient d'engager une procédure de révision générale de notre PLU. Ce sera l'opportunité pour la commune de donner un cadre précis à son développement futur. Les objectifs à poursuivre reposent sur les priorités suivantes :

- structurer le développement de la commune pour maintenir l'équilibre entre les zones urbaines densifiées d'une part et les espaces ouverts et naturels d'autre part
- identifier, si besoin, des secteurs stratégiques pour la mise en place d'orientations particulières pour leur valorisation économique ;
- favoriser une architecture et un urbanisme de qualité en encourageant la qualité environnementale dans les constructions nouvelles ;
- promouvoir les transports en commun et les modes doux ;
- mettre en compatibilité le PLU avec les dispositions du SCoT du Chablais.

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Introduit par la loi «Solidarité et Renouveau Urbain» (SRU) du 13 décembre 2000 en remplacement des anciens Plans d'Occupation des Sols (POS), et modifié par les lois «Urbanisme et Habitat» du 2 juillet 2003 puis «Portant Engagement National pour l'environnement» du 13 juillet 2006, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Il répond à trois questions :
OU, QUOI et COMMENT CONSTRUIRE ?

Que contient le PLU ?

Un Plan Local d'Urbanisme est composé de 5 pièces :

- 1 Rapport de présentation
- 2 Projet d'Aménagement & de Développement Durables
- 3 Orientations d'Aménagement & de Programmation
- 4 Documents graphiques
- 5 Règlement (applicable dans chaque zone)
- 6 Annexes

Non opposable

Opposable

Opposable

Opposable

Opposable

Opposable des Invités


Tous droits réservés

THONON agglomération

Renseignements : Mairie d'Orcier : 04 50 73 92 01
Thonon Agglomération : 04 50 94 27 27

FLASH SPECIAL PLU - n°1

Commune d'Orcier

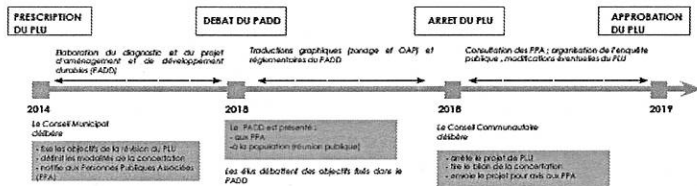


Quelles seront les grandes étapes de la révision du PLU ?

La révision du PLU a débuté en octobre avec une première étape : l'élaboration du diagnostic communal. Cette phase occupera le Conseil Municipal jusqu'en mars 2018.

Pour mener à bien ce diagnostic, les élus seront accompagnés du bureau d'études en charge de la procédure (G2C Territoires), de Thonon Agglomération ainsi que des Personnes Publiques Associées**.

La révision du PLU s'organise en 3 grandes étapes



** Personnes Publiques Associées (ou PPA) : s'agit des différents organismes « officiels » associés à la révision du document d'urbanisme. Il s'agit notamment de l'Etat, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, des chambres consulaires (chambre d'agriculture, chambre de commerces et d'industries, chambre des métiers et de l'artisanat) ou encore des représentants du SCoT.

En attendant l'approbation du futur PLU, à quel document dois-je me référer ?

Jusqu'à l'entrée en vigueur du futur PLU, prévue en 2019, le document d'urbanisme actuel de la commune reste valide.

Les demandes d'urbanisme [permis de construire, permis d'aménager, certificats d'urbanisme...] seront analysées au regard du PLU approuvé en 2004.

Toutefois, une fois le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du futur PLU débattu en Conseil Municipal, les demandes d'urbanisme pourront faire l'objet d'un sursis à statuer.

Comment vais-je participer à la révision du PLU ?

Les délibérations de prescriptions de la révision du PLU ont fixé les modalités de la concertation engagées en application de l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, vous pouvez vous renseigner sur l'avancement du PLU en :

- consultant les éléments d'études disponibles en Mairie et sur le site internet www.orcier.fr ainsi que sur le site de Thonon Agglomération
- participant aux réunions publiques
- consultant les flash spécial PLU disponibles sur le site internet ou via le bulletin municipal.

Vous pouvez également vous exprimer sur le futur PLU en écrivant vos remarques/suggestions ou souhaits sur les registres d'expressions mis à disposition en Mairie d'Orcier et sur l'antenne de Balaison.

RAPPEL :

Réunion d'informations sur le PLU

Jeudi 19 avril 2018 à 20h00
à la salle des fêtes d'Orcier

THONON agglomération

Renseignements : Mairie d'Orcier : 04 50 73 92 01
Thonon Agglomération : 04 50 94 27 27

FLASH SPECIAL PLU - n°1

Un second flash a été distribué en novembre 2018. Il a consisté à présenter la pièce n°2 du PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce second flash a également mis en ligne sur les sites internet d'Orcier et Thonon Agglomération ainsi qu'en version papier en Mairie.

Commune d'Orcier

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Après avoir dégagé les principaux constats et enjeux issus du diagnostic (se reporter au flash spécial n°1 et au support de présentation de la réunion publique n°1 du 19 avril 2018 disponibles sur le site Internet de la commune), les derniers mois ont consisté à définir le projet de développement pour les 12 prochaines années (2018-2030). Ce dernier fait l'objet d'une pièce spécifique du PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

PRESCRIPTION DU PLU

2014

Adoption du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables PADD

Le Conseil Municipal valide

Pour le projet de révision du PLU (voir les modalités de la concertation, Mairie ou Personnes Publiques Associées)

DEBAT DU PADD

2018

Publication graphique et réglementaire des pièces du PLU

Le PADD est présenté au PPA à la population (réunion publique)

Le Conseil Communautaire débattre Début du PADD - début le 17-01-18

ARRET DU PLU

2019

Consultation du PPA, approbation de l'ensemble publique, modifications éventuelles du PLU

Le Conseil Communautaire décide

ARRÊTÉ DU PLU

TRÈS BÉNIGNES LA CONSULTATION

Écrire le projet de PLU pour son PPA

APPROBATION DU PLU

2019

Qu'est-ce que le PADD ?

Pièce obligatoire du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une véritable « dé de voûte » du document d'urbanisme. Il assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic et les documents graphiques et réglementaires.

Le PADD expose un projet politique et fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 12 prochaines années.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Donner des données de référence sur le territoire (topographie, climat, démographie, occupation, etc.)

Évaluer l'état de l'existant

P.A.D.D.

Document de développement durable qui fixe les orientations de la commune et les objectifs à atteindre.

DOCUMENTS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

Traduire les orientations du PADD en documents graphiques et réglementaires.

Elaboration d'un projet politique et réglementaire de la commune

Elaboration d'un projet politique et réglementaire de la commune

Elaboration d'un projet politique et réglementaire de la commune

Le PADD :

- définit les grandes orientations en matière d'aménagement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers...
- arrête les orientations concernant l'habitat, les transports/déplacements, le développement des communications numériques, le développement économique...
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

THONON agglomération

Renseignements : Mairie d'Orcier : 04 50 73 92 01
Thonon Agglomération : 04 50 94 27 27

Flash spécial n°2

Commune d'Orcier

Un projet organisé autour de 2 grands axes

Axe n°1 : Pouvoir au développement de la commune...

En cohérence avec les prescriptions du SCOT et les objectifs de Thonon Agglomération, le PADD d'Orcier vise à :

- Modérer la croissance démographique en accueillant une centaine de nouveaux logements à l'horizon 2030
- Diversifier le parc de logements afin de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel
- Consolider prioritairement l'enveloppe bâtie du chef-lieu afin de renforcer les fonctions de centre de vie et d'animation
- Permettre le développement modéré de la zone artisanale des Marquisats
- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune : structures d'hébergement, sentiers, sites emblématiques (Fusoir, panoramas remarquables...)

Axe n°2 : ... tout en préservant ses caractéristiques villageoises

Si le PLU vise à permettre le développement urbain et économique de la commune, les élus souhaitent également préserver les caractéristiques rurales de la commune et son cadre de vie.

Aussi, le PADD vise à :

- Pérenniser l'activité agricole en maintenant les terres exploitées et en permettant aux exploitations de se développer
- Modérer la consommation d'espaces en maintenant 5,5 ha constructibles sur les 21 ha qu'offre le PLU actuel
- Maintenir la biodiversité du territoire ; préserver les ressources naturelles ; intégrer la gestion des risques naturels dans les choix de développement

Définition de l'enveloppe urbaine d'Orcier

Le PADD vous sera présenté au cours d'une seconde réunion publique

Réunion d'informations sur le PLU

Mardi 9 octobre 2018 à 20h00
à la salle des fêtes d'Orcier

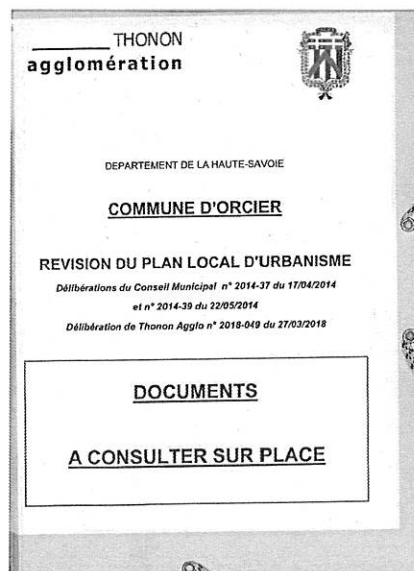
THONON agglomération

Renseignements : Mairie d'Orcier : 04 50 73 92 01
Thonon Agglomération : 04 50 94 27 27

Un troisième flash est prévu durant l'été 2019 afin de rappeler les pièces graphiques et réglementaires du PLU présentées le 11-04-2019 (réunion publique n°3) et afin d'exposer la suite de la procédure (avis PPA et enquête publique).

Tous les supports de présentation des réunions publiques mais également les flash spécial PLU et les principaux éléments du diagnostic et du PADD ont été mis en ligne.

Une version papier a également été consultable en mairie d'Orcier aux jours et heures habituels d'ouverture au public.



Pochette contenant les principaux éléments du PLU consultables en Mairie



Flash spécial PLU en libre service à la mairie d'Orcier

Orcier

Révision Plan Local d'Urbanisme d'ORCIER

Actes administratifs - Révision du PLU d'ORCIER

- [Délibération commune prescription de la révision du PLU - Mai 2014](#)
- [Délibération accord de la Commune pour la poursuite de la procédure par Thonon Agglomération- Septembre 2017](#)
- [Délibération Thonon Agglomération révision PLU - Mars 2018](#)
- [Délibération Thonon Agglomération sur le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable](#)

Diagnostics - Révision du PLU d'ORCIER

- [Diagnostic foncier et prospective urbaine - 14 décembre 2017](#)
- [Diagnostic état initial de l'environnement - 21 février 2018](#)
- [Diagnostic socio-économique et fonctionnement urbain - 14 mars 2018](#)

Flashes spéciaux - Révision du PLU d'ORCIER

- [Flash spécial n°1 - 2018](#)
- [Flash spécial n°2 - 2018](#)

PADD - Révision du PLU d'ORCIER

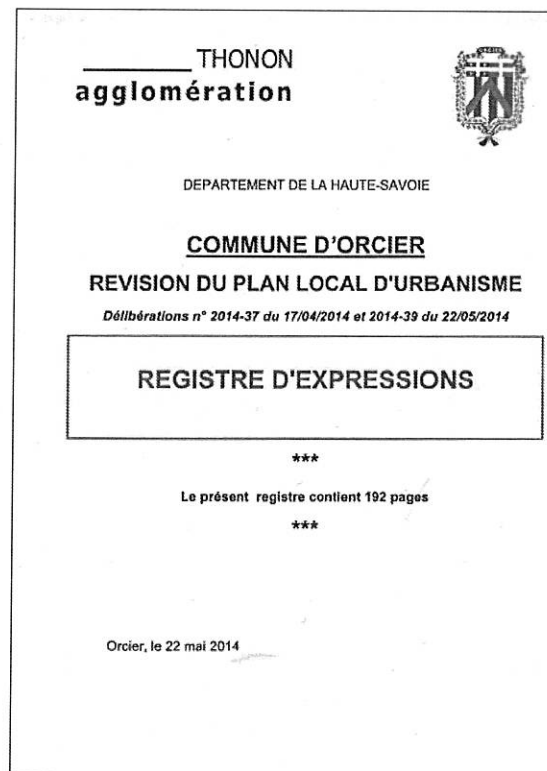
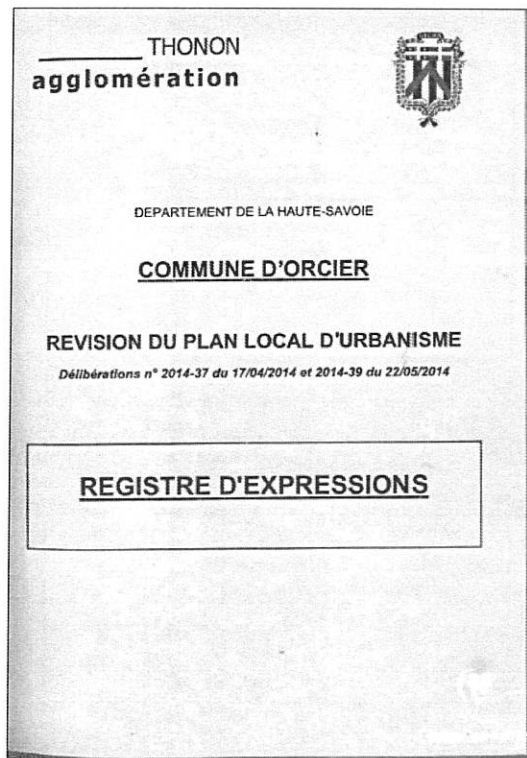
- [Projet d'Aménagement et de Développement Durables](#)

Réunions d'informations - Révision du PLU d'ORCIER

- [Présentation réunion d'information - 19 avril 2018](#)
- [Compte rendu réunion d'information du 19 avril 2018](#)
- [Présentation réunion d'information - 09 octobre 2018](#)
- [Compte rendu réunion d'information - 09 octobre 2018](#)
- [Présentation réunion publique - 11 avril 2019](#)

Extrait du site internet de Thonon Agglomération présentant l'ensemble des documents du PLU d'Orcier consultables et téléchargeables.

• Mise en place d'un registre d'expressions



Un registre d'expressions a été mis à disposition en Mairie d'Orcier aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Si aucune remarque manuscrite n'a été inscrite sur le cahier, 53 courriers ont été envoyés en Mairie et ont été intégrés à ce registre.

Par ailleurs, deux courriers ont été adressés à Thonon Agglomération.

Ces derniers sont analysés dans le tableau présenté en pages suivantes.

■ 3. Bilan de la concertation

Dans le présent bilan de concertation, la collectivité synthétise les interrogations des habitants exprimées par les différentes voies décrites précédemment. Il s'agit notamment de revenir sur les différentes remarques envoyées par courrier.

| Numéro du courrier | Demandeur(s) | Référence cadastrale | Objet de la demande | Réponse BE/Mairie |
|--|---|--|---|--|
| 1 Avril 2013 | Thierry ADAM et Noëlle FARRE | Parcelle AK n°272 | Parcelle aujourd'hui classée en zone N – elle sert de parking privé et d'accès aux parcelles n°253/378 et 379 Projet : construction d'un abri couvert ou d'un garage | Parcelle maintenue en zone Naturelle (N), il s'agit d'une parcelle en partie boisée, située en discontinuité de l'enveloppe bâtie. |
| 2 Mai 2014 | Joël FAVRAT | Parcelles AR n°177 ; 179 ; 181 ; 183 ; 185 et 187 | Demande de classement en zone constructible | Demande non recevable – ces parcelles sont situées en extension des enveloppes bâties et présentent soit des enjeux environnementaux (zone humide notamment), soit des enjeux agricoles (flot PAC). Leur urbanisation serait contraire au principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Elles ne répondent pas au principe d'urbanisation en continuité de l'existant fixé par la loi Montagne. |
| 3 Mai 2014 | Martine MATRINGE (un autre courrier a été adressé – cf. courrier n°43) | Parcelle AD n°58 – lieu-dit les « Crêts » | Parcelle aujourd'hui classée en zone A Demande : classement en zone constructible, dans la continuité de la zone AUC sur une longueur de 30 mètres | La parcelle AD n°58 est située en discontinuité de l'enveloppe bâtie du hameau de Sorcy. Au regard de la loi montagne et du principe d'urbanisation en continuité de l'existant, il n'est pas possible de donner une réponse favorable à cette demande. |
| 4 Juillet 2014 | Bruno CHAVANNE | Parcelle AH n°291 | Demande de classement en zone constructible | Demande non recevable - Parcelle située sur le secteur de Charmoisy, en extension de l'enveloppe bâtie actuelle. Au-delà de sa situation en extension, cette parcelle est marquée par des enjeux agricoles (flot PAC 2017). |
| 5 Août 2014 | Véronique JORDAN | Parcelle B n°365 | Demande de classement en zone constructible | Demande non recevable – Parcelle située en extension de l'enveloppe bâtie de Jouvernaisnaz. Son urbanisation serait contraire aux objectifs affichés dans le PADD (densification de l'enveloppe bâtie, lutte contre l'étalement urbain et renforcement du chef-lieu). Elle ne répond pas au principe d'urbanisation en continuité de l'existant fixé par la loi Montagne. |
| 6 et 6 bis 2014 et 2017 | Valérie TOURNIER/ GALLAY 2 courriers envoyés (2014 et 2017) | Parcelle AP n°417 | Demande de classement en zone constructible | Parcelle classée en zone A dans le projet de PLU, comme déjà dans le PLU précédent de 2004 où elle était classée en agricole. Si la parcelle est située à proximité de l'enveloppe du chef-lieu, elle ne constitue pas une dent creuse. Elle est par ailleurs marquée par des enjeux agricoles (flot PAC) |
| 7 Décembre 2014 | Jean-Pierre FAVRAT Rdv avec M. Bourgeois le 3 décembre 2014 | Parcelles AV n°118 (en partie) et AV n°123 (en partie) => parcelle n°168 aujourd'hui | Demande de classement en zone constructible | Parcelle située en extension de l'enveloppe bâtie du hameau des Grands Champs. Cette parcelle n'était déjà pas constructible dans le précédent PLU. |
| 8 et 8 bis Février 2015 Février 2016 | Chislaine MORANDI 2 courriers envoyés (2015 et 2016) | Parcelles AL n°76-77-81 | Demande de classement en zone constructible | Demande non recevable – ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe bâtie. Elles sont marquées par des enjeux environnementaux (zone humide sur la parcelle n°76) et ne répondent pas au principe d'urbanisation en continuité de l'existant fixé par la loi Montagne. |
| 9 Janvier 2015 | Patrick SAVEY Maurice ARMINJON Lucien BONTEMPS | Parcelles B n°1273 et 202 Parcelle B n°1262 Parcelle B n°1265 | Demande de classement hors zone Nig pour permettre une plus grande évolution du bâti | Les parcelles autrefois classées en zone Nig ont été basculées en zone A ; le code de l'urbanisme autorisant une évolution modérée du bâti existant. Aussi, ces habitations |

| | | | | |
|----------------------|----------------------|---------------------------|--|--|
| | | | | peuvent faire l'objet d'une extension et d'annexes sous réserve de respecter le règlement de la zone A. Toute nouvelle habitation est interdite. Compte-tenu de la localisation des parcelles et du caractère diffus des constructions, un classement en zone U n'était pas envisageable. |
| 10 Février 2015 | Olivier DURAND | Parcelles AO n°233 et 91 | Demande de classement en zone constructible | Concernant la parcelle AO n°233 ; cette dernière a été basculée en zone A tout comme l'ensemble du secteur des Favrats. Le code de l'urbanisme autorise une évolution modérée des habitations existantes (extension + annexe). Concernant la parcelle AO n°91 – cette dernière est située en extension des habitations existantes ; son urbanisation s'apparenterait à de l'étalement urbain. |
| 11 Mars 2015 | Philippe DETRAZ | Parcelle AS n°212 | Demande de classement en zone constructible | Demande non recevable – parcelle située en extension de l'enveloppe bâtie du chef-lieu et marquée par des enjeux agricoles (îlot PAC 2017). Elle ne répond pas au principe d'urbanisation en continuité de l'existant demandé par la loi Montagne. |
| 12 Mars 2015 | Michel VACHAT | Parcelles AC n°43 et 44 | Parcelles aujourd'hui classées en zone UXd (stockage de bois). Ces parcelles sont vendues à l'entreprise Flash Auto pour leur permettre une extension d'activités → revoir zonage afin de permettre traitement des déchets | Suite à la réunion PPA et aux remarque de la DDT et du SCoT, il n'est pas possible de classer en zone dédiée au traitement des déchets les parcelles 43 et 44. Le projet d'extension de Flash Auto devra faire l'objet d'une procédure spécifique hors PLU – ce projet nécessitant plusieurs avis et passage en commissions. |
| 13 Mars 2015 | Luc POTHIER | Parcelles AL n°160 et 161 | Demande de classement en zone constructible | Ces parcelles sont maintenues en zone non constructible. Elles sont situées en extension de l'enveloppe bâtie et ne répondent pas au principe d'urbanisation en continuité de l'existant de la loi Montagne. |
| 14 Mars 2015 | SCP BARNOUD-TROMBERT | Parcelles B n°234/1240 | Demande de classement en zone constructible | Les parcelles B n°234 et 1240 ont été classées en zone A tout comme l'ensemble du secteur des Granges. Aucune nouvelle construction est autorisée sur ce secteur ; seule une évolution modérée du bâti existant est autorisée (extension et annexes). |
| 15 Mai 2015 | Yves CHAVANNE | Parcelle AV n°47 | Demande de classement en zone constructible | Parcelle maintenue en zone A ; elle est située en extension du hameau « Les Grands Champs » et présente des enjeux agricoles (îlot PAC). Son urbanisation s'apparenterait à de l'étalement urbain et ne répondrait pas aux objectifs fixés dans le PADD (modération de la consommation d'espace, renforcement du chef-lieu...) |
| 16 Août 2015 | Régis PECCOUD | Parcelles AM n°183/184 | Demande de classement en zone constructible | Parcelle maintenue en zone A. Elle est située en discontinuité de toute urbanisation et ne répond pas au principe d'urbanisation en continuité de l'existant fixé par la loi Montagne. Elle est par ailleurs marquée par des enjeux agricoles (îlot PAC 2017) ainsi que par des enjeux environnementaux (Espace de Bon Fonctionnement des cours d'eau). |
| 17 Septembre 2015 | Philippe PONCY | Parcelle AH n°331p | Demande de classement en zone constructible | Demande prise en compte ; une bande constructible a été ajoutée afin de permettre la finalisation du garage. A noter qu'aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée car le secteur est concerné par l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) du cours d'eau. |
| 18 Novembre 2015 | André MATRINGE | Parcelle AV n°173 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AV n°173 est en partie classée en zone constructible, à l'instar du PLU de 2004. La partie Ouest de la parcelle a été maintenue en zone non constructible A ; cette dernière s'apparentant à de l'extension urbaine. |

| | | | | |
|----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| 19 Février 2016 | Martial FAVRAT | Parcelle AR n°221 | Demande de classement en zone UX | Ok demande prise en compte, une extension de la ZA des Marquaisats a été réalisée. La parcelle AR n°221 a été classée en zone UX. |
| 20 Janvier 2017 | Michel VACHAT | Parcelle AD n°22 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AD n°22 a été maintenue en zone non constructible (zone A dans le projet de PLU). Cette dernière est située à proximité immédiate d'une ferme. |
| 21 Mars 2017 | Didier DETRAZ | Parcelle AP n°318 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AP n°318 a été maintenue en zone non constructible (zone A). A noter que l'ancienne zone AUb a également été déclassée en zone A. La parcelle AP n°318 s'apparente à de l'extension urbaine et est marquée par des enjeux agricoles (flot PAC). Bien que proche de l'enveloppe bâtie du chef-lieu, le projet de PLU a pour but de combler prioritairement les dents creuses avant de créer de nouvelles zones à l'urbanisation. Aussi afin de respecter les objectifs réglementaires et les prescriptions du SCoT, il n'a pas été possible de donner une réponse favorable à cette demande. A noter que le hangar situé sur la parcelle 318 a été identifié comme changement de destination potentiel. |
| 22 Septembre 2017 | Lionel RODRIGUES Audrey GRENIER | Parcelle AH n°324 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AH n°324 est située en extension du hameau de Charmoisy. Bien que cette dernière soit utilisée comme un entrepôt de matériaux, son classement a été maintenu en zone agricole. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. |
| 23 Septembre 2017 | Alain RODRIGUES | Parcelle AH n°324 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AH n°324 a été maintenue en zone non constructible. Elle est située en extension de l'enveloppe bâtie et son urbanisation s'apparenterait à de l'étalement urbain, principe d'aménagement contraire aux objectifs du PADD. |
| 24 Janvier 2018 | Germaine TOURNIER | Parcelles AM n°35 et 36 | Demande de classement en zone constructible | Les parcelles AM n°35 et 36 sont situées en discontinuité de l'enveloppe bâtie ; leur urbanisation ne répondrait pas au principe d'urbanisation en continuité de l'existant fixé par la loi Montagne. Elles sont concernées, pour partie, par des enjeux environnementaux : Espace de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau. Le hangar situé sur la parcelle n°36 a toutefois été identifié comme un changement de destination potentiel. |
| 25 Janvier 2018 | Miguel VEGA-MASBERNAT | Parcelle AS n°133 | Demande de levée de l'emplacement réservé n°2 | Demande prise en compte ; l'emplacement réservé n°2 a été levé le projet d'aménagement de parking a été réalisé sur la parcelle AS n°262. |
| 26 Février 2018 | Miguel VEGA-MASBERNAT | Parcelles AS n°63, 64, 65,66 et 133 | Demande de diminution de la zone « anti-bruit » du PLU actuel, demande à ce qu'elle soit parallèle au Chemin du stade. | Demande prise en compte, la zone de bruit a été supprimée, les parcelles sont désormais entièrement classées en zone UB. |
| 27 Mars 2018 | Bernadette DUBOIS | Parcelles AM n°176 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AM n°176 a été classée en zone A dans le projet de PLU. Au regard de l'organisation du tissu existant, une zone U n'était pas envisageable (caractère diffus des constructions). Ce classement aurait été contraire au principe de la loi Montagne. Aussi seule une évolution du chalet existant est possible (extension et annexes). Toute nouvelle habitation est cependant interdite. |
| 28 Février 2018 | Nathalie CHAVANNE | Parcelle AV n°47 | Demande de classement en zone constructible | ⇒ Cf. réponse courrier n°15 |

| | | | | |
|------------------|-----------------------------|--|---|--|
| 29 Avril 2018 | Anthony VESIN | Parcelle AH n°301 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AH n°301 est située en extension de l'enveloppe bâtie du hameau de Charmoisy. Son urbanisation s'apparenterait à de l'étalement urbain et serait contraire aux objectifs fixés dans le SCoT (modération de la consommation foncière, optimisation du tissu bâti existant, renforcement du chef-lieu). |
| 30 Mai 2018 | Luc POTHIER | Parcelles AL n°160-161 | Projet d'installation d'un chalet sur pilotis pour établir sa résidence principale – parcelle = actuellement classée en zone NH | ⇒ Cf. réponse courrier n°13 – même demande |
| 31 Mai 2018 | Guy DETRAZ | Parcelle AL n°191 | Projet de construction (villa) | La parcelle AL n°191 a été classée en zone A dans le projet de PLU. Ce secteur s'apparente à de l'habitat. En compatibilité avec les objectifs fixés dans le PADD, ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Seule une évolution modérée du tissu existant est autorisée (extension et annexes des habitations existantes). |
| 32 Mai 2018 | Catherine MARTINERIE | Parcelles AN n°4 et 5 | Propriétaire du gîte situé sur le haut de la commune – Demande de possibilité de développement de l'activité touristique : création garages, cuisines d'été/spa + chalets | Demande prise en compte – Un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) a été créé afin de permettre à l'activité touristique de se développer. Le projet envisagé a été adapté suite aux remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) lors de la réunion du mois de mars 2019. |
| 33 Mai 2018 | Michel ROSSINELLI | Parcelle AO n°199 | Demande de maintien en zone constructible de la parcelle AO n°199 (2980 m²) – projet d'évolution et d'agrandissement du chalet existant | Le secteur de Propillet marqué par un nombre de constructions limitées et un tissu relativement diffus a été classé en zone A. Aussi, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée. Une adaptation du bâti existant est toutefois permise (extension des habitations existantes et création d'annexes). |
| 34 Mai 2018 | Guy DETRAZ | Parcelles AK n°233, 231, 244, 376,390 ; B n°1279, 1276, 389 et AK n°402 et 404 | Demande de classement en zone constructible | Le classement des parcelles indiquées est resté presque identique à celui du PLU actuel. Les parcelles AK n°233, 231, 245, 376, 390 et 402/404 sont classées en zone constructible (certaines parcelles le sont partiellement). Les parcelles B n°1279, 1276 et B n°389 situées en extension de l'enveloppe bâtie et présentant des enjeux agricoles sont maintenues en zone non constructible. |
| 35 Mai 2018 | Bernard DETRAZ | Parcelle B n°1277 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle B n°1277 est située en extension du hameau de Jouvornaisnaz. Elle est par ailleurs marquée par des enjeux agricoles (lot PAC). Elle a donc été maintenue en zone non constructible. |
| 36 Mai 2018 | Bernard BILLAUDAZ | Parcelles B n°234 et 1240 | Demande de classement en zone constructible | ⇒ Cf. réponse courrier n°14 |
| 37 Juin 2018 | Nathalie et Jérôme CHAVANNE | Parcelle AV n°47 | Demande de classement en zone constructible | ⇒ Cf. réponse courrier n°15 |
| 38 Mai 2018 | Gilles CHAVANNE | Parcelle AH n°151 Parcelles AD n°59,60 et 61 | Demande de maintien en zone constructible | La parcelle AH n°151 a été classée en zone agricole dans le projet de PLU. Elle est située en extension de l'enveloppe bâtie du hameau de Charmoisy et ne répond pas au principe d'urbanisation en continuité de l'existant de la Loi Montagne. Elle est par ailleurs marquée par des enjeux agricoles (lot PAC 2017) Les parcelles AD n°59, 60 et 61 sont situées en extension de l'enveloppe bâtie du hameau de Sorcy. Elles sont également concernées par des enjeux agricoles (lot PAC 2017). Leur urbanisation ne répond pas aux objectifs demandés par le SCoT et au projet communal (PADD) de modération de la consommation d'espaces et de renforcement du chef-lieu. |

| | | | | |
|----------------------|---------------------|---|---|--|
| 39 Juillet 2018 | Hervé MANDRILLY | Parcelle AO n°36 | Parcelle classée en zone Nig- Projet : accueil d'un chalet de loisirs d'environ 30 m² | La parcelle AO n°36 est classée en zone A dans le projet de PLU. Ce classement permet une extension de l'habitation existante ainsi que la création de maximum 2 annexes dont l'emprise au sol (cumulée) ne devra pas excéder 50 m². |
| 40 Juillet 2018 | Suzy MEUNIER | Parcelles AV n°83 et AR n°171 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AV n°83 est située en discontinuité de toute urbanisation. Il s'agit d'une parcelle agricole (lot PAC 2017) située au nord du site du « lac à Jojo ». Conformément au principe d'urbanisation en continuité de l'existant fixé par la loi Montagne, cette parcelle ne peut pas être urbanisée. La parcelle AR n°171 est située sur le secteur de Charmoisy. Cette parcelle était classée en zone Nt dans le PLU actuel. Ce classement avait pour but de créer une coupure végétale entre la scierie et le hameau bâti. Le caractère non constructible de cette parcelle a été maintenu, elle est classée en zone A dans le projet de PLU. |
| 41 Juin 2018 | Famille BOURGEOIS | Parcelles AD n°43 et 128 Parcelles AD n°129,90 et 81 | Demande de classement en zone UX des deux parcelles (43 et 128) et en zones U des autres parcelles. | Une partie de la parcelle AD n°128 a été classée en zone UA afin de permettre un bâtiment d'activité. Le classement en zone UX n'a pas été nécessaire car la zone UA autorise les activités compatibles avec le caractère résidentiel (objectif de mixité fonctionnelle). Les parcelles AD n°129 90 et 81 ont été classées en zone UA, dans la continuité du bâti immédiat. |
| 42 Août 2018 | Didier DUFRENE | Parcelle AP n°194 | Demande de maintien en zone constructible de sa parcelle | Seule la partie actuellement urbanisée de la parcelle AP n°194 a été classée en zone constructible. La partie non bâtie, marquée par des enjeux agricoles a été classée en zone A. Elle se situe en extension de l'enveloppe bâtie. Par ailleurs, compte-tenu de sa localisation, un classement en zone constructible aurait impliqué le même traitement pour les parcelles n°347, 344 et 393. Compte-tenu des objectifs de modération de la consommation d'espace et de l'objectif de développement défini par le SCoT, ce classement n'est pas possible. |
| 43 Septembre 2018 | Anne-Marie MATRINGE | Parcelle AD n°58 | Demande de classement en zone constructible | ⇒ Cf. réponse courrier n°3 |
| 44 Septembre 2018 | Philippe PONCY | Parcelle AH n°331p | Demande de classement en zone constructible | ⇒ Cf. réponse courrier n°17 |
| 45 Novembre 2018 | Gilbert FAVRAT | Parcelle AS n°218 | Demande de prise en compte de la DP accordée sur la parcelle as n°218 | La parcelle AS n°218 prévoyant la création de 2 logements individuels a bien été prise en compte dans la définition de l'objectif de développement de la commune. Compte-tenu de la localisation de la parcelle, en extension de l'enveloppe bâtie, cette dernière a été classée en zone A. Toutefois, une DP ayant été accordée sur le terrain, les permis de construire, déposés dans le délai légal, seront analysés au regard de l'ancien PLU quand bien même cette parcelle est classée en zone A. La constructibilité accordée par la DP n'est donc pas remise en cause. |
| 46 Avril 2019 | Bernard TOURNIER | Parcelle AR n°191 | Demande que sa parcelle soit classée entièrement en zone constructible | La parcelle AR n°191 est classée en zone agricole dans le projet de PLU. Cette parcelle est située en extension de l'enveloppe bâtie et le secteur s'apparente à de l'habitat diffus. Le projet de PLU n'a pas pour objet de permettre une densification de ces secteurs. Toutefois, les constructions peuvent, via le classement en zone A, évoluer. Ainsi, une extension de l'habitation ainsi que la création d'annexes limitées sont autorisées. |

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| 47 Avril 2019 | Succession TOURNIER Vincent | Parcelles AM n°53, 54, 55, 59 et 218 | Demande de maintien en zones constructibles de leurs parcelles situées sur le secteur de Fillient | Les parcelles citées sont situées en extension de l'enveloppe bâties. Elles ne sont pas constructibles au regard de la loi Montagne. Leur urbanisation s'apparenterait par ailleurs à de l'étalement urbain. Aussi ces parcelles ont été classées en zone A, zone non constructible pour l'habitat. |
| 48 Avril 2019 | Alain et Claudine DELUCINGES | Parcelle AP n°174 Parcelles AS n°77 et 86 | Opposition à l'emplacement réservé mis en place sur la parcelle AP n°174 / Demande de constructibilité sur les parcelles n°77 et 86 | Un emplacement réservé a en effet été mis en place sur la parcelle AP n°474. Ce dernier constitue une des options envisagées pour sécuriser et désenclaver le secteur « Des Chilles ». Les parcelles AS n°77 et 86 ont été classées en zone agricole à enjeux paysagers (zone Ap). Ces dernières sont situées en extension de l'enveloppe bâtie et présentent des enjeux agricoles (lot PAC 2017). Ce secteur a par ailleurs été identifié par le SCoT du Chablais comme un secteur agricole stratégique. |
| 49 Avril 2019 | Marie-Thérèse MEREL | Parcelle AO n°241 | Demande de maintien en zone constructible de la parcelle AO n°241 bénéficiant d'un CU opérationnel | Un CUB a bien été accordé sur cette parcelle. Toutefois, compte-tenu de sa localisation (habitat diffus), un classement en zone A a été préféré dans le zonage du futur PLU. Le CUB ayant été accordé, le dépôt du permis de construire sera analysé au regard de l'ancien PLU. Les constructions pourront donc bien être réalisées sous réserve de respecter le règlement de l'ancien PLU et les délais impartis du CU et du futur PC. |
| 50 Mai 2019 | Dominique DELERCE | Parcelle AR n°129 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AR n°129 est située en extension de l'enveloppe bâtie. Au regard de la loi montagne, cette parcelle n'est pas constructible. Par ailleurs, marquée par la présence de boisements cette dernière a été classée en zone naturelle. |
| 51 Mai 2019 | Alfred ROCH | Parcelle AH n°274 | Demande de maintien en zone constructible | La parcelle AH n°274 est située en extension du hameau de Charmoisy et présente des enjeux agricoles (lot PAC 2017). Aussi cette dernière a été classée zone agricole (A). |
| 52 Juin 2019 | Valérie TOURNIER | Parcelle AP n°417 | Demande de classement en zone constructible | La parcelle AP n°417 est située en extension de l'enveloppe bâtie. Cette dernière présente par ailleurs des enjeux agricoles (lot PAC 2017). Par ailleurs, les élus rappellent que le projet de PLU a eu pour conséquence de réduire les surfaces constructibles. Cette parcelle n'étant pas constructible dans l'ancien PLU et cette dernière présentant un impact sur les surfaces agricoles, il n'a pas été possible de donner satisfaction à cette demande. |
| 53 Juin 2019 | Jean-Charles VULLIEZ | Parcelle AM n°177 | Demande de classement en zone constructible / A minima possibilité de réhabilitation du petit chalet situé sur la parcelle. | La parcelle AM n°177 est située en extension de l'enveloppe bâtie. Au regard de la loi Montagne cette parcelle n'est pas constructible. Par ailleurs, le cadastre ne matérialise aucun petit chalet sur cette parcelle. |
| Courriers adressés à Thonon Agglomération | | | | |
| Juillet 2018 | M. et Mme MICHAUD Mme MARTINERIE Mme BILLAUDAZ | Remarques sur les orientations du PADD présentées en Conseil Municipal le 10 juillet 2018 - Propriétaires non d'accord avec la notion d' « habitat diffus » concernant plusieurs secteurs du haut de la commune (Les Granges, Les Favrats, La Basse...) - Souhait que le volet touristique du PADD soit plus détaillé et que le gîte situé sur la partie haute de la commune soit mentionné (projet d'aménagement) | | Ce courrier a été présenté lors du Conseil Communautaire du 18 juillet 2018 relatif au débat du PADD de la commune d'Orcier. La commune d'Orcier est marquée par un grand nombre de hameaux et d'habitats diffus notamment sur la partie haute du territoire. Conformément aux dispositions réglementaires mais également aux objectifs du SCoT du |

| | | | |
|---------------|---|---|---|
| | | | <p>Chablais, le développement des prochaines années doit permettre de conforter le chef-lieu (concentration d'emplois, d'équipements) ou de combler les dents creuses des hameaux constitués. Pour autant, les secteurs considérés comme de l'habitat diffus ne sont pas interdits de tout développement. Une évolution (extension + annexes) du bâti existant est possible. De même, plusieurs granges ou anciens bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue d'accueillir des logements.</p> <p>Concernant le développement du volet touristique, ce dernier a été étoffé suite à la demande des habitants et le projet d'aménagement du gîte existant a été intégré dans le projet de PLU arrêté.</p> |
| Novembre 2018 | <p>Association de 8 propriétaires : Paul FAVRAT, Simone BALSAT, Lucette DETRAZ, Huguette DEGENEVE, Fernand BUGNIARD, Nadine FILLION, Jocelyne DUCRUET et Béatrice JULLIAN</p> | <p>Association de propriétaires concernant l'urbanisation du secteur « Les Fins » marqué par des problèmes d'accès / Propriétaires non d'accord avec le déclassement du secteur</p> | <p>Concernant l'accès du secteur : décision devant la justice</p> <p>Concernant le déclassement du secteur : autrefois classé en zone AUc dans le PLU de 2004, ce secteur a été déclassé en zone Ap. En effet, situé en extension de l'enveloppe bâtie, ce secteur présente des enjeux agricoles (Ilof PAC 2017). Ce secteur a notamment été par le SCoT du Chablais comme un secteur agricole stratégique.</p> |

■ 4. Conclusion

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de révision du PLU en date du 22 mai 2014 ont bien été mises en oeuvre tout au long de la révision du PLU

Ce bilan est destiné à être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 16 juillet 2019 lors duquel le projet de PLU doit être arrêté.

