

**Commune d'Orcier****BORDEREAU DE TRANSMISSION***V/Réf. : Révision du PLU de la commune d'Orcier*

<b>Destinataires</b>	<b>Observation</b>
<input type="checkbox"/> Mairie <input type="checkbox"/> Thonon Agglomération	pour attribution

<b>Documents joints</b>	<b>Nombre</b>
<input type="checkbox"/> Compte-rendu de la réunion	1

**COMPTE-RENDU DE RÉUNION**  
**Réunion d'informations n°3**  
**Jeudi 11 avril 2019 à 20h00***Révision du PLU de la commune d'Orcier***■ Objet de la réunion**

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.

La réunion a été animée par le cabinet ALTEREO représenté par Christelle VINCENT (chargée d'études) ainsi que par les élus de la commune (Mme Thérèse BAUD et M. Joseph BOURGEOIS) ainsi que par les élus et représentants de Thonon Agglomération (M. Joseph DEAGE, vice-président en charge de l'Urbanisme, M. Thomas Laroche, responsable du service aménagement).

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.

Avant de présenter les pièces du PLU, Monsieur DEAGE a rappelé en introduction le contexte réglementaire de la révision du PLU. Il a notamment rappelé que les PLU communaux ou intercommunaux devaient être élaborés en compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Le territoire de Thonon Agglomération est couvert par le SCoT du Chablais. M. DEAGE a alors expliqué que ce document prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de 750 ha à l'échelle du Chablais et plus précisément 326 ha à l'échelle de Thonon Agglomération. Il a également rappelé que ces surfaces devaient être réparties en fonction de l'armature territoriale définie par le SCoT. Ainsi, les villes centres, les pôles locaux ou encore les pôles secondaires disposent d'un droit à construire plus important que les communes identifiées comme village.

Au-delà d'un rappel des chiffres clés du SCoT, M. DEAGE a insisté sur les obligations réglementaires en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Il a alors expliqué que le SCoT demandait aux communes de réaliser une étude de densification afin d'urbaniser en priorité les disponibilités foncières situées au sein des enveloppes bâties déjà existantes. Les développements en extension doivent, au regard des objectifs réglementaires et des prescriptions du SCoT, être des « exceptions ».

Après cette introduction, la réunion s'est poursuivie par la présentation du cabinet ALTEREO.

**■ Rappel : Qu'est-ce qu'un PLU ?**

Le bureau d'études a débuté la réunion en rappelant brièvement la définition et les objectifs d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Document élaboré à l'échelle d'une commune (ou d'une intercommunalité), le Plan Local d'Urbanisme a pour but de définir un projet global d'aménagement et d'urbanisme pour les 10 à 12 prochaines années. Il répond à trois grandes questions :

- Où puis-je construire ?
- Que suis-je autorisé à construire ?
- Sous quelles conditions ?

Le bureau d'études a rappelé que si le PLU a pour thématique principale le développement démographique et urbain (nombre d'habitants et de logements à accueillir), il s'agit d'un document transversale qui aborde différents sujets : préservation des espaces agricoles et naturels, mobilité, développement économique et touristique, prise en compte des enjeux environnementaux...

La composition d'un PLU a également été rappelé. Le PLU comprend 5 pièces :

- Le rapport de présentation – cette pièce comprend trois parties :
  - o Le diagnostic de la commune (document présenté lors de la première réunion publique)
  - o Les justifications des choix retenus
  - o L'analyse des incidences du PLU sur l'Environnement
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Les règlements graphiques (zonage) et écrit
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les annexes

Au-delà de la définition et de la composition du PLU, le bureau d'études a rappelé que le PLU s'insérerait dans un contexte législatif et réglementaire spécifique. Le principe de « hiérarchie des normes » a été rappelé aux habitants. Le PLU, élaboré à l'échelle communale ou intercommunale, doit obligatoirement respecter les lois et les documents de rang supérieur. Aussi si l'on dit que ce document est élaboré par les élus ; les décisions restent, en réalité, limitées. Le cabinet a alors rappelé que deux documents clés encadreraient l'élaboration du PLU de la commune d'Orcier :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

### ■ Où en est-on dans la procédure ?

La réunion s'est poursuivie par une présentation de l'état d'avancement de la procédure. Après avoir élaboré le diagnostic et défini le projet communal (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), les derniers mois ont eu pour but de traduire réglementairement et graphiquement les objectifs affichés dans le PADD.

Le bureau d'études a alors expliqué que la réunion avait pour but de présenter le plan de zonage du futur PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les principales règles du règlement.

### ■ Rappel : Qu'est-ce que le PADD ?

Avant de présenter la traduction graphique et réglementaire du projet communal, le cabinet d'études a rappelé la définition et le contenu du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Pièce obligatoire du PLU, le PADD peut être considéré comme la « colonne vertébrale » du document d'urbanisme. Il fait le lien entre les enjeux issus du diagnostic et les documents graphiques et réglementaires.

Document simple et concis, composé d'une partie écrite et de cartes de synthèse, ce document a pour but de définir les grands objectifs de développement pour les 10 ou 12 prochaines années.

Les thématiques à aborder sont définies par le Code de l'Urbanisme et portent notamment sur le développement démographique, économique, touristique ; la préservation des espaces agricoles et naturels ; la prise en compte des enjeux environnementaux ; les questions de mobilité...

Les objectifs fixés dans ce document vont déterminer/justifier les documents réglementaires et graphiques du PLU.

### ■ Rappel du PADD d'Orcier

Le bureau d'études a rappelé que le PADD de la commune s'organise autour de 2 grands axes :

- [Axe n°1 : Pouvoir au développement de la commune...](#)
- [Axe n°2 : ... tout en préservant ses caractéristiques villageoises](#)

Le premier axe fixe les grands objectifs en matière de développement démographique, économique et touristique. Il s'organise autour de 4 grands objectifs :

#### **1. Renforcer le rôle du chef-lieu tout en tenant compte de l'organisation spatiale éclatée de la commune**

Ce premier objectif consiste à fixer l'objectif de développement démographique c'est-à-dire le nombre d'habitants et de logements que la commune souhaite accueillir pour les prochaines années. Cet objectif n'est pas fixé par les élus mais par un document cadre : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Au regard de l'armature territoriale définie par le SCoT (Orcier est identifiée comme une « commune de proximité »), [la commune d'Orcier dispose d'un droit à construire de l'ordre d'une centaine de logements pour les 12 prochaines années.](#)

Au-delà du nombre de logements à accueillir, le PADD doit également préciser les choix de développement démographique d'un point de vue spatiale. Il s'agit de préciser où le développement de demain va être réalisé. Au regard des objectifs réglementaires (préservation des espaces agricoles et naturels ; modération de la consommation d'espaces ; rapprochement des fonctions habitat/économie ...) mais également du principe « d'urbanisation en continuité de l'existant » fixé par la loi Montagne, le PADD précise que le développement communal devra principalement se réaliser sur le chef-lieu tout en permettant aux hameaux principaux (Charmoisy, Sorcy, Les Grands Champs et Jouvonnaisinaz) d'accueillir quelques constructions nouvelles.

Les hameaux « secondaires », c'est-à-dire les habitations s'apparentant davantage à de l'habitat diffus, situés sur la partie haute de la commune seront autorisés à faire évoluer le bâti existant uniquement. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans ces derniers.

#### **2. Consolider les possibilités de parcours résidentiel sur la commune**

Le second objectif concerne la typologie des logements. Le bureau d'études a expliqué qu'un des objectifs réglementaires (et du SCoT) est de répondre à la notion de « parcours résidentiel ». Cette notion vise à offrir des logements adaptés en fonction des étapes de la vie (petit logement pour débiter dans la vie ; possibilité d'acquisition lors de la fondation d'une famille ; logements adaptés aux familles monoparentales ou aux personnes

âgées...). Afin de traduire cette notion, le SCoT fixe des objectifs de diversification du parc de logements. Il est demandé à la commune d'avoir un parc de logement idéalement composé de 50% maximum d'habitat individuel (maison classique), de 25% d'habitat intermédiaire (il s'agit de la maison groupée ou maison en bande) et de 25% d'habitat collectif (petit immeuble).

### 3. Valoriser les spécificités économiques du territoire

En plus d'objectifs liés au développement démographique, le PLU fixe également des objectifs en matière de développement économique. Le PADD vise alors à permettre :

- Le développement de la zone artisanale des Marquisats. Une enveloppe de 1,5 ha pour les 12 prochaines est définie afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la commune
- La possibilité d'accueillir des commerces ou services de proximité. La commune a acquis une ancienne ferme dans le chef-lieu. Il est alors envisagé de réhabiliter ce bâtiment et de permettre en rez-de-chaussée la mise à disposition d'un (ou plusieurs) local pour d'éventuels projets d'installation.
- Le développement de l'entreprise de traitement de déchets Flash Auto.

### 4. Mettre en valeur le potentiel touristique

Le 4<sup>ème</sup> objectif concerne le développement du potentiel touristique de la commune. Il s'agit de :

- Développer et mettre en valeur le réseau de sentiers afin de permettre le développement de la marche et du VTT
- Valoriser certains sites emblématiques de la commune et notamment le Puits d'Orcier
- Mettre en valeur certains panoramas sur le grand paysage
- Permettre le développement des structures d'hébergement existantes. Il s'agit notamment de permettre au centre d'hébergement « Au Pré de la Basse » de réaliser son projet d'extension évoqué dans le registre d'expressions.

Le second axe fixe, quant à lui, les objectifs en matière de préservation des espaces agricoles et naturels ; de modération de la consommation d'espace, de déplacements ou encore de prise en compte de l'Environnement. Il s'organise également autour de 4 objectifs :

### 5. Pérenniser l'activité agricole

Commune rurale, l'activité agricole est un élément constitutif de l'identité communale. Le PLU a alors pour but de :

- Maintenir les terres agricoles
- Permettre le développement des exploitations existantes
- Limiter les conflits d'usage – il s'agit d'éviter que de nouvelles habitations viennent s'implanter à proximité immédiate d'exploitation agricole (source de nuisances sonores et olfactives)

### 6. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

Le PLU vise également au travers de son développement à préserver et valoriser le cadre de vie. Il s'agit notamment :

- D'améliorer la qualité paysagère du chef-lieu. Le bureau d'études a précisé qu'une étude d'aménagement était actuellement en cours sur le secteur de la mairie et de l'église
- De promouvoir un développement respectueux des limites naturelles des hameaux. Il s'agit de veiller à ne pas « dénaturer » les caractéristiques des hameaux par une urbanisation massive et sans insertion architecturale ou paysagère
- D'identifier et préserver les éléments bâtis et paysagers caractéristiques de l'identité communale (croix, bassin...)

### 7. Modérer la consommation d'espaces

Un des objectifs majeurs de la révision du PLU est la modération de la consommation d'espaces. Le bureau d'études a rappelé qu'il s'agissait d'une obligation nationale. Afin de répondre à cet objectif, le PLU vise à :

- Optimiser l'urbanisation au sein des hameaux constitués
- Poursuivre la politique de réhabilitation du parc existant
- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Un objectif chiffré de besoin en foncier est également affiché. Le PLU d'Orcier vise à maintenir 5,5 ha pour permettre l'accueil de 100 logements environ d'ici 2030.

### 8. Concevoir un projet respectueux de l'Environnement

Le PLU fixe également des objectifs en matière de développement durables. Il vise à :

- Maintenir la biodiversité
- Promouvoir un développement respectueux des ressources naturelles et de la capacité des réseaux
- Intégrer la gestion des risques naturels dans les choix de développement

## ■ Présentation de la traduction graphique et réglementaire du PADD

Après avoir rappelé le contexte réglementaire et les principaux objectifs du PLU d'Orcier, la réunion a consisté à présenter les documents graphiques et réglementaires du PLU.

Le bureau d'études a alors expliqué que 3 pièces permettaient de traduire les objectifs du PADD :

- **Le zonage** : il s'agit d'un document graphique réalisé à partir du plan cadastral de la commune. Cette pièce vise à classer les parcelles en 4 grandes catégories :
  - o Les zones Urbanisées dites « U » : il s'agit de parcelles déjà urbanisées, desservies par les réseaux et directement constructibles.
  - o Les zones A Urbaniser dites « AU » : il s'agit de secteurs non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve de l'aménagement de réseaux et/ou sous réserve de respecter les grands principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - o Les zones Agricoles dites « A » : il s'agit des parcelles exploitées. Le bureau d'études a toutefois précisé que la zone A pouvait également recouvrir l'habitat diffus. Ainsi, une maison d'habitation peut être classée en zone A quand bien même le propriétaire n'est pas un agriculteur.
  - o Les zones Naturelles dites « N » : il s'agit de parcelles à enjeux paysagers ou environnementaux. La zone N peut également comprendre, à l'instar de la zone A, de l'habitat diffus pour lequel quelques évolutions sont autorisées.
- **Le règlement** : il s'agit d'un document écrit qui précise pour chacune des zones (U, AU, A et N), les possibilités de construction. Le règlement de chaque zone s'organise en trois grandes parties :
  - o Qu'est-ce que je peux construire ? - les articles 1 et 2 précisent les constructions interdites ou autorisées sous conditions.
  - o Comment je dois construire ? – les articles 1 à 7 précisent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ; les règles de hauteur ; d'emprise au sol ; l'aspect extérieur des constructions ou encore les règles en matière de stationnement.
  - o Comment je me raccorde – les articles 8 et 9 fixent les règles en matière de raccordement à la voirie et aux réseaux secs et humides.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : il s'agit d'une pièce obligatoire du PLU qui permet de traduire les objectifs de densification et de diversification fixés dans le PADD. Ce document prend la forme d'un schéma de principe définissant les conditions d'urbanisation d'un secteur. Il fixe les principes d'accès, la densité attendue, les formes urbaines souhaitées, les attentes en matière d'insertion paysagère et architecturale. Le bureau d'études a précisé qu'il ne s'agissait pas d'un plan masse mais uniquement d'un schéma de principe. Cette pièce est opposable aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité (et non de conformité).

Après avoir donné la définition et les objectifs de ces trois pièces, le bureau d'études a expliqué la méthodologie poursuivie pour définir les 5,5 ha maintenus à l'urbanisation. Cette méthodologie est fixée par le SCoT du Chablais. Ce document demande aux communes de réaliser une étude de densification. Cette dernière a été effectuée en trois étapes :

- Etape 1 : délimitation des enveloppes bâties constituées

Le SCoT impose aux communes d'urbaniser en priorité les enveloppées bâties déjà constituées. Aussi une première étape a consisté, à partir d'une photographie aérienne et des visites de terrain, à délimiter ces enveloppes. 5 enveloppes ont été délimitées sur Orcier : le chef-lieu ; le hameau de Charmoisy, le hameau de Sorcy, le hameau des Grands Champs et le hameau de Jouvornaisnaz.

- Etape 2 : recensement des disponibilités

Après avoir délimité les enveloppes, la seconde étape à consister à recenser les disponibilités foncières situées au sein de ces enveloppes. 3 catégories de disponibilités ont été recensées :

- o Les dents creuses : il s'agit de petites parcelles non urbanisées situées au sein de l'enveloppe bâtie et entourées de parcelles déjà construites.
- o Les divisions parcellaires potentielles : il s'agit de parcelles relativement grandes, partiellement bâties, disposant d'un grand jardin et qui peuvent potentiellement se diviser et accueillir de nouveaux logements.

Le bureau d'études a précisé qu'il s'agit uniquement d'estimer un potentiel de logements ; les divisions parcellaires prises en compte ne sont pas des obligations à diviser les parcelles.

- o Les gisements : il s'agit soit d'une grande parcelle, soit d'un ensemble de petites parcelles situées en continuité et formant un ensemble cohérent.

- Etape 3: estimation du potentiel de logements

La dernière étape a consisté, à partir de ce recensement, à estimer, secteur par secteur le potentiel de logements. Ce potentiel a été fixé à partir de la réalité du terrain (taille et configuration de la parcelle) mais également à partir des densités moyennes fixées par le SCoT. Le bureau d'études a expliqué que sur la commune d'Orcier, une densité moyenne de 20 logements par hectare est demandée par le SCoT.

Après avoir exposé la méthodologie, le bureau d'études a présenté, enveloppe par enveloppe, ce travail de densification.

Au total, 4,3 ha ont été recensés sur les 5 enveloppes principales de la commune. Un potentiel de 82 logements a été estimé.

Le bureau d'études a alors expliqué que la quasi-totalité des droits à construire autorisés par le SCoT (accueil d'une centaine de logements et ouverture de 5,5 ha) était réalisé via l'étude de densification. Aussi, face à cette situation, les possibilités d'ouverture/de maintien de secteurs constructibles en extension de l'enveloppe bâtie ont été quasi nulles. Cette situation a également conduit au déclassement de nombreuses parcelles jusqu'alors constructibles.

Au-delà de l'étude de densification, 2 secteurs ont été maintenus à l'urbanisation :

- Un terrain de 7000 m<sup>2</sup> environ situé en continuité de l'enveloppe bâtie du chef-lieu
- Un terrain de 3000 m<sup>2</sup> situé sur le hameau de Charmoisy, seul secteur qui ne disposait d'aucune possibilité de développement dans le cadre de l'étude de densification.

La réunion s'est ensuite poursuivie par la présentation du zonage. Une explication des différentes zones U, AU, A et N a été réalisée. Au fur et à mesure de la présentation du zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont également été présentées.

Le bureau d'études a expliqué que 7 OAP étaient mises en place sur le chef-lieu. Ces dernières ont essentiellement pour but de s'assurer de la densification du tissu et de la production de formes urbaines diversifiées (habitat intermédiaire et petit collectif).

Au-delà de ces 7 secteurs, une OAP thématique a également été mise en place. Cette dernière a pour but de présenter les grandes orientations en matière de sécurisation des déplacements et de valorisation des espaces publics. Elle reprend notamment le projet d'aménagement prévu sur le secteur de la Mairie et de l'église.

Une OAP a également été mise en place sur le hameau de Charmoisy. Elle correspond aux 3000 m<sup>2</sup> prévus en continuité de l'enveloppe bâtie du hameau.

Au total, le bureau d'études a expliqué que le projet de la commune d'Orcier permet l'accueil théorique de 135 logements d'ici 2030 dont 120 logements neufs. Il a également présenté la compatibilité du projet de zonage avec les objectifs fixés par le SCoT (diversification du parc de logements ; modération de la consommation d'espaces ; renforcement du bourg).

Après avoir présenté le projet de développement démographique, un zoom a également été fait sur le projet de développement économique. Le zonage de la zone artisanale des Marquisats a été présenté. Il a alors été expliqué qu'une extension de la zone était prévue sur 1,5 ha.

La dernière partie de la présentation a consisté à présenter les zones agricoles (A) et naturelles (N). Le bureau d'études a notamment fait un zoom sur les « STECAL ». Il s'agit de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité destinés à autoriser, à titre exceptionnel, de nouvelles constructions spécifiques dans les zones A et N.

Sur la commune 3 STECAL ont été délimités :

- Un secteur correspondant à la scierie située à la sortie du chef-lieu ; route de Charmoisy. Il s'agit de permettre à l'activité existante de se développer si besoin (une extension de 25% de la surface du bâtiment actuel est autorisée) mais également de prendre en compte son évolution dans le temps (objectif : permettre une reconversion de la scierie en ateliers/locaux artisanaux et industriels).
- Un secteur correspondant au gîte du Pré de la Basse situé sur la partie haute d'Orcier. Il s'agit de permettre à cette activité touristique d'améliorer le confort des touristes (création de garages/abris de stationnement ; aménagement d'une cuisine d'été et d'un espace bien-être) mais également de permettre l'accueil de 2 petits chalets.
- Un secteur situé route de Jouvornaisnaz et destiné à permettre l'aménagement d'une herboristerie et d'une miellerie.

Au-delà de ces trois secteurs pouvant accueillir des nouvelles constructions de façon modérée, des sous-secteurs ont été mis en place mais pour lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée. Il s'agit du lac à jojo, de l'aire des gens du voyage ou encore de l'activité Flash Auto.

La réunion a également consisté à présenter les possibilités de développement en zone A et N. Le bureau d'études a expliqué que plusieurs habitations s'apparentant à de l'habitat diffus (il s'agit notamment des secteurs situés sur le haut de la commune : Fillient, les Granges, La Basse, les Favrats...) avaient été déclassées en zone A ou N quand bien même les propriétaires de l'habitation ne sont pas agriculteurs.

Ce classement interdit les nouvelles constructions mais autorise une évolution du bâti existant. Les habitations pourront réaliser des annexes (2 annexes maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total + 1 piscine) ainsi que des extensions (la surface de plancher de l'existant + extension est plafonnée à 200 m<sup>2</sup>). Afin de lutter contre l'étalement urbain et de préserver l'insertion architecturale et paysagère, les annexes devront obligatoirement s'implanter dans un rayon de 10 mètres autour de la construction principale.

Une présentation des éléments dits de « sur-zonage » a également été faite. Le bureau d'études a alors présenté les emplacements réservés ; la préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue (haies, bosquets, zones humides...), la prise en compte des risques naturels (définition d'un Espace de Bon Fonctionnement des Cours d'Eau – EBF) ou encore la protection de certains éléments bâtis (croix, fontaine...).

Un zoom sur les changements de destination a également été fait. Il a été expliqué qu'une vingtaine de bâtiments correspondant à d'anciennes granges/ anciennes remises ont été identifiés dans les zones A et N du PLU. Ces bâtiments peuvent potentiellement (aucune obligation n'est fixée, il s'agit uniquement d'une possibilité offerte aux propriétaires) faire l'objet d'un changement de destination, c'est-à-dire que le bâtiment peut devenir une habitation par exemple.

### ■ **Echanges avec la salle**

Suite à l'exposé du bureau d'études, les élus ont proposé un temps d'échanges avec les habitants présents dans la salle.

Une dizaine de questions ont été posées :

- **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.**

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 ?**

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.

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 Jouvernaisnaz.

- **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 » ?**

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 ?**

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 Gibert Favrat a expliqué que le département de Haute-Savoie, territoire très attractif, ne disposait 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 » ?**

Mme le Maire a rappelé l'histoire 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 1<sup>er</sup> 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.

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**

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.**

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

#### ■ **Quelles sont les prochaines étapes de la révision du PLU ?**

Suite au temps d'échanges avec les habitants, le bureau d'études a conclu la présentation par une présentation des prochaines étapes de l'élaboration du PLU.

L'arrêt du PLU d'Orcier est prévu le 25 juin en Conseil Communautaire. Suite à cette procédure, une phase de consultation va être réalisée. Cette dernière a lieu en 2 temps :

- *Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :* le bureau d'études a expliqué que l'Etat, la région, le département, le SCoT, la chambre d'agriculture... disposaient d'un délai de 3 mois lire le PLU d'Orcier et émettre un avis sur ce dernier
- *Organisation d'une enquête publique :* suite à la consultation des PPA, une seconde phase consultation a lieu : l'enquête publique. Cette dernière a lieu durant un mois minimum et permet à tous les habitants (et à toute personne qui le souhaite) de venir consulter le PLU de la commune et d'émettre un avis/des remarques sur ce dernier. Les remarques peuvent être adressés par courrier papier, par mail ou encore en rencontrant le commissaire-enquêteur (il s'agit d'une personne neutre désignée par le Tribunal Administratif).

A l'issue de ces deux phases, le projet de PLU est retravaillé afin de prendre en compte les différentes remarques/demandes (si possible).

Suite à ces évolutions, le PLU sera définitivement approuvé en début d'année 2020.

Le bureau d'études a expliqué que les dates d'enquête publique font l'objet d'une communication spécifique. Des articles dans la presse, des grandes affiches jaunes ainsi que des publications sur les sites internet de la commune et de Thonon Agglo seront réalisés.

Si l'enquête publique aura très probablement lieu au mois d'octobre 2019, le bureau d'études a expliqué que le PLU de la commune serait consultable, dans son intégralité, dès le lendemain de son arrêt en Conseil Communautaire. Aussi, dès le 26 juin 2019, le dossier sera consultable soit en Mairie d'Orcier, soit au siège de Thonon Agglo ainsi que sur les sites internet.

Les habitants n'ayant plus de questions ; la réunion publique a été levée à 22h30 et Mme le Maire a invité les participants au verre de l'amitié.