

COMMUNE D'ORCIERES

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



*RÉUNION PUBLIQUE N°2
DU 22/11/2022*

SARL ALPICITÉ

Tél : 04 92 46 51 80

Mail : contact@alpicite.fr

Site internet : www.alpicite.fr

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Éléments introductifs

Date de la réunion : 22/11/22 – 18h00

Lieu : Salle polyvalente d'Orcières

Objet : Seconde réunion publique dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Durée de la réunion : Environ 2h00

Personnes présentes à la réunion :

| Prénom NOM | Fonction |
|--|----------------------|
| Commune d'Orcières | |
| Patrick RICOU | Maire |
| Sébastien ROUIT | Premier adjoint |
| Alpicité (bureau d'étude en charge de la révision du PLU) | |
| Nicolas BREUILLOT | Gérant de la société |
| Rodolphe BOY | Chef de projet |

En outre, environ **40/45 personnes** étaient présentes dans le public pour cette réunion, ainsi que plusieurs élus.



*Personnes présentes à la réunion publique
Source : Commune d'Orcières*

Pièce-jointe : Support de présentation de la réunion (disponible sur le site internet de la commune).

Introduction :

Monsieur le Maire rappelle qu'une première réunion publique a eu lieu en 2017 pour présenter les éléments de **diagnostic territorial**, première pièce du PLU qui dresse le portrait du territoire dans le but de dégager des enjeux (forces et faiblesses).

Il rappelle plus généralement tout le travail de la municipalité depuis 2017 sur le PLU, les difficultés parfois rencontrées (diverses dérogations, COVID ...).

Le diagnostic sert de base à l'élaboration du projet des élus, traduit dans la deuxième pièce du PLU, à savoir le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Le PADD constitue la clef de voute du PLU et détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour la décennie à venir. Il est l'objet d'un débat en Conseil Municipal, retranscrit dans une délibération. 2 débats ont eu lieu sur la commune (en 2021 et 2022). Les délibérations de PADD ainsi que le PADD sont disponibles sur le site internet de la commune. La dernière version du PADD débattu est présentée lors de cette réunion publique.

Le PADD est ensuite traduit dans les pièces opposables du PLU, à savoir dans :

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** – 3^{ème} pièce du PLU. Elles correspondent à des petits schémas qui définissent la programmation sur des secteurs ou sur des thématiques ;
- Le **règlement écrit et graphique** (4^{èmes} pièces du PLU) qui :
 - Délimite les zones urbaines (U) qui sont déjà bâties, A Urbaniser (AU) à savoir les secteurs non urbanisés et/ou qui présentent une insuffisance de réseaux et qui ont vocation à être ouverts à l'urbanisation, Agricole (A) et Naturelle (N) et les prescriptions spécifiques (zones humides, emplacements réservés...);
 - Fixe les règles applicables pour chacune des zones (aspects des constructions, type de constructions, implantation, stationnements, accès ...) et des prescriptions.

Ces pièces opposables seront présentées de manière résumée, en lien avec le PADD présenté, notamment pour faire le lien avec le projet de territoire. Elles feront toutefois l'objet d'une réunion publique spécifique qui se tiendra le mardi 13 décembre 2022 à 18h00 en salle polyvalente. Le zonage est d'ores et déjà disponible dans une version de travail (non définitive) sur le site internet de la commune pour continuer le travail de concertation.

Monsieur le Maire rappelle également que la révision PLU se place dans un contexte législatif et réglementaire contraignant. Les élus doivent porter leurs projets (en concertation avec les habitants et les personnes publiques associées) tout en prenant en compte les lois et les documents supérieurs qui s'appliquent sur le territoire. On citera notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT de l'Aire Gapençaise) qui fixe différents objectifs en matière de démographie, de création de logements, de consommation d'espaces...

Partie 1 : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Sont présentées les **5 grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, à savoir :

1. Favoriser le maintien et le renouvellement de la population en proposant une offre de logement adaptée
2. Consolider l'activité économique autour des activités touristiques mais aussi dans le cadre d'une vie à l'année

3. Maintenir et développer les équipements, services et réseaux en cohérence avec le projet touristique et démographique
4. Définir une stratégie d'aménagement du territoire limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et luttant contre l'étalement urbain
5. Intégrer les paysages, l'environnement et le patrimoine dans les projets d'aménagement communaux

De manière plus précise, chaque action du PADD est présentée sur la base du Powerpoint (disponible sur le site internet de la Mairie et en Mairie en version papier).

Apparaissent ci-après les remarques et questions des personnes présentes à la réunion.

Orientation 1 : Favoriser le maintien et le renouvellement de la population en proposant une offre de logement adaptée

La présentation de la première orientation du PADD n'a amené à aucune remarque ou question.

Orientation 2 : Consolider l'activité économique autour des activités touristiques mais aussi dans le cadre d'une vie à l'année

Monsieur le Maire complète le bureau d'études sur la question du développement et création de restaurants d'altitude. 3 zones de potentiel de développement / création de restauration ont été identifiées (Rocherousse, Sommet du Drouvet et Montagnou (ou Favue)). L'objectif est d'avoir une offre d'altitude suffisamment importante et diversifiée en lien avec la réorganisation du domaine skiable. Ces projets ont fait l'objet d'un passage en commission des sites (CDNPS) qui a émis un avis favorable pour l'ensemble des projets.

Question : Je pense que les entreprises sur le territoire ne seront plus viables. En quoi le PLU sera un outil en faveur des entreprises ?

Réponse : Monsieur le Maire n'est pas spécialement d'accord avec le fait qu'il y aura de moins en moins d'entreprises viables, notamment parce que la commune est dynamique. Alpicité ajoute que les entreprises spécialisées dans la rénovation / isolation seront probablement très sollicitées dans les prochaines années notamment dans le cadre des projets de rénovation des parcs de loisirs. En outre, au travers son PLU, la commune souhaite donner la possibilité aux entreprises de s'installer sur le territoire (zone spécifique sur le secteur de Riou Claret, afin de répondre aux besoins des artisans et forestiers) ou de conforter leurs activités pour celles qui sont sur place. Peu de possibilités sont toutefois accordées par le SCoT de l'Aire Gapençaise pour le développement des entreprises sur le territoire.

Question : Est-ce que la commune a eu des demandes d'installation d'artisans sur la zone de Riou Claret ?

Réponse : Oui, quelques artisans locaux (environ 3 ou 4) ont manifesté leur intérêt pour s'installer sur la commune. Le projet prévoit la création d'environ 15 lots, ce qui est modulable afin de s'adapter à la demande et dans le temps, en lien avec la maîtrise foncière communale qui n'est pas totale.

Question : Le PLU permettra-t-il de rehausser les bâtiments ?

Réponse : Cela relève du règlement qui sera présenté de manière plus précise lors de la prochaine réunion publique. En réponse à la question, il est mentionné le fait que le règlement sera assoupli sur certains volets notamment afin de permettre le renforcement des performances énergétiques, mais

aussi effectivement sur la capacité à réaliser des surélévations notamment en station, le tout en prenant en compte les nuisances sur le voisinage (préservation des vues notamment). Ceci devrait inciter à la rénovation énergétique du bâti, cette règle étant particulièrement efficace sur d'autres stations, mais extrêmement corrélée au prix de vente des m² supplémentaires qu'on peut dégager en remontant les constructions.

Orientation 3 : Maintenir et développer les équipements, services et réseaux en cohérence avec le projet touristique et démographique

La présentation de la troisième orientation du PADD n'a amené à aucune remarque ou question.

Orientation 4 : Définir une stratégie d'aménagement du territoire limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et luttant contre l'étalement urbain

Question : Dans l'idée présentée de favoriser la rénovation du bâti plutôt que de construire de nouveaux logements, est-ce qu'il va y avoir des modifications des règles architecturales pour faciliter la rénovation ?

Réponse : Les élus ont souhaité que le règlement soit plus souple sur certaines questions que dans sa version actuelle. La volonté est de globalement mettre en œuvre des règles du quotidien qui facilitent la mise en œuvre des projets ; et d'assouplir des règles qui étaient parfois trop strictes par rapport aux enjeux de préservation de l'architecture et du patrimoine communaux.

Question : Est-ce que les règles concernant les châssis / lucarnes vont être assouplies (il est notamment fait mention d'autoriser les lucarnes « chien assis » car il est dangereux de déneiger les châssis) ?

Réponse : Les élus ont bien travaillé sur cette question afin d'avoir plus de souplesse que dans le règlement actuel, tout en prenant en compte les enjeux en termes de préservation du patrimoine architectural. Ils souhaitent notamment autoriser les lucarnes sur le territoire avec une règle largement simplifiée, et non pas que les velux/châssis. Les lucarnes « chien assis » ne sont pas autorisées car ne correspondant pas à l'architecture présente sur le territoire, mais d'autres types de lucarnes le seront (*voir prochaine réunion publique*).

Orientation 5 : Intégrer les paysages, l'environnement et le patrimoine dans les projets d'aménagement communaux

La présentation de la cinquième orientation du PADD n'a amené à aucune remarque ou question.

Partie 2 : Présentation des premiers éléments de traduction du projet

Le zonage ainsi que le règlement sont présentés de manière globale (type de zone prévues dans le projet en faisant le lien avec le PADD, et surfaces associées). Il est également expliqué finement comment doit être lu un zonage en lien avec le règlement (zones, mais aussi dispositions générales, prescriptions, rôle des servitudes ...).

Les secteurs de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sont également présentés, toujours en faisant le lien avec le projet de territoire.

Il est rappelé que la prochaine réunion publique qui aura lieu le mardi 13 décembre à 18h (en salle polyvalente) permettra de présenter ces pièces de manière plus précise.

Question : Comment sont déterminés les emplacements réservés (ER) - quel est le niveau d'étude ayant permis de délimiter les ER ?

Réponse : L'inscription d'emplacements réservés dans le projet de PLU répond à une stratégie globale à l'échelle de la commune. Ce n'est pas le rôle du PLU que de faire des études spécifiques aux ER. Il faut par contre un tracé précis en cas de déclaration d'utilité publique si l'on veut préempter. Il n'y a en outre pas d'obligation légale en matière de précision. Toutefois, si des études spécifiquement existent, elles sont prises en compte pour délimiter les ER, qui sont dimensionnés au projet et réalisés sur base cadastrale. Le travail est aussi mené avec les services techniques par exemple, et/ou en prenant les normes applicables pour les largeurs de voies, les espaces piétonniers ...

Partie 3 : Prochaines étapes de la procédure

Les prochaines étapes de la procédure ont été présentées à l'oral. Pour une meilleure compréhension, elles ont également été ajoutées de manière écrite dans le support de présentation PowerPoint.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes.

Il est rappelé que chacun est invité à s'exprimer à travers la prochaine réunion publique ou par les autres moyens mis à disposition depuis 2018 (registre, courrier, mail), afin de recueillir les avis et doléances sur le projet. Une réponse sera apportée à travers le « bilan de la concertation » au moment de l'arrêt du PLU qui devrait intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2023. La municipalité insiste sur l'importance de s'exprimer dès maintenant et sans attendre l'enquête publique qui interviendra normalement 3 à 4 mois après l'arrêt du PLU (temporalité indicative).

Fin de la réunion.