



\_\_\_\_ THONON  
**agglomération**

## Commune d'Orcier



**Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Réunion d'information – 09-10-2018

# Sommaire

1. Rappel de la définition et du contenu du PLU
2. Etat d'avancement de la procédure
3. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
4. Les grandes étapes à venir
5. Echanges avec la salle

# 1. Rappel de la définition et du contenu du PLU



# Qu'est-ce qu'un PLU ?

- PLU : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
- Document introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000
- Document qui **définit un projet global d'aménagement et d'urbanisme pour les 10 à 12 prochaines années**
- Il répond à trois questions :

*Où puis-je construire ?*

*Que suis-je autorisé à construire ?*

*Sous quelles conditions ?*

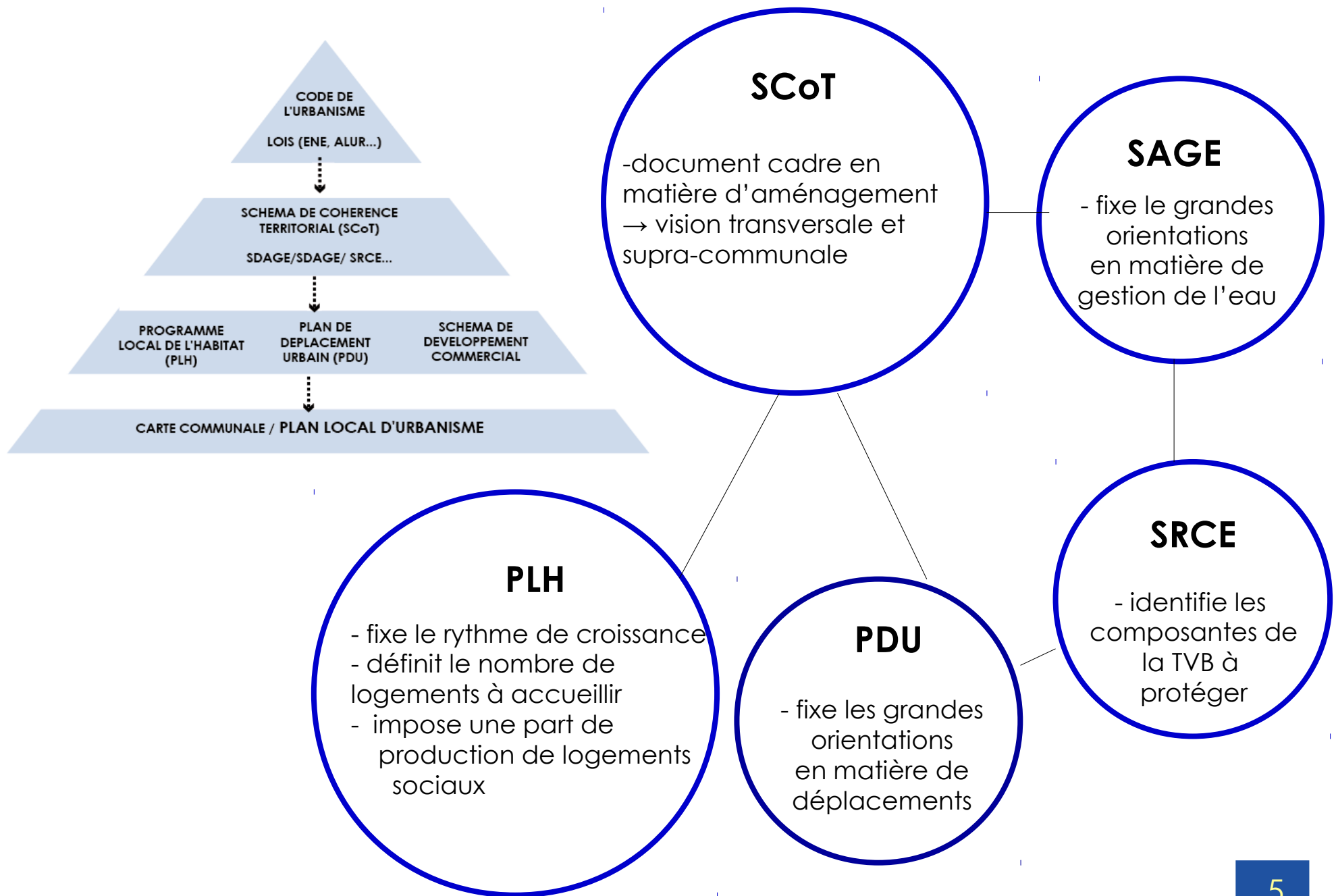


# Que contient le PLU ?

1		<b>Rapport de présentation</b>	 Non opposable
2		<b>Projet d'Aménagement &amp; de Développement Durables</b>	 Opposabilité Indirecte
3		<b>Orientations d'Aménagement &amp; de Programmation</b>	 Opposable
4		<b>Documents graphiques</b>	 Opposable
4		<b>Règlement (applicable dans chaque zone)</b>	 Opposable
5		<b>Annexes</b>	 Opposabilité des Servitudes

Un document qui comprend 5 pièces

# Quels liens entre le PLU et les documents supra-communaux ?

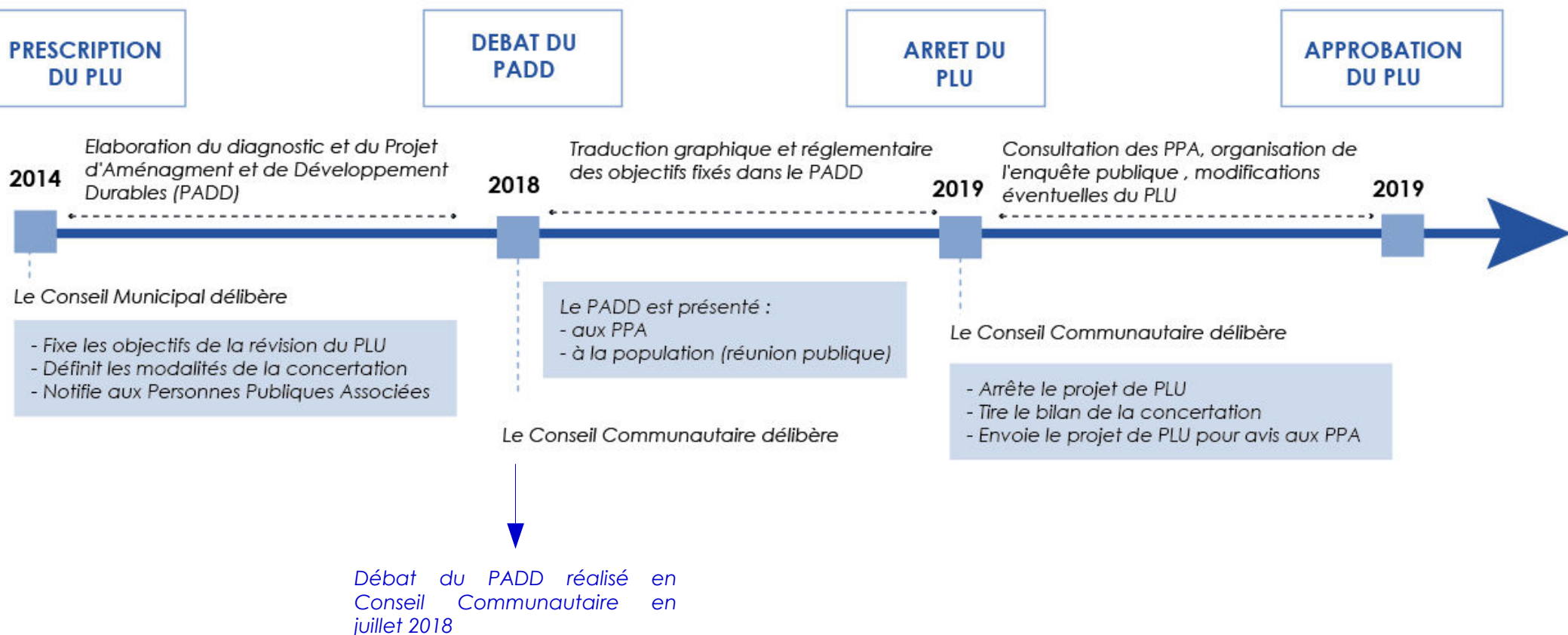


## 2. Etat d'avancement de la procédure



# Quelles seront les grandes étapes de la révision du PLU ?

## La révision du PLU s'organise en 3 grandes étapes



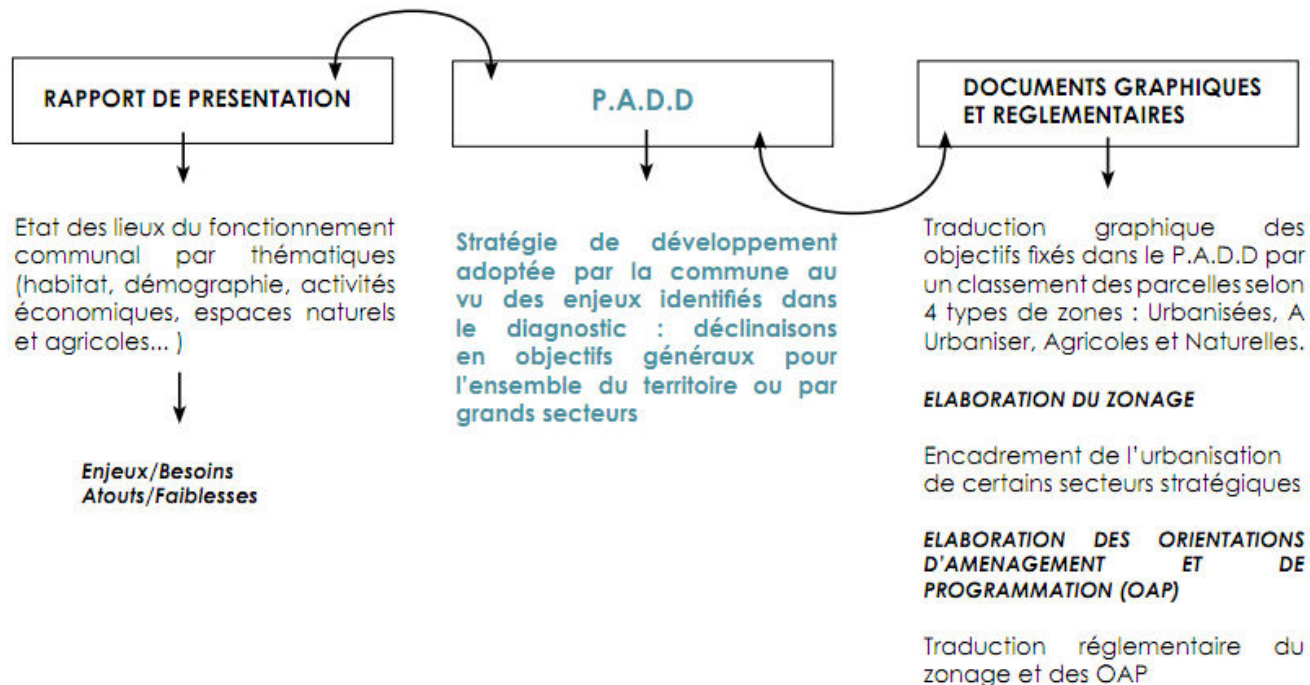


### 3. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# Qu'est-ce que le PADD ?

- PADD : **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
- Une des pièces du PLU → **pièce obligatoire**, créée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
- « **clé de voûte** » du PLU → document qui fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 12 prochaines années et qui fait le lien entre le diagnostic (constats/enjeux) et les documents graphiques et réglementaires (zonage, règlement et OAP)



# Un document organisé autour de 2 grands axes :

## Axe n°1 :

**Pouvoir au développement de la commune....**

- 1.1. Renforcer le rôle du chef-lieu tout en tenant compte de l'organisation spatiale « éclatée » de la commune
- 1.2. Consolider les possibilités de parcours résidentiels
- 1.3. Valoriser les spécificités économiques du territoire
- 1.4. Mettre en valeur le potentiel touristique

## Axe n°2 :

**.... tout en préservant ses caractéristiques villageoises**

- 2.1. Pérenniser l'activité agricole
- 2.2. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie
- 2.3. Modérer la consommation d'espaces
- 2.4. Concevoir un projet respectueux de l'Environnement

Axe n°1 :

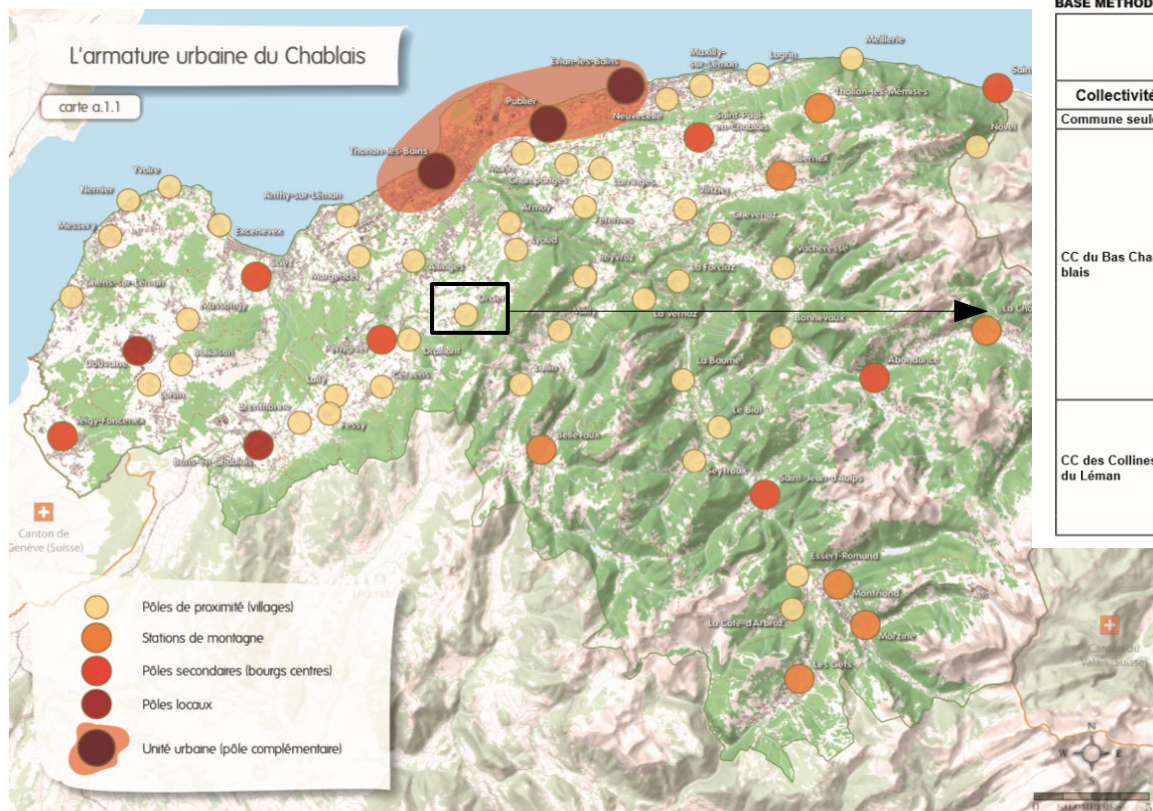
Pouvoir au développement de la  
commune....

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

## ■ Modérer la croissance démographique pour la période 2018-2030

- Accueillir environ 255 habitants supplémentaires
- Permettre l'accueil d'une centaine de logements

Accueillir les populations présentes et futures, permanentes et touristiques Orientation N°1.1.2



BASE MÉTHODOLOGIQUE pour l'évaluation actualisée des besoins en logements neufs à construire (principaux, secondaires et vacants) :

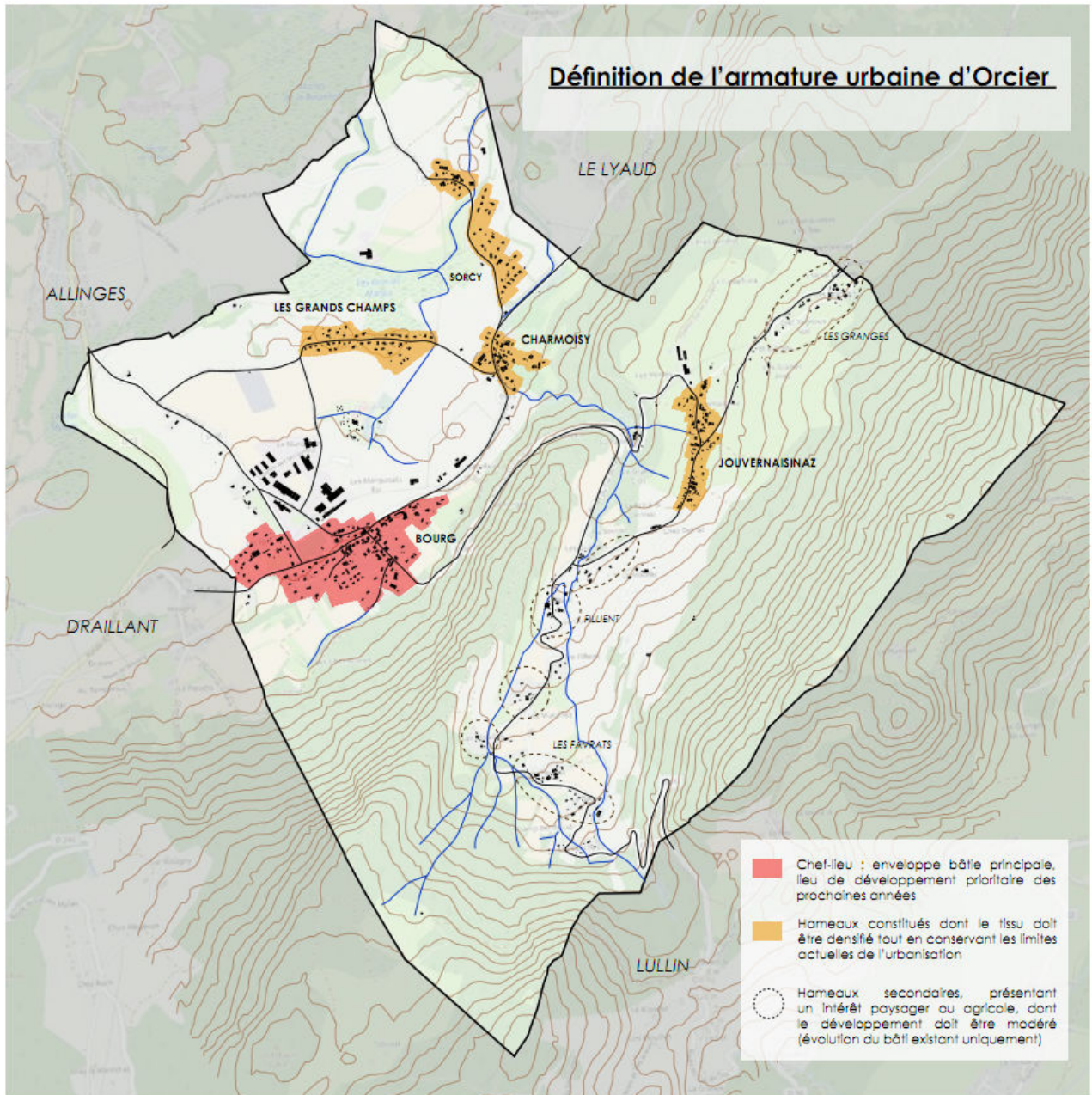
Collectivité	Territoire	Communes	Taux de croissance prévisionnel à l'échéance du SCoT	Nombre prévisionnel de logements supplémentaires à la date d'approbation du SCoT (d'après calculs 2007-2020 et 2007-2030 arrondis à la dizaine supérieure)	
				2020	2030
Commune seule	unité urbaine	Thonon-les-Bains	1,50	5100	9650
CC du Bas Chablais	pôles locaux	Bons-en-Chablais	2,80	1060	2160
		Douvaine	2,80	1140	2360
	pôles secondaires	Sciez	2,30	990	1980
		Veigy-Foncenex	2,30	640	1260
	pôles de proximité	Anthy-sur-Léman	1,40	210	430
		Ballaisson	1,40	150	280
		Chens-sur-Léman	1,40	210	390
		Excenevex	1,40	100	200
		Loisin	1,40	150	280
		Margencel	1,40	210	390
		Massongy	1,40	150	290
		Messery	1,40	260	470
		Nermier	1,40	50	110
		Yvoire	1,40	120	210
CC des Collines du Léman	pôle secondaire	Perrignier	2,30	250	500
		Allinges	1,40	420	760
	pôles de proximité	Armoz	1,40	140	250
		Cervens	1,40	130	220
		Draillant	1,40	80	140
		Lyaud (Le)	1,40	150	280
		Orcier	1,40	80	160

Le SCoT offre une enveloppe de 160 logements sur la commune d'Orcier pour la période 2012-2030

- **Consolider prioritairement l'enveloppe bâtie du chef-lieu dans l'optique de renforcer les fonctions de centre de vie et d'animation**

- **Permettre aux hameaux constitués d'accueillir de nouveaux logements tout en veillant à ne pas étendre l'enveloppe bâtie**

- **Modérer le développement des hameaux « secondaires » et agricoles tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer**



## 1.2. Consolider les possibilités de parcours résidentiel sur la commune

### ■ Assurer une mixité des logements sur la commune

→ tendre vers la répartition suivante à l'échelle de la totalité du parc de logements :



**50 % d'habitat individuel**



**25 % d'habitat intermédiaire**



**25 % d'habitat collectif**



■ Poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs aidés



## 1.3. Valoriser les spécificités économiques du territoire

- Permettre le développement modéré de la zone artisanale des Marquisats en permettant l'ouverture de 1,5 ha supplémentaire



- Encourager le développement des commerces de proximité dans le chef-lieu



- Répondre au besoin en traitement des déchets en permettant à l'entreprise Flash Auto de se développer

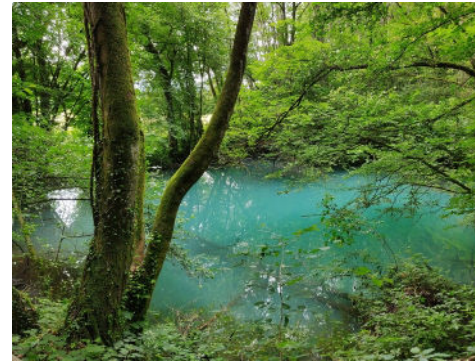


## 1.4. Mettre en valeur le potentiel touristique

- Développer et mettre en valeur le réseau de sentiers afin de permettre la pratique de la marche et du VTT

- Valoriser certains sites emblématiques de la commune et notamment le puits d'Orcier

→ *projet de renaturation du ruisseau*



- Mettre en valeur certains panoramas sur le grand paysage

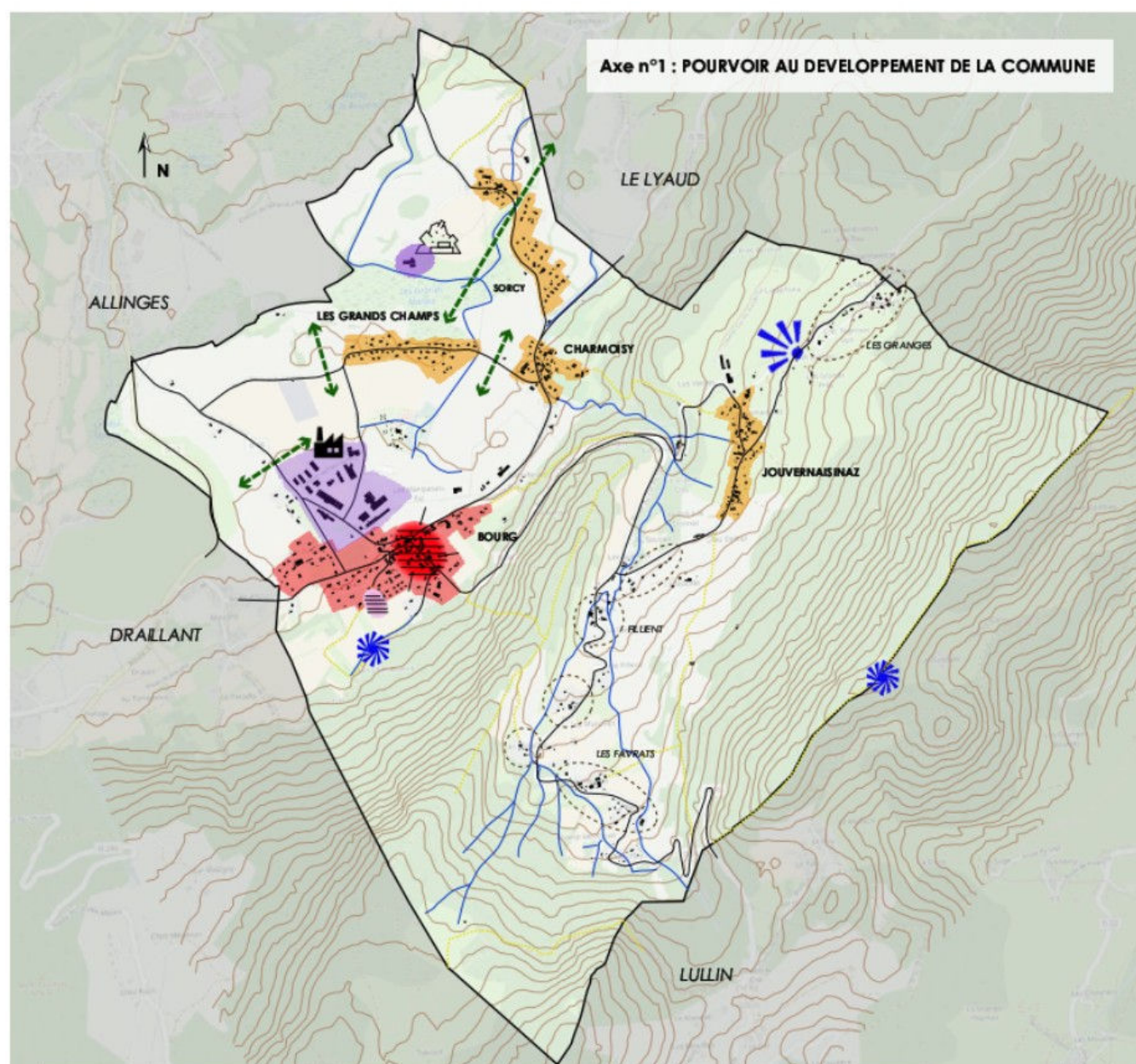
→ *site des Granges notamment*












- Permettre le développement des structures d'hébergement existantes

→ *gîte « Au pré de la Basse »*



Axe n°1 : POURVOIR AU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE



	Renforcer le rôle du chef-lieu		Permettre une extension modérée de la zone artisanale des Marquisats
	Densifier le cœur du village (secteurs situés à proximité des équipements) et permettre l'accueil de commerces de proximité		Répondre au besoin en traitement des déchets inertes
	Développer un projet d'habitat partagé		Valoriser quelques sites touristiques emblématiques [Puits d'Orcier, Chapelle d'Hémone...]
	Permettre un développement des hameaux principaux tout affirmant les limites des enveloppes bâties		Préserver et mettre en valeur certains panoramas
	Stopper le développement de l'habitat diffus		Développer et aménager les sentiers de randonnées
	Coupures vertes à préserver		

Axe n°2 :

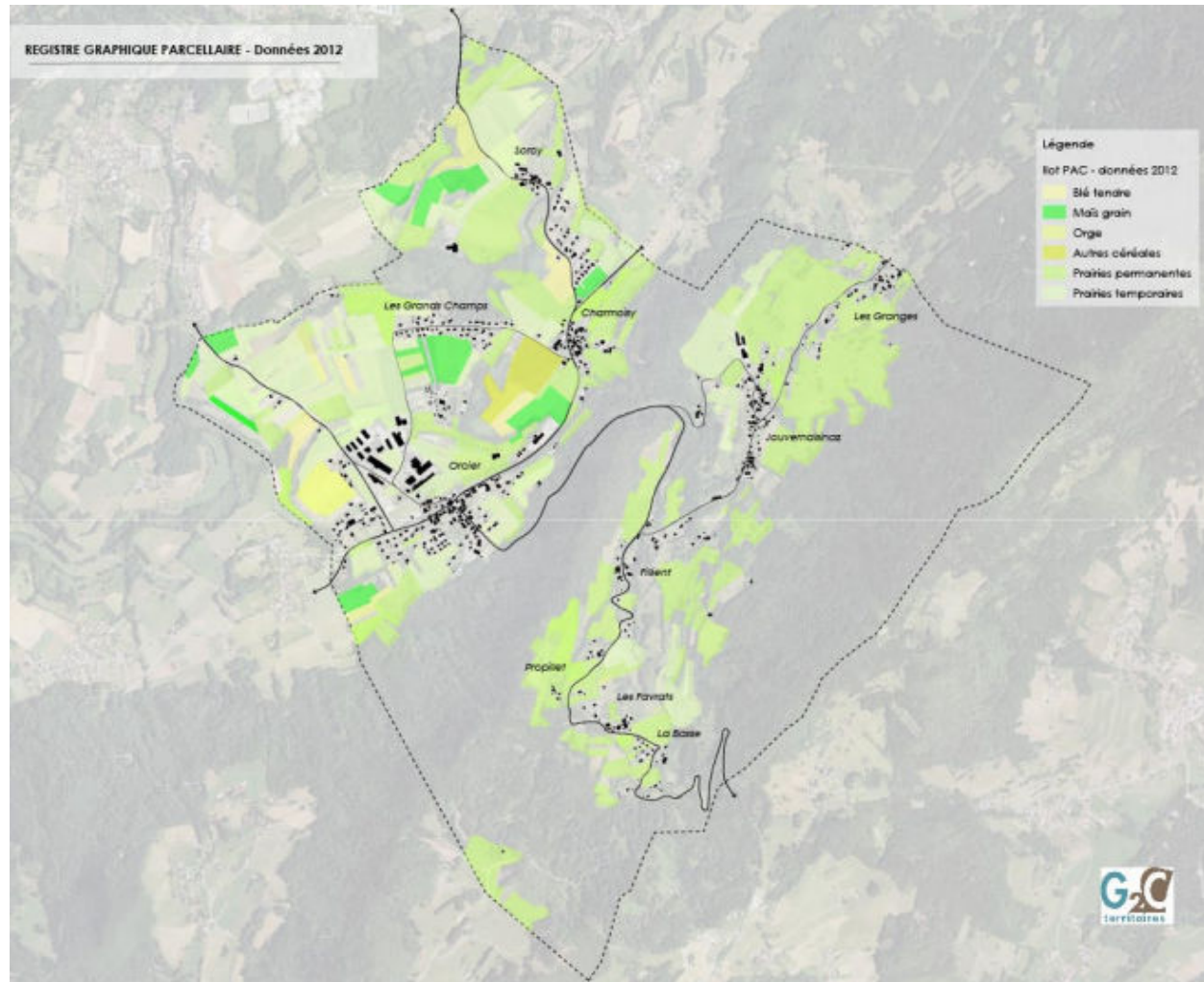
.... tout en préservant ses  
caractéristiques villageoises

## 2.1. Pérenniser l'activité agricole

- **Maintenir les terres agricoles et notamment de grandes entités à proximité des trois exploitations principales de la commune**

- **Permettre le développement des exploitations existantes**

→ *prendre en compte les projets évoqués par les exploitants agricoles dans le diagnostic*



- **Limitier les conflits d'usage en respectant les règles de réciprocité**

→ *éviter le rapprochement des zones bâties à proximité des exploitations d'élevage*

- **Préserver les circulations et les accès aux parcelles agricoles en maintenant un cône d'ouverture direct vers les parcelles de proximité**

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

- Promouvoir un développement respectueux des limites naturelles des hameaux
- Adapter les formes urbaines à la morphologie de la commune  
→ *développer une typologie d'habitat qualitative respectant l'identité architecturale du tissu existant*
- Améliorer la qualité paysagère du chef-lieu



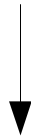
- Identifier et préserver les éléments bâtis et paysagers caractéristiques de l'identité communale

## 2.3. Modérer la consommation d'espaces

### ■ Optimiser l'urbanisation au sein des hameaux constitués

→ combler les dents creuses ;  
prendre en compte les divisions  
parcellaires

=> étude de densification  
obligatoire



Les 5 hameaux principaux de la commune offrent 4,2 ha de disponibilités foncières au sein de leurs enveloppes constituées et environ 85 logements potentiels en appliquant les densités moyennes du SCoT



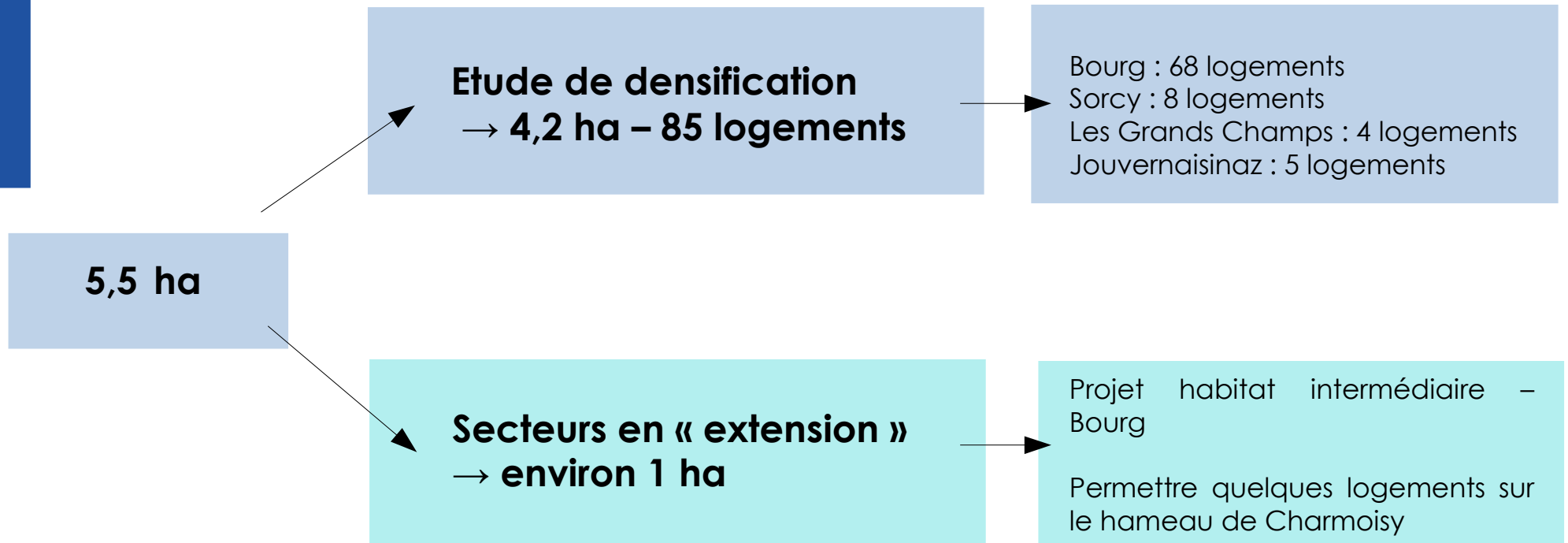
### ■ Poursuivre la politique de la réhabilitation du parc existant

### ■ Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

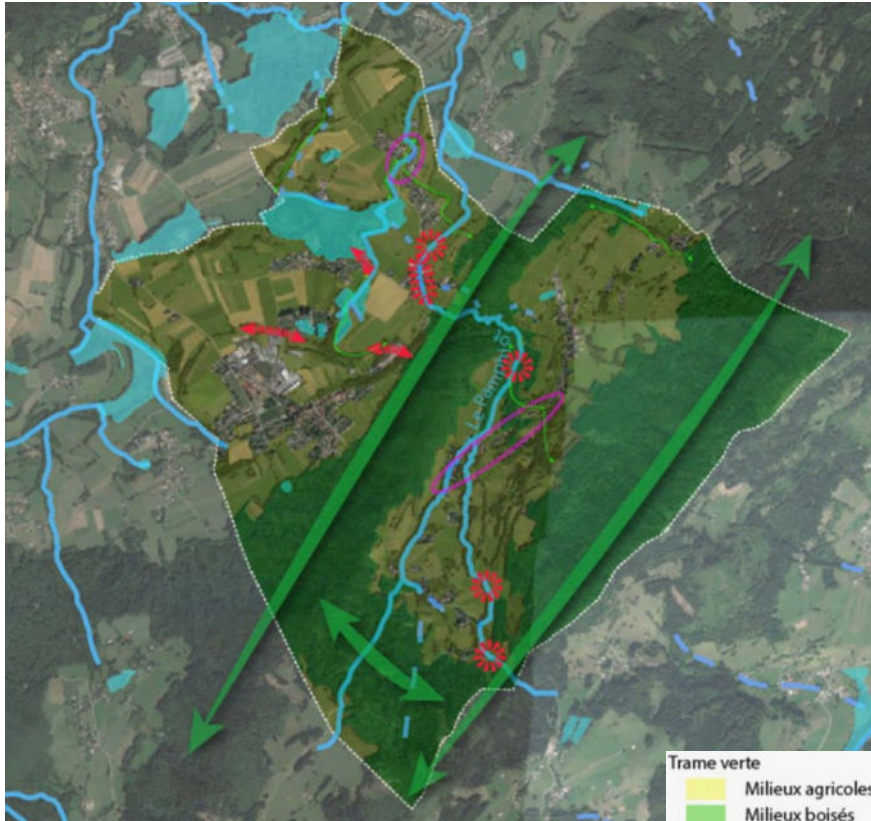
→ privilégier l'accueil d'habitat intermédiaire ou collectif

## 2.3. Modérer la consommation d'espaces

- Réduire le rythme de consommation foncière en ne consommant pas plus de 5,5 ha pour l'accueil des futurs logements



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



### ■ Maintenir la biodiversité du territoire

- *Préserver les zones humides*
- *Protéger le réseau hydrographique*
- *Maintenir les espaces boisés*
- *Protéger les continuités écologiques*

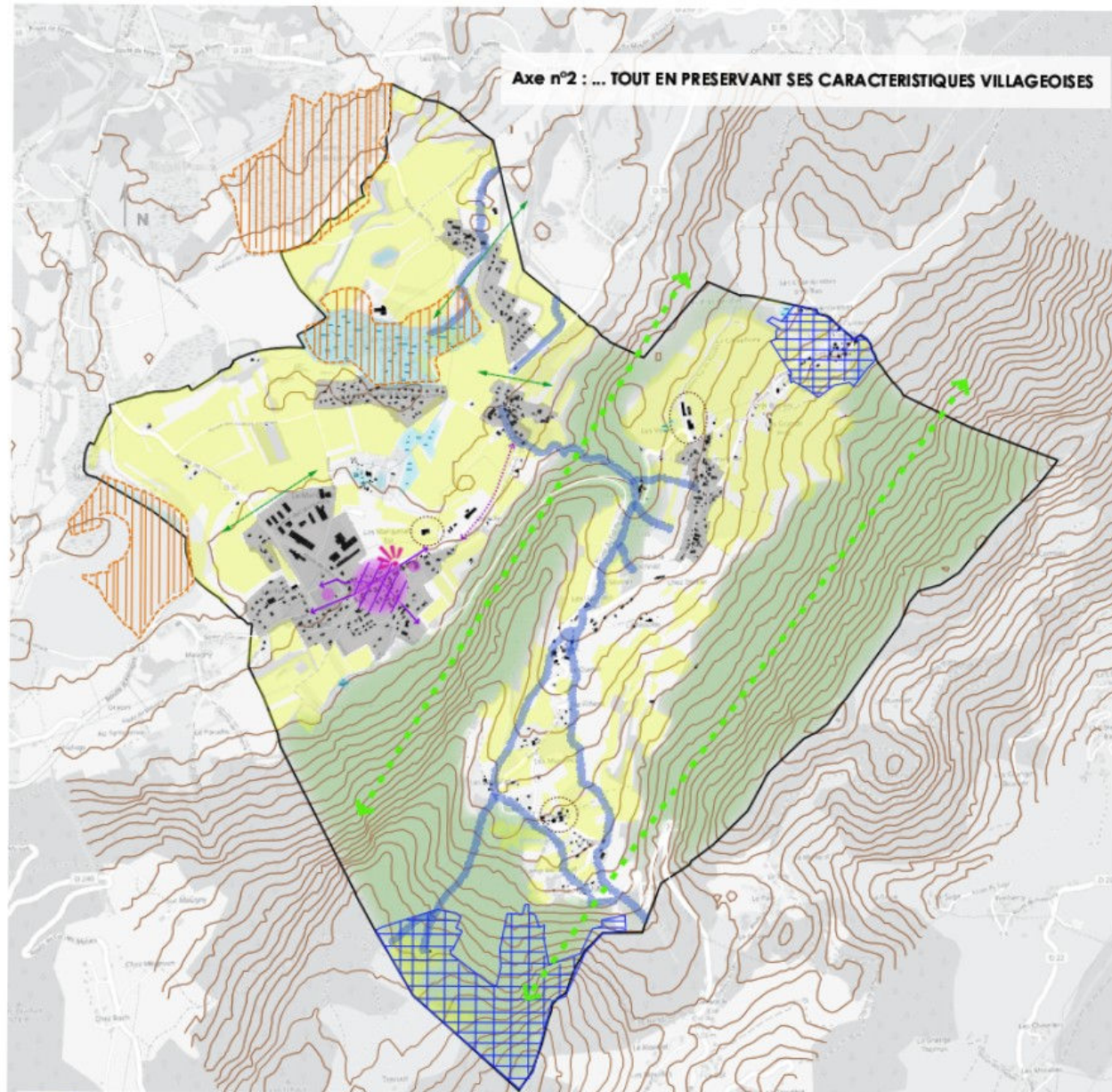
### ■ Promouvoir un développement respectueux des ressources naturelles et de la capacité des réseaux

- *optimiser les réseaux existants*
- *promouvoir une gestion raisonnée des eaux pluviales*
- *prendre en compte les captages d'eau potable*

### ■ Intégrer la gestion des risques dans les choix de développement



Axe n°2 : ... TOUT EN PRESERVANT SES CARACTERISTIQUES VILLAGEOISES



- Maintenir les terres agricoles
- Permettre le développement des exploitations (prendre en compte les projets mentionnés dans le diagnostic agricole)
- Modérer le besoin en foncier en privilégiant une densification des enveloppes bâties existantes
- Maintenir les coupures paysagères/agricoles, limites naturelles à l'urbanisation
- Améliorer la qualité paysagère et urbaine du cheflieu
- Sécuriser les connexions modes doux entre le bourg et le hameau de Charmosy
- Maintenir les espaces boisés
- Maintenir la fonctionnalité des zones humides
- Protéger les principaux réservoirs de biodiversité (site Natura 2000 des Grands Marais notamment)
- Protéger le réseau hydrographique
- Préserver la ressource en eau (périmètre de protection des captages)
- Corridors écologiques à préserver



## 4. Les prochaines étapes





1  **Rapport de présentation**  **Non opposable**

2  **Projet d'Aménagement & de Développement Durables**  **Opposabilité Indirecte**

3  **Orientations d'Aménagement & de Programmation**  **Opposable**

4  **Documents graphiques**  **Opposable**

5  **Règlement (applicable dans chaque zone)**  **Opposable**

6  **Annexes**  **Opposabilité des Servitudes**

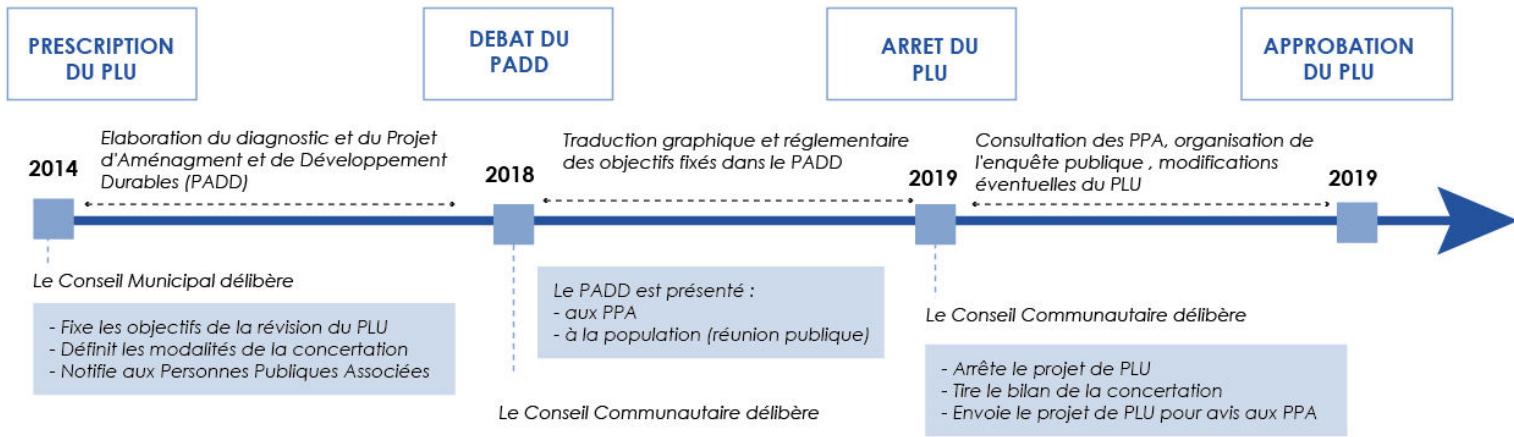
Tous droits réservés©

■ les prochains mois auront pour objectifs :

- l'élaboration du zonage
- l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- l'élaboration du règlement écrit

Arrêt du PLU prévu pour février/mars 2019

### La révision du PLU s'organise en 3 grandes étapes



## 5. Échanges avec la salle



altereo

Merci pour votre attention

éveilleurs d'intelligences environnementales®