

**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°2**  
**Mardi 9 octobre 2018 à 20h00**

Révision du PLU de la commune d'Orcier

**■ Objet de la réunion**

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.

La réunion a été animée par le cabinet ALTEREO représenté par Antoine BERTOZZI (responsable du bureau d'études) et 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 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.

Avant de présenter ce document, Monsieur DEAGE a rappelé en introduction que la compétence aménagement du territoire relève, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de Thonon Agglomération. Aussi, toutes les procédures de PLU en cours ont également été transférées. Si le maître d'ouvrage est Thonon Agglomération, M. Deage a insisté sur le fait que la commune restait décisionnaire des choix de développement sur sa commune. Mme Baud ainsi que le cabinet d'études ont précisé que les choix de la commune restaient limités compte-tenu de l'obligation de prendre en compte les différentes lois et documents de rang supérieur (SCoT, PLH... notamment).

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 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'insérait 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 encadraient 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, les derniers mois ont eu pour but d'élaborer le projet communal (PADD). L'élaboration de ce document marque une première étape clé de la révision du PLU puisqu'elle impose l'organisation d'un débat des orientations de ce document en Conseil Communautaire. Ce débat a eu lieu le 17 juillet 2018.

### ■ Qu'est-ce que le PADD ?

Avant de présenter le projet communal, le cabinet d'études a expliqué la définition et le contenu du **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (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 font déterminés/justifiés les documents réglementaires et graphiques du PLU.

### ■ Présentation du PADD d'Orcier

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 directement fixé par les élus mais par un document cadre : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le bureau d'études a alors expliqué que la commune d'Orcier est couverte par le SCoT du Chablais. Une carte de l'armature du territoire a été projetée permettant d'expliquer que la commune d'Orcier était identifiée par le SCoT comme une « commune de proximité ». Il s'agit de la plus petite catégorie du SCoT. Ce classement signifie que la commune peut bénéficier d'un développement mais que ce dernier doit rester modéré. Un objectif de croissance démographique de l'ordre de + 1,40%/an est fixé pour la commune d'Orcier.

Cet objectif se traduit concrètement par l'accueil de 160 logements sur la période 2012-2018.

Le cabinet a expliqué que le PLU était élaboré théoriquement (il a précisé qu'un PLU n'avait pas de durée de vie) pour 12 ans : 2018-2030. Aussi, les 160 logements accordés par le SCoT doivent prendre en compte les logements déjà produits entre 2012 et aujourd'hui.

[Aussi, en prenant en compte ces paramètres, le PLU vise à permettre l'accueil d'une centaine de logements entre 2018 et 2030.](#)

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.

Le cabinet a alors projeté la carte de l'armature territoriale de la commune d'Orcier. Le territoire communal présente une organisation « éclatée ». Il se compose d'un chef-lieu mais également de plusieurs hameaux constitués ainsi que d'un habitat diffus.

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).**

Aujourd'hui le parc de la commune d'Orcier est composé à 82% de maisons individuelles. Aussi le projet de PLU aura pour mission de proposer des formes d'habiter différente de la maison « traditionnelle ».

**Des objectifs de production de logements sociaux sont aussi fixés par le Programme Local de l'Habitat.** 16 logements étaient demandés pour la commune d'Orcier. 14 ont été (ou sont en cours) réalisés. La commune doit, au travers de son PLU, poursuivre ses efforts.

### 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.** Installation classée, cette activité a pour projet d'agrandir son activité ; le PLU devra lui permettre de réaliser son projet. Le cabinet d'études a toutefois précisé que cette extension était conditionnée par la réalisation (par l'entreprise) d'une étude spécifique précisant l'absence d'incidence sur l'Environnement, le secteur étant concerné par des zones humides et un site Natura 2000.

### 4. Mettre en valeur le potentiel touristique

Le 4<sup>ème</sup> objectif de l'axe 1 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.** Le cabinet a alors expliqué le projet de renaturation du ruisseau situé au sein du chef-lieu
- **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.

Après avoir présenté le premier axe du PADD, le bureau d'études propose aux habitants un premier temps d'échanges.

*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.

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.  
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 manœuvre 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.

*Et ce que signifient les flèches vertes sur les cartes du PADD*

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

Afin de répondre aux interrogations des habitants quant à la définition des besoins en foncier, le cabinet d'études propose de poursuivre la présentation du PADD et notamment de commencer par présenter le 3<sup>ème</sup> objectif de l'axe n°2 à savoir : **« modérer la consommation d'espaces »**

Cet objectif repose sur plusieurs principes dont la densification des enveloppes bâties existantes. Le bureau d'études a alors expliqué que la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014 imposait aux documents d'urbanisme de réaliser une étude de densification. Cette étude consiste à définir les enveloppes constituées actuelles (il s'agit de s'appuyer sur l'existant) et à recenser, à l'intérieur de ces enveloppes, les disponibilités foncières et notamment les dents creuses (parcelles non urbanisées entourées de terrains construits) et les divisions parcellaires (grands terrains partiellement bâtis pouvant être découpés en vue d'accueillir un ou plusieurs nouveaux logements).

Sur Orcier, ce travail a été réalisé sur les 5 enveloppes principales de la commune à savoir : le chef-lieu ; Charmoisy, Sorcy, Les Grands Champs et Jouvornaisinaz.

A l'intérieur de ces 5 enveloppes, près de 4 ha de disponibilités ont été recensées. En appliquant les densités moyennes du SCoT, un potentiel de 85 logements a été estimé. Aussi, cela signifie que 85% des besoins en logements pour la période 2018-2030 sont réalisables en comblant uniquement les disponibilités des tissus existants.

Il reste donc que 15 logements à accueillir « en extension ». Il est prévu de réaliser ces logements sur deux secteurs :

- Le chef-lieu : le bureau d'études rappelle que la commune a acquis une parcelle récemment. Cette dernière doit permettre de répondre aux objectifs du SCoT en termes de diversification des formes urbaines.
- Charmoisy : d'après l'étude de densification, ce hameau ne présente aucune dent creuse ou division parcellaire potentielle. Il s'agit alors d'offrir quelques possibilités de développement à ce hameau au même titre que Sorcy, Les Grands Champs ou Jouvornaisinaz.

Les 5,5 ha correspondent donc pour 4,2 ha à l'étude de densification et pour un peu plus de 1 ha aux projets « d'extension ».

*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 cœurs 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.

Après ce temps d'échanges, le cabinet a repris la présentation de l'axe 2 du PADD. Au-delà d'un objectif de modération de la consommation d'espaces, ce dernier vise à :

- **Pérenniser l'activité agricole**
- **Préserver et mettre en valeur le cadre de vie**
- **Concevoir un projet respectueux de l'Environnement**

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

Après avoir présenté le PADD, le cabinet d'études a conclu la réunion publique par une présentation des prochaines étapes. Il a été précisé qu'après avoir défini les grands objectifs pour les prochaines années, les prochains mois auront pour but de traduire graphiquement et réglementairement ces derniers au travers du zonage,

du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces pièces seront présentées lors d'une troisième réunion publique prévue fin janvier 2019.

Une fois l'ensemble des pièces du PLU élaborées, le document sera arrêté en Conseil Communautaire. Il s'agit d'une étape clé de la procédure débouchant sur une phase de consultation.

Cette consultation s'organise en deux temps :

- Une première étape consiste à présenter le projet de PLU aux Personnes Publiques Associées (dites « PPA »). Il s'agit de l'Etat, du département, de la région, du SCoT, de la chambre d'agriculture ou encore de la chambre des métiers et de l'artisanat.... Ces personnes publiques disposent d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis sur le projet de PLU.
- La seconde étape prend la forme d'une enquête publique. D'une durée minimale d'un mois, cette dernière est destinée aux habitants. Le projet de PLU est consultable dans son intégralité en Mairie. Un commissaire-enquêteur est désigné par le Tribunal Administratif et tient des permanences en mairie afin de permettre à chacun de s'exprimer sur le projet.

Une fois ces deux temps de consultation effectués, le projet de PLU est « remouliné » afin de faire évoluer le document au regard des remarques formulées par les PPA, les habitants et le commissaire-enquêteur.

Après avoir été modifié/adapté, le PLU est approuvé en Conseil Communautaire et devient officiel.

En termes de planning, l'arrêt du PLU est fixé pour février/mars 2019. Aussi l'enquête publique devrait avoir lieu en juin 2019. Le cabinet précise que les dates de l'enquête publique font l'objet d'une publicité spécifique : affiches sur la commune ; articles de presse ; communication sur le site internet de la commune et de Thonon Agglomération.

L'approbation du PLU devrait être faite d'ici la fin d'année 2019.

#### ■ **Echanges avec la salle**

Suite à la présentation du PADD, le cabinet et Mme le Maire proposent aux habitants de poursuivre le temps d'échanges.

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.*

- 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.*

- M. Laroche explique que le PADD ayant été débattu en juillet 2018, il était difficile d'organiser une réunion publique en aout ou début septembre alors que les habitants sont encore en vacances. Si une réunion publique avait été organisée durant cette période.

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

- 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.

M. Déage a souhaité préciser qu'afin de respecter les densités du SCoT, certains secteurs vont faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cet outil vise à organiser l'aménagement d'un secteur stratégique. L'OAP précise la densité de logements attendue, la typologie des logements souhaités ou encore les conditions de desserte. Ces OAP s'appliqueront sur des secteurs d'environ 5000 m<sup>2</sup> mais elles peuvent aussi sur des parcelles plus petites.

*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.*

- 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.*

- 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*

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

Les habitants n'ayant plus de questions ; la réunion publique a été levée à 22h15 et Mme le maire a invité les participants au verre de l'amitié.