



\_\_\_\_ THONON  
**agglomération**

**Commune d'Orcier**



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

Réunion d'information – 11-04-2019

**altereo**

# Sommaire

1. Rappel réglementaire et état d'avancement du PLU
2. Rappel des objectifs fixés dans le PADD
3. Présentation de la traduction graphique et réglementaire du PADD
4. Prochaines étapes
5. Echanges avec la salle

# Rappel réglementaire et état d'avancement du PLU



## Qu'est-ce qu'un PLU ?

- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- 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 ?

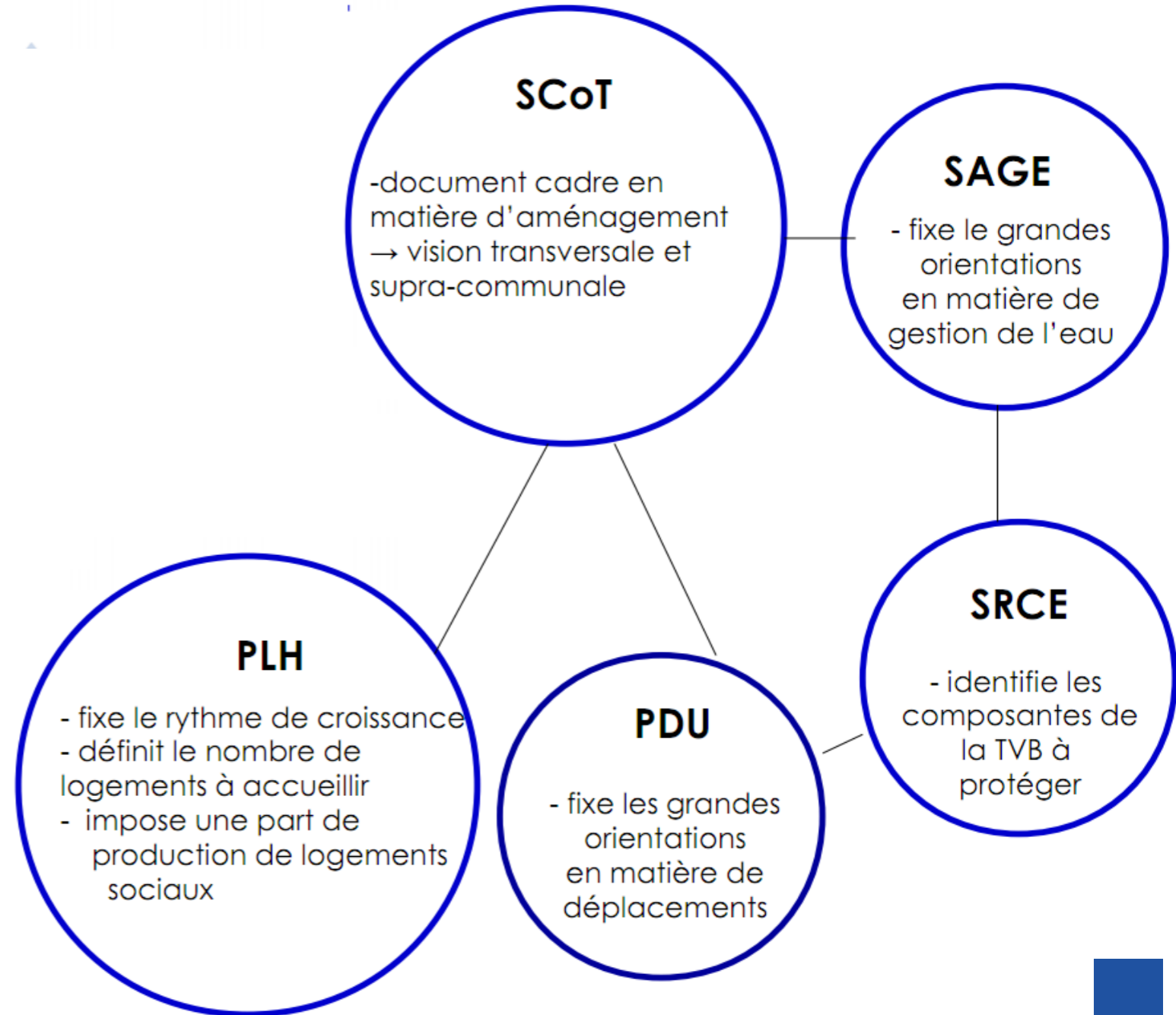
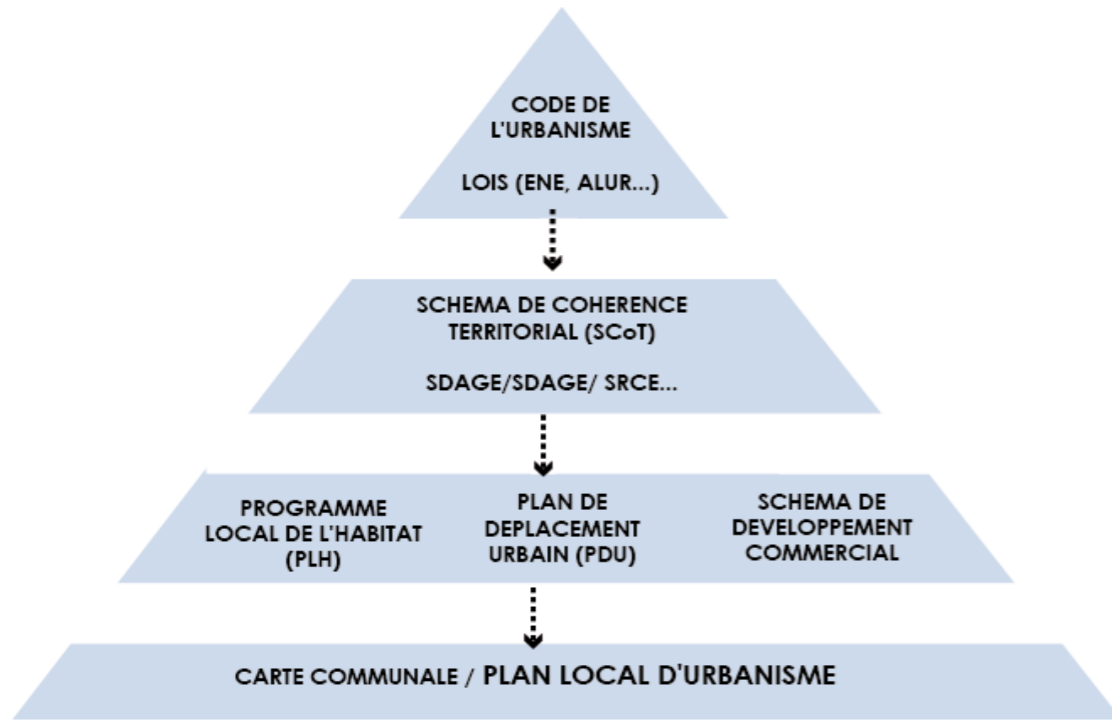
- Un document qui comprend **6 pièces**

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
5		<b>Règlement (applicable dans chaque zone)</b>	 Opposable
6		<b>Annexes</b>	 Opposabilité des Servitudes

Tous droits réservés©

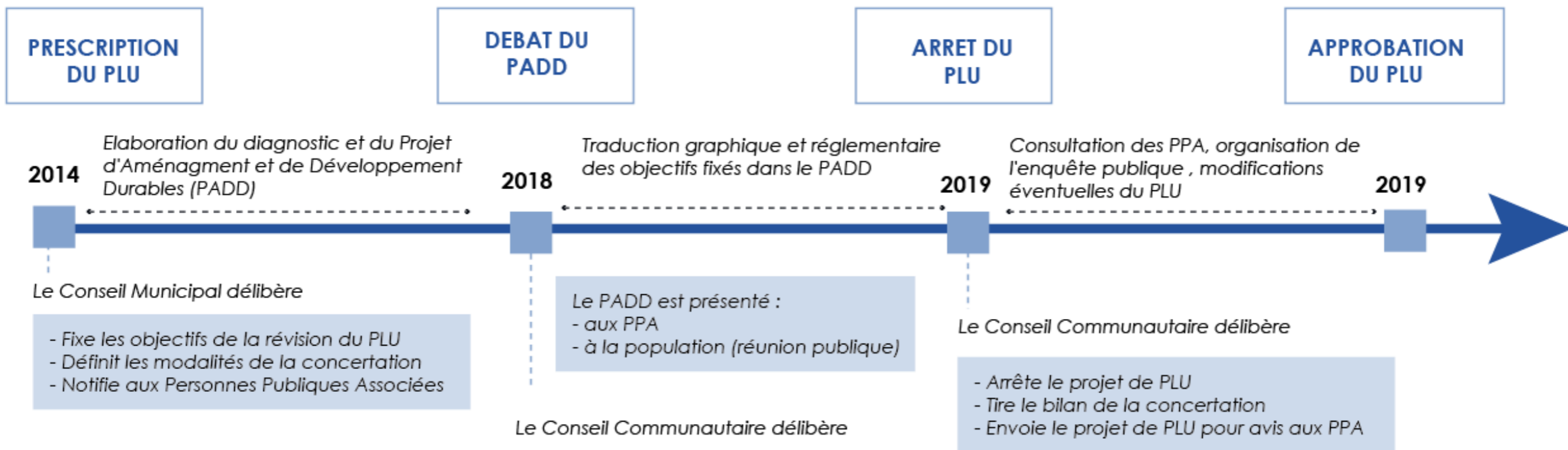


# Quels liens entre le PLU et les documents supra-communaux ?



# Où en est-on dans la procédure ?

La révision du PLU s'organise en 3 grandes étapes



# Rappel des objectifs fixés dans le PADD

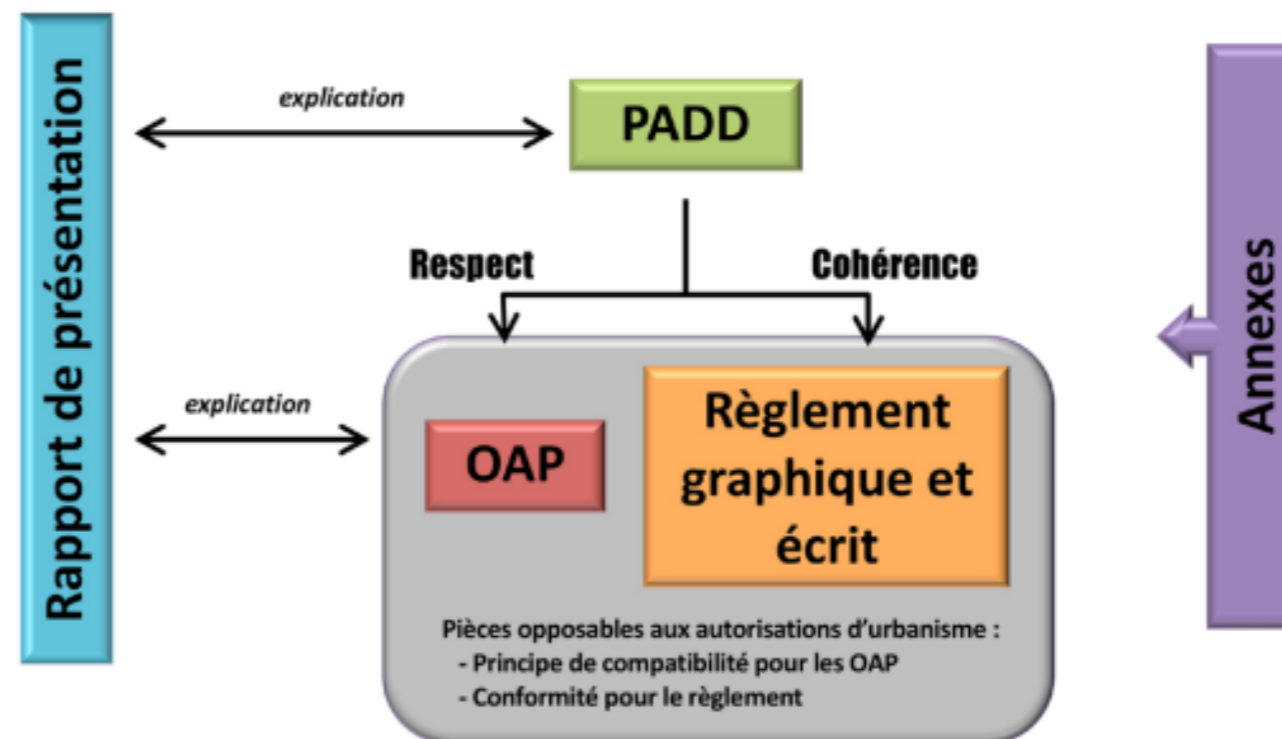




# Qu'est-ce que le PADD ?

- 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 projet organisé autour de 2 grands axes

*Valoriser les spécificités économiques*



*Renforcer le rôle du chef-lieu*

*Consolider les possibilités de parcours résidentiel*

*Pérenniser l'activité agricole*

*Mettre en valeur le potentiel touristique*



*Préserver et mettre en valeur le cadre de vie*

*Concevoir un projet respectueux de l'environnement*

*Modérer la consommation d'espaces*

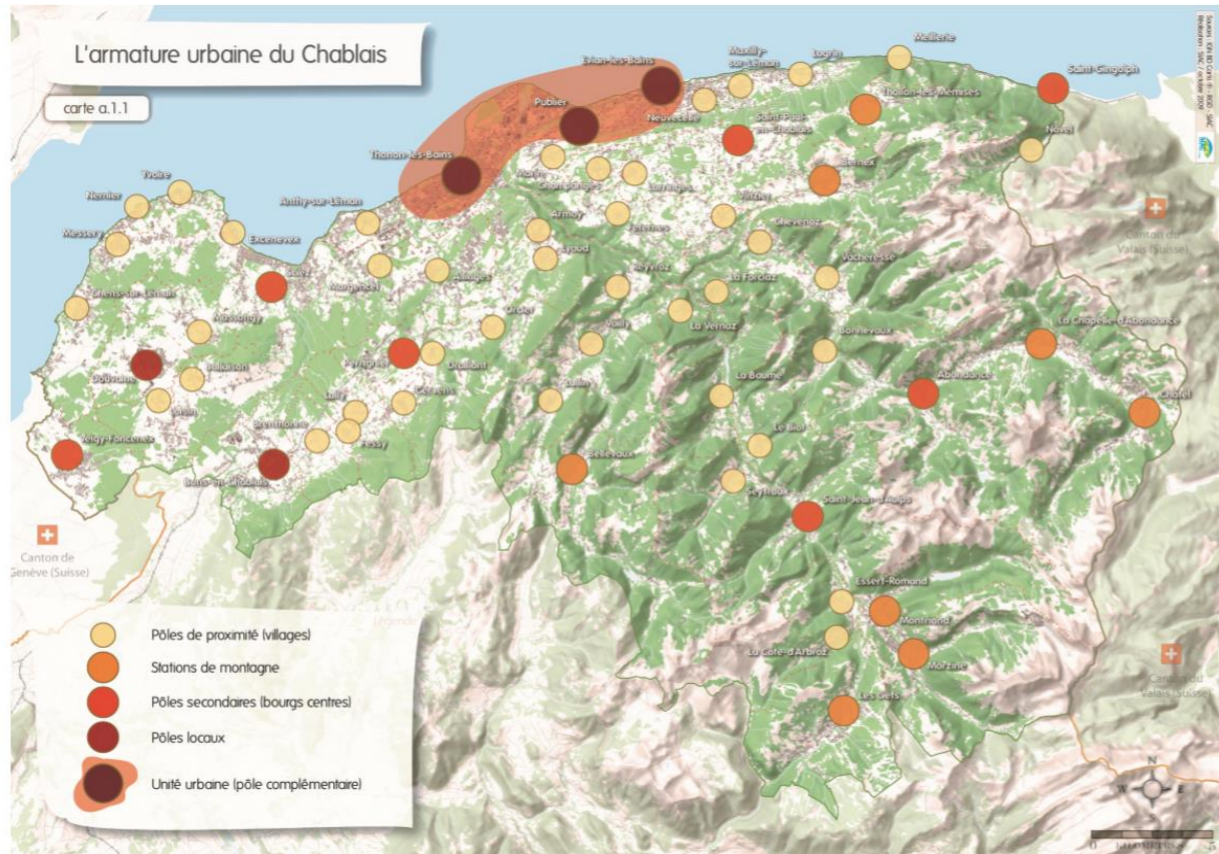
# Axe n°1 : Pourvoir au développement de la commune...

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

→ Orcier : une commune couverte par un document-cadre  
→ **le SCoT (Schéma de COhérence Territoriale)**

Accueillir 255 habitants supplémentaires

Accueillir une centaine de logements



**Consolider** les *possibilités de parcours résidentiel* sur la commune

- 50% d'habitat individuel
- 25% d'habitat intermédiaire
- 25% d'habitat collectif

## Valoriser les spécificités économiques du territoire

Permettre le **développement modéré de la zone artisanale des Marquisats**

Permettre l'ouverture  
de 1,5 ha

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



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

## Mettre en valeur le potentiel touristique

**Développer et mettre en valeur le réseau de sentiers**

**Valoriser certains sites emblématiques** (*Puisoir d'Orcier*)

**Mettre en valeur certains panoramas**

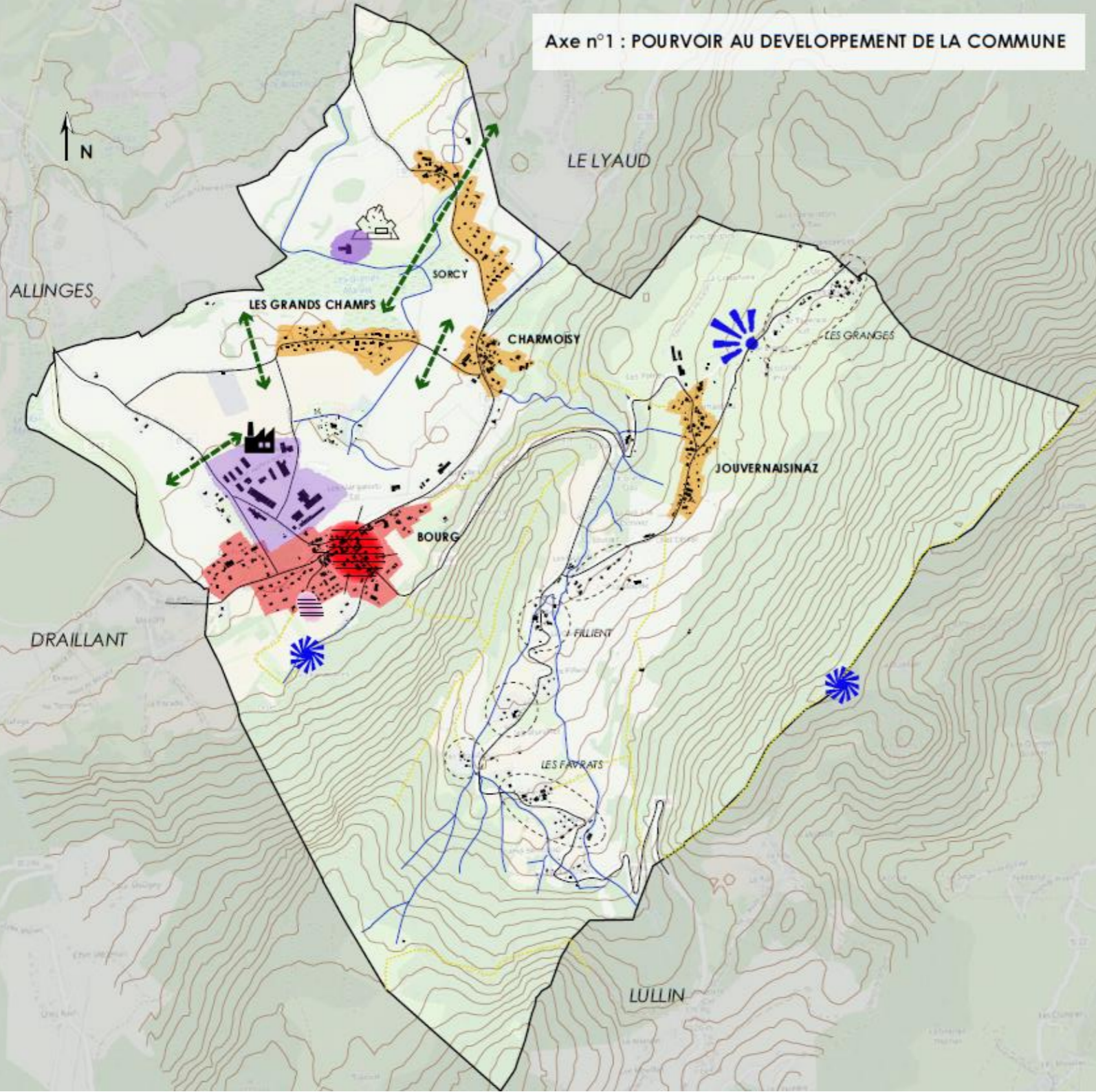
→ *Site des Granges*






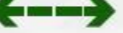





**Permettre le développement des structures d'hébergements existantes**

→ *Gîte « Au pré de la Basse »*



## Axe n°1 : POURVOIR AU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE



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

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



## ■ Pérenniser l'activité agricole

**Maintenir les terres agricoles** et notamment de grandes entités à proximité des 3 exploitations principales

Permettre le **développement des exploitations existantes**

**Limitier les conflits d'usage**



## ■ Concevoir un projet respectueux de l'Environnement



**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

## Préserver et mettre en valeur le cadre de vie



Améliorer la **qualité paysagère** du chef-lieu



Promouvoir un **développement respectueux des limites naturelles des hameaux**

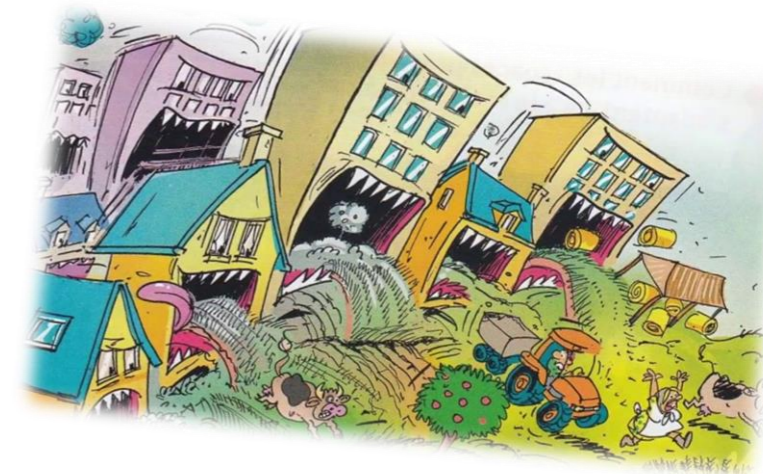
**Identifier et préserver les éléments bâtis et paysagers** caractéristiques de l'identité communale (*petit patrimoine, détails architecturaux, Puits d'Orcier...*)

## Modérer la consommation d'espaces

Maintenir 5,5 ha pour permettre l'accueil des nouveaux logements

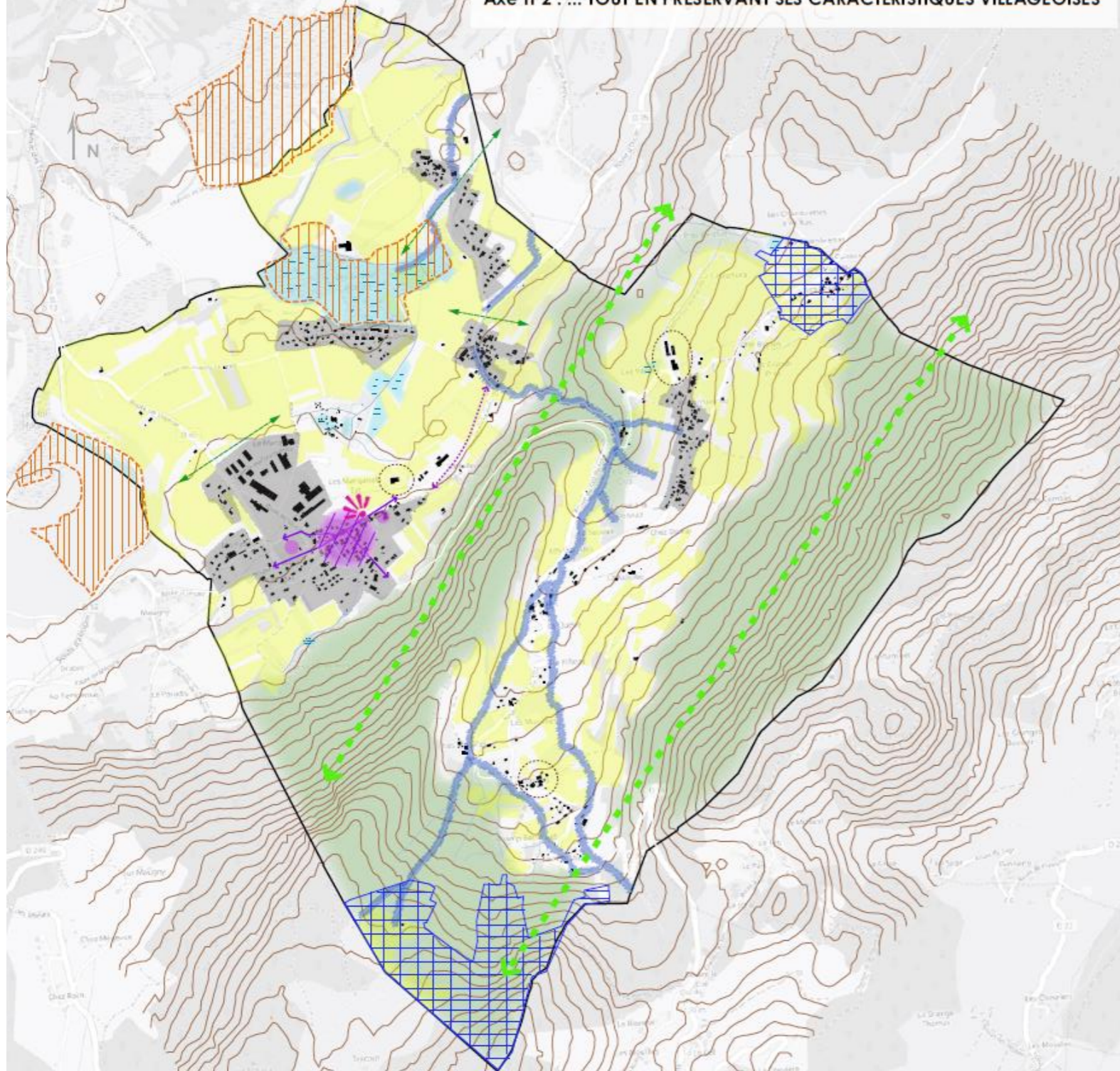
**Optimiser** l'urbanisation au sein des **hameaux constitués**








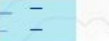


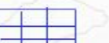

Poursuivre la politique de **réhabilitation du parc existant**



Promouvoir des **formes urbaines moins consommatrices d'espaces**

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 chef-lieu
-  Sécuriser les connexions modes doux entre le bourg et le hameau de Charmoisy
-  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



# Présentation de la traduction graphique et réglementaire du PADD



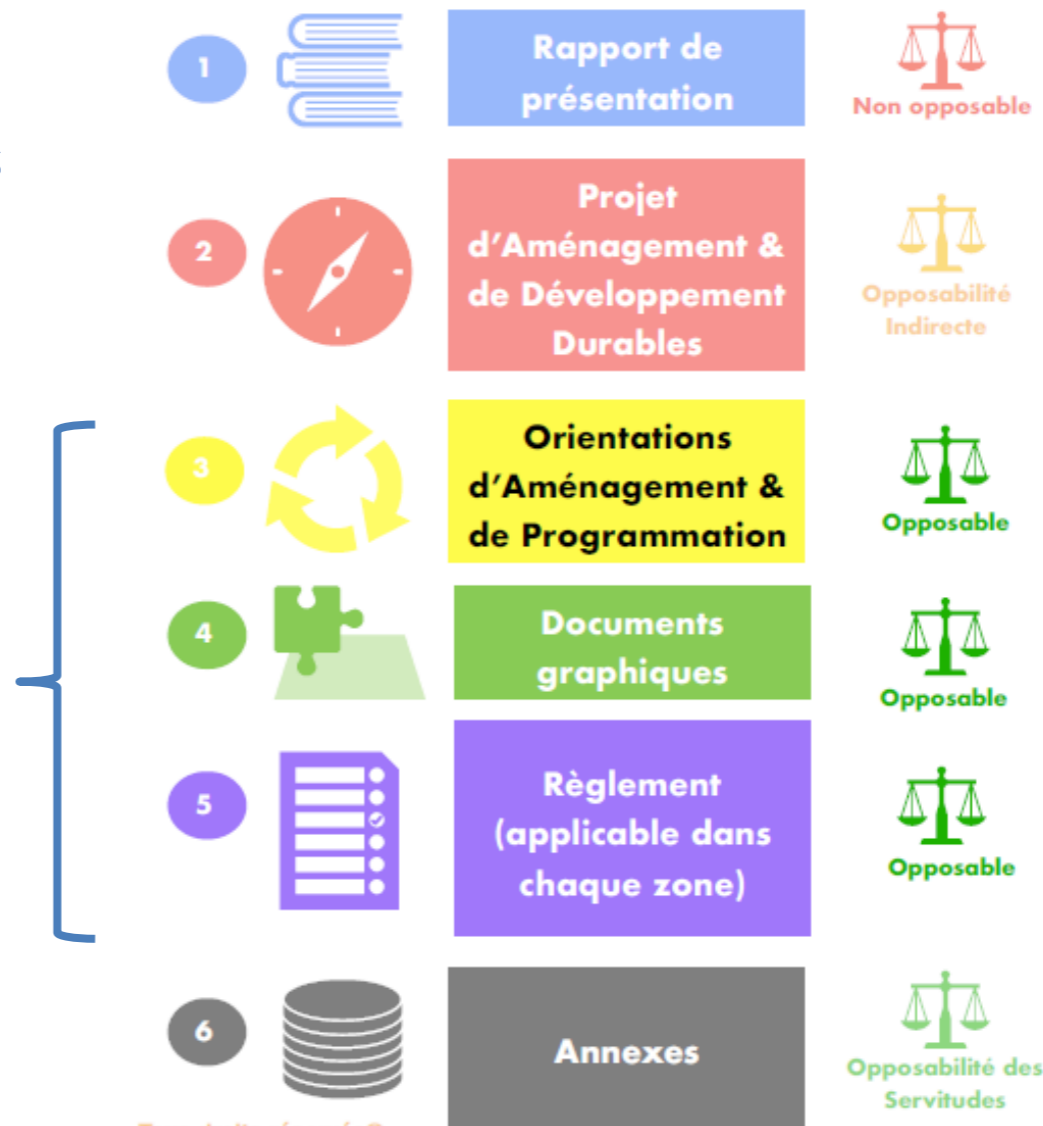
# Comment les objectifs fixés dans le PADD sont-ils traduits ?

- 3 outils permettent d'assurer la traduction des objectifs fixés dans le PADD :

*Le zonage*

*Le règlement écrit*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*



Tous droits réservés©



# Qu'est-ce que le zonage ?

- Document obligatoire du PLU qui divise le territoire en **4 grandes zones**

Les zones **U**  
« *Urbanisées* »



- Secteurs déjà construits → enveloppe bâtie constituée
- Dents creuses situées au sein de l'enveloppe bâtie

Les zones **AU**  
« *A Urbaniser* »



- Secteurs non urbanisés destinés à être aménagés à court ou moyen termes sous réserves de la réalisation des réseaux et/ou du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les zones **A**  
« *Agricoles* »



- Secteurs correspondant aux espaces exploités
- Habitations isolées pour lesquelles une extension modérée est autorisée

Les zones **N**  
« *Naturelles* »



- Secteurs correspondant aux espaces naturels
- Habitations isolées pour lesquelles une extension modérée est autorisée



## Qu'est-ce que le règlement ?



Document qui répond pour chaque zone à 3 grandes questions :

1. Qu'est-ce que je peux construire ?
2. Comment je dois construire ?
3. Comment je me raccorde ?



Document opposable aux demandes  
d'urbanisme dans un rapport de  
COMPATIBILITE



# Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Pièce obligatoire du PLU élaborée en cohérence avec le PADD

→ Outil qui permet de mettre en application les objectifs fixés en matière de densification du bâti, de diversification des formes urbaines...

**OAP =**  
Orientation d'  
Aménagement et  
Programmation

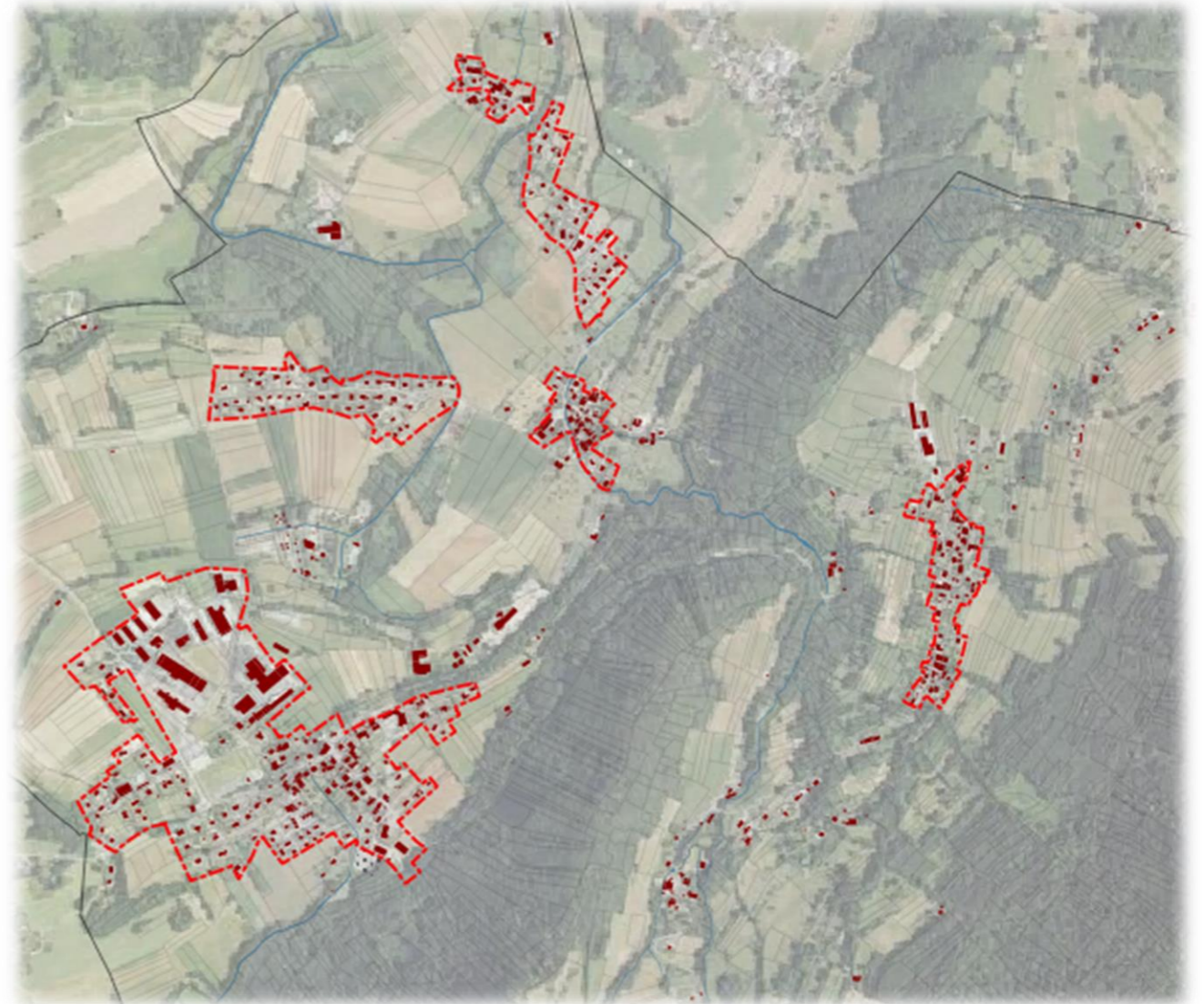
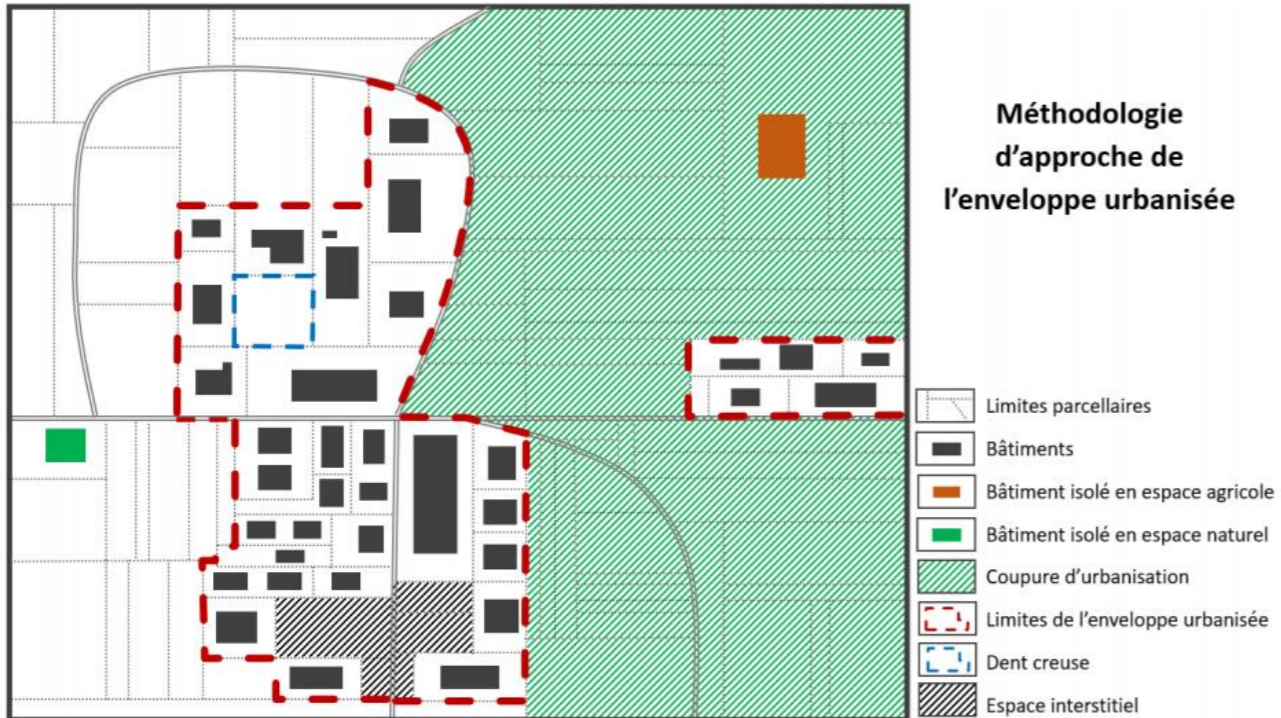


Document opposable aux demandes d'urbanisme dans un rapport de COMPATIBILITE



# Comment les 5,5 ha ouverts à l'urbanisation ont-ils été choisis ?

■ *Étape 1* : Délimitation des **enveloppes urbanisées existantes**



# Comment les 5,5 ha ouverts à l'urbanisation ont-ils été choisis ?

- Étape 2 : Recensement des **disponibilités foncières**

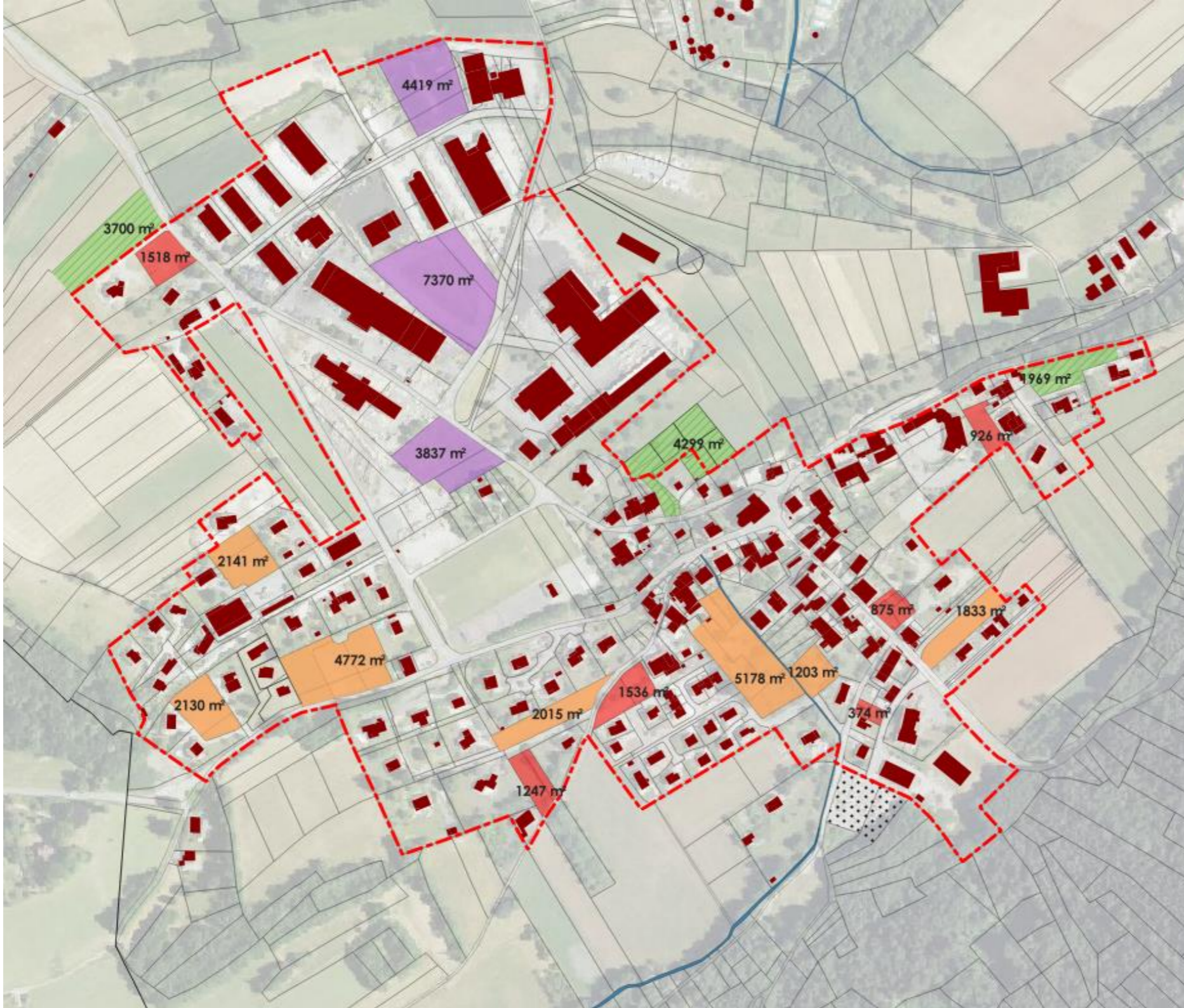








- Étape 3 : **estimation du potentiel de logements** → selon les prescriptions du SCoT ou la situation du terrain



Commune d'Orcier

Zoom secteur BOURG



-  Enveloppe bâtie constituée
- Etude de densification
-  Dent creuse (habitat)
-  Dent creuse (économie)
-  Gisement
-  Division parcellaire potentielle
-  Secteurs concernés par un PC, PA ou CUB

### Synthèse

Dents creuses : 6 476 m<sup>2</sup> / 0,6 ha  
8 logements potentiels

Gisements : 19 272 m<sup>2</sup> / 1,9 ha  
48 logements potentiels

CUB/PA/PC : 9 968 m<sup>2</sup> / 1 ha  
11 logements

Disponibilités économiques : 15 626 m<sup>2</sup> / 1,6 ha

**TOTAL : environ 70 logements potentiels  
3,5 ha**





### Synthèse

Dents creuses : 3 283 m<sup>2</sup> / 0,3 ha  
3 logements potentiels


Divisions parcellaires :  
2 logements potentiels

**TOTAL : 5 logements**  
**0,3 ha**





Commune d'Orcier

**Zoom secteurs LES GRANDS CHAMPS et  
CHARMOISY**

 Enveloppe bâtie constituée

Etude de densification

 Dent creuse (habitat)

 Division parcellaire potentielle







THONON  
agglomération


Commune d'Orcier


Zoom secteur SORCY

 Enveloppe bâtie constituée

Etude de densification

 Dent creuse (habitat)

 Division parcellaire potentielle

 Secteurs concernés par un PC, PA ou CUB

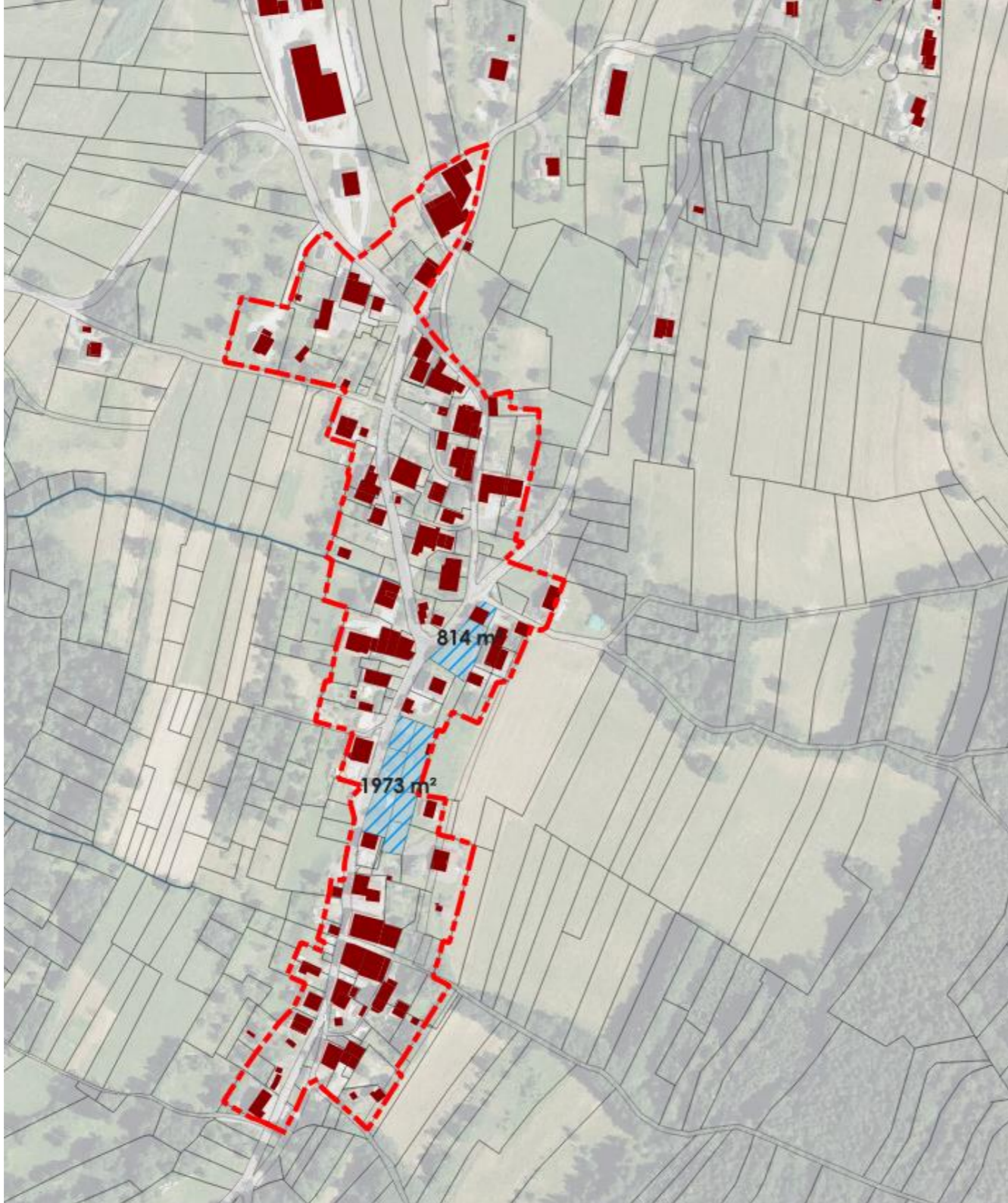
### Synthèse

Dents creuses : 4 183 m<sup>2</sup> / 0,4 ha  
4 logements potentiels

Divisions parcellaires :  
2 logements potentiels

CUB/PC : 1071 m<sup>2</sup> / 0,1 ha  
1 logement



**TOTAL : 7 logements**  
0,5 ha



THONON  
agglomération

Commune d'Orcier

Zoom secteur JOUVERNAISINAZ

-  Enveloppe bâtie constituée
- Etude de densification
-  Division parcellaire potentielle

### Synthèse

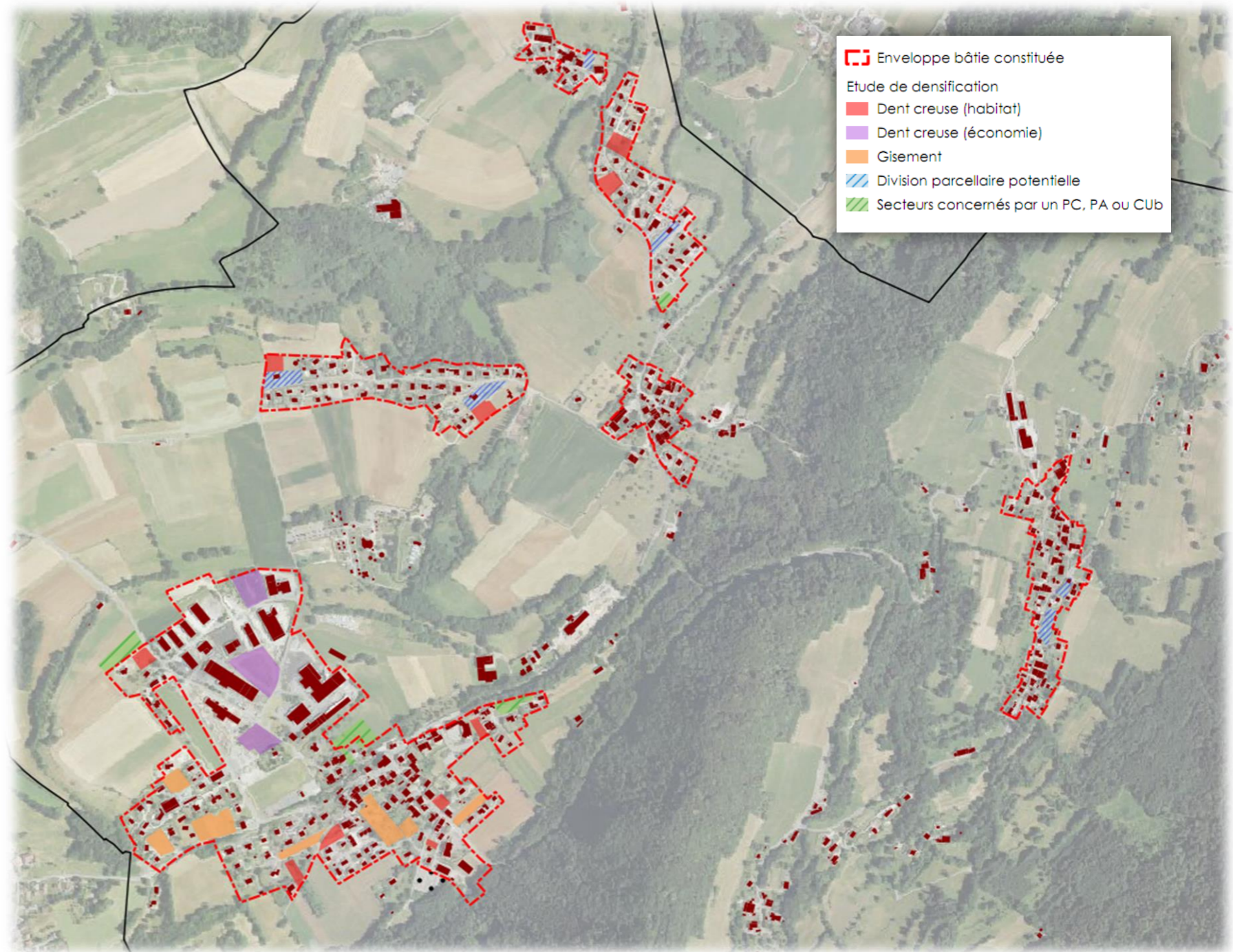
Divisions parcellaires :  
3 logements potentiels

**TOTAL : 3 logements potentiels**

# Synthèse de l'étude de densification

Sur les 5 enveloppes bâties principales de la commune, **4,3 ha de disponibilités ont été recensées**

En prenant en compte la « réalité du terrain » mais également en appliquant les densités moyennes du SCoT, ces 5 enveloppes bâties offrent **un potentiel de 82 logements**



# Comment les 5,5 ha ouverts à l'urbanisation ont-ils été choisis ?

Au-delà de l'étude de densification, le projet de PLU a identifié deux secteurs en « extension »

- **0,7 ha dans le chef-lieu**

- **permettre un projet d'habitat participatif / d'habitat intermédiaire**

- **0,3 ha sur le hameau de Charmoisy**







- Aucune disponibilité dans ce hameau via l'étude de densification

- Objectif : **permettre à ce hameau un léger développement**



# Présentation des zones U

Les zones Urbanisées comprennent :

-  - **La zone UA** : il s'agit du tissu ancien du bourg et des hameaux « historiques » - densité élevée et implantation en ordre continu ou semi-continu
-  La zone UA comprend un sous-secteur « la zone UAe » qui correspond au secteur de l'école.
-  - **La zone UB** : il s'agit d'une zone intermédiaire, entre le tissu ancien dense et l'habitat pavillonnaire
-  La zone UB comprend un sous-secteur la « zone UBe » correspondant au secteur de loisirs (stade de foot)
-  - **La zone UC** : il s'agit des zones pavillonnaires caractérisées par une faible densité et une implantation en ordre discontinu
-  - **La zone UX** : il s'agit des zones à vocation d'activités économiques. Elle correspond à la ZA des Marquisats et à la scierie située sur le hameau de Charmoisy.

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R151-18 du CU



## Présentation des zones AU

Le projet de PLU prévoit la mise en place de zones 1AU uniquement

- **Les zones 1AUa** : il s'agit de secteurs d'urbanisation future (soumis à OAP) situés à proximité immédiate de la zone UA – leur développement devra tendre vers les caractéristiques de cette zone (densité, mixité...)
- **Les zones 1AUb** : il s'agit de secteurs d'urbanisation future (soumis à OAP) situés à proximité immédiate de la zone UB

La zone 1AUb comprend sous-secteurs :

- **1AUb1**: secteurs marqués par des règles d'implantation spécifiques
- **1AUb 2** : CES\* non réglementé

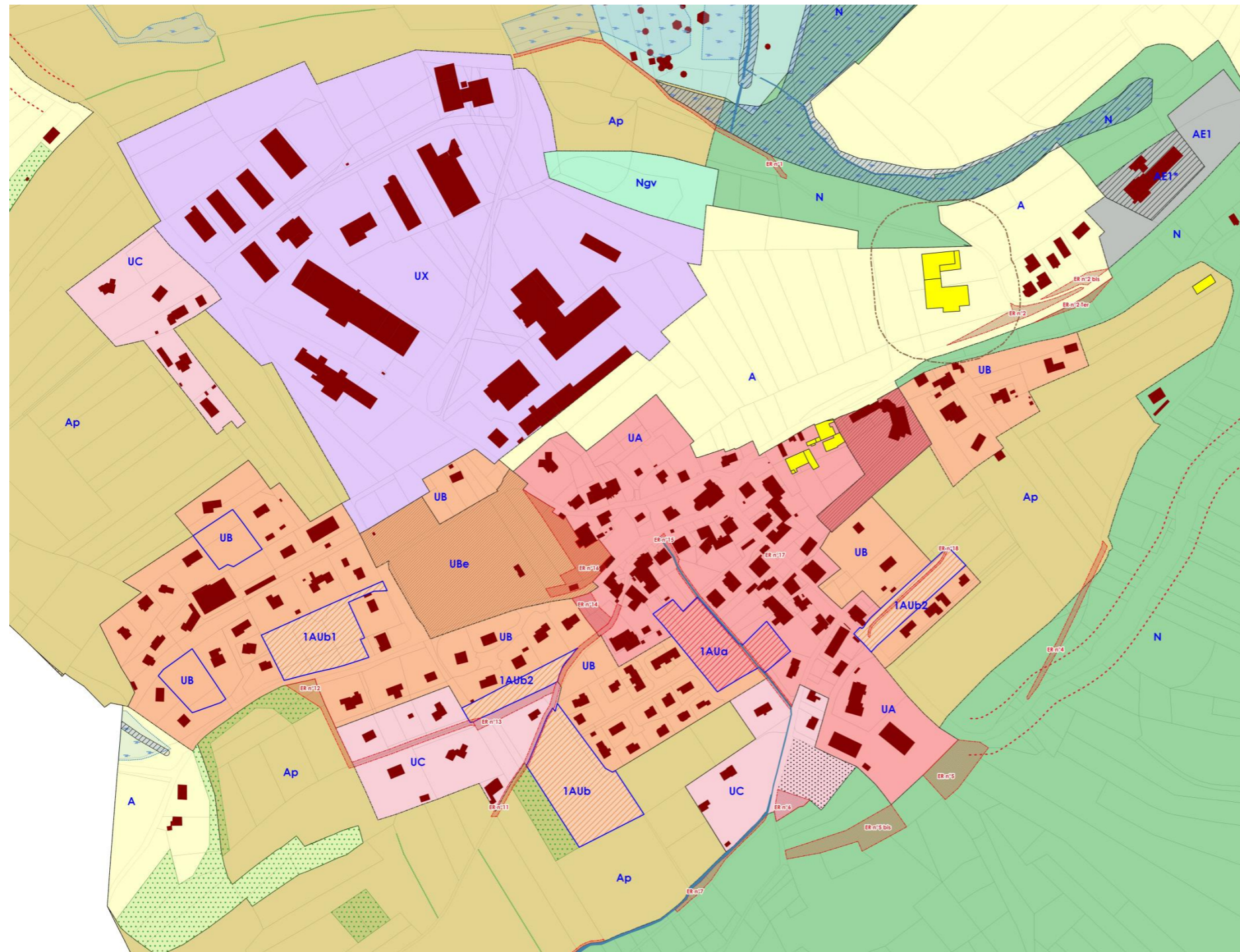
\* CES : Coefficient d'emprise au sol







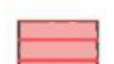






Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. → **zone 1AU**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. → **zone 2AU**

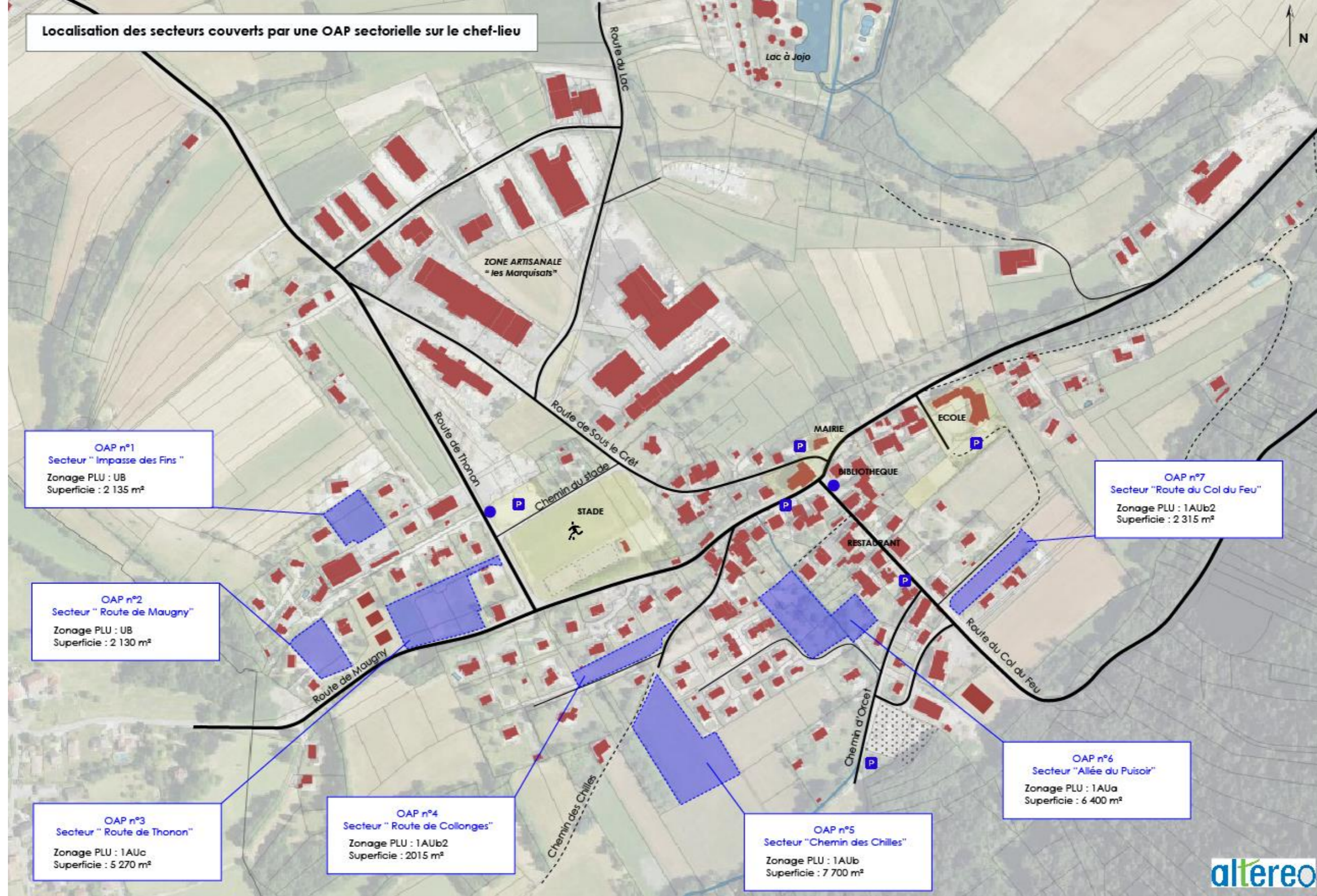
Article R151-20 du CU



-  Zone UA
  -  Zone UAe
  -  Zone UB
  -  Zone UBe
  -  Zone UC
  -  Zone UX - activités
  -  Zone 1AUa
  -  Zone 1AUb
  -  Zone 1AUb1
  -  Zone 1AUb2
-  Secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Emplacements réservés
-  Bâtiments agricoles
- Habitat Équipements commerces*
- Habitat*



Localisation des secteurs couverts par une OAP sectorielle sur le chef-lieu



## ❖ Principes d'accès

**OAP n°1** : Accès depuis l'impasse des Fins

**OAP n°2** : Accès depuis la RD n°35 et l'accès existant

**OAP n°3** : Accès depuis la RD n°36 (route de Thonon) → accès existant  
Aucune entrée/sortie autorisée sur la RD n°35

## ❖ Programmation/ Formes urbaines

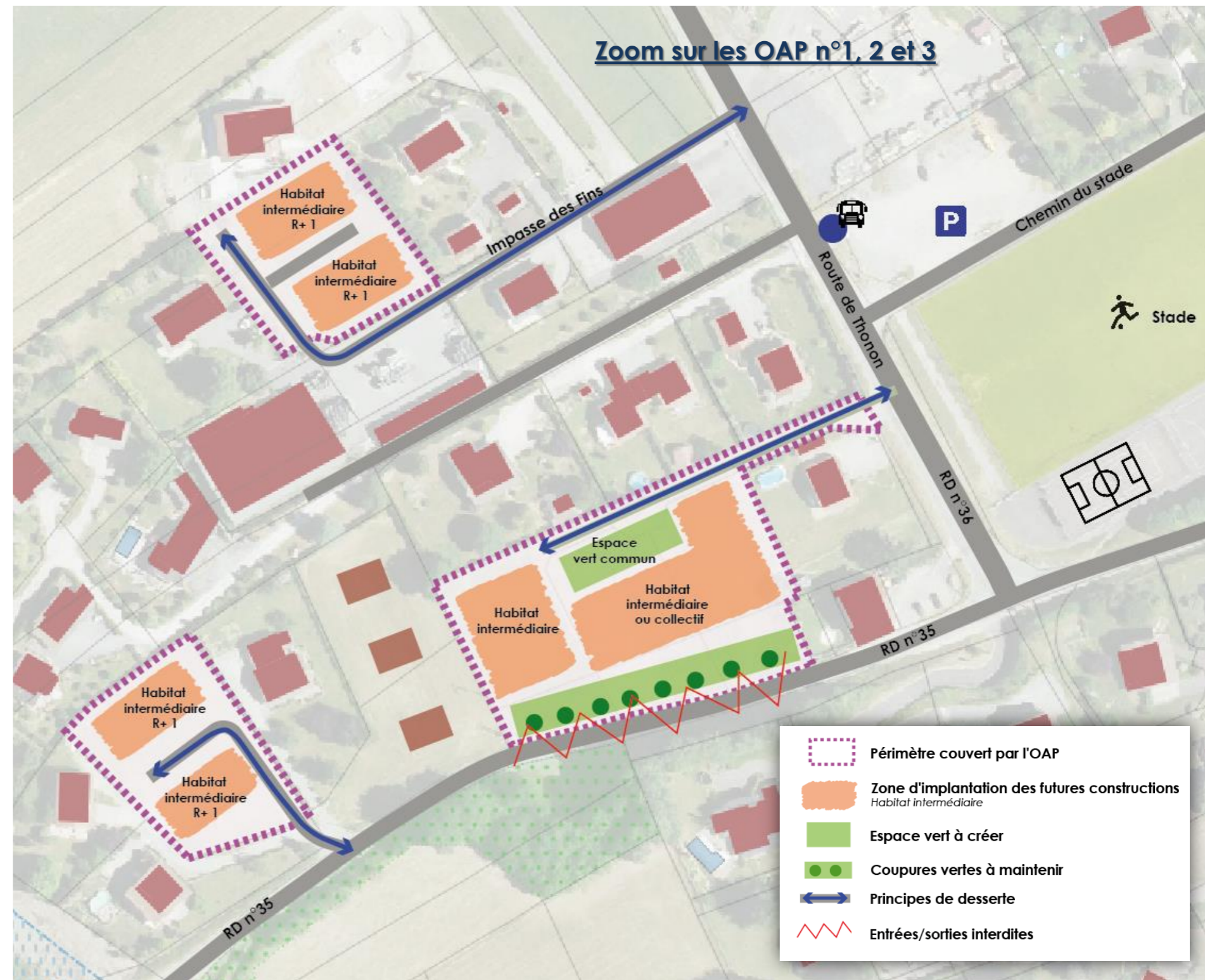
**OAP n°1** : 4 logements intermédiaires  
Densité : 20 logts/ha

**OAP n°2** : 4 logements intermédiaires  
Densité : 20 logts/ha

**OAP n°3** : 10 logements intermédiaires ou collectifs  
Densité : 20 logts/ha

## ❖ Insertion architecturale/paysagère

**OAP n°3** : maintien d'une bande non constructible le long de la RD n°35 + création d'un espace vert commun



## ❖ Principes d'accès

**OAP n°4** : Accès depuis le chemin de Collonges → pas de voirie interne à créer

**OAP n°5** : Accès depuis le chemin des Chilles

Dans un 1<sup>er</sup> temps : sortie sur l'impasse du Près d'Orcet

A terme : création d'une voirie communale reliant le chemin des Chilles et l'impasse du Près d'Orcet

## ❖ Programmation/ Formes urbaines

**OAP n°4** : 6 logements intermédiaires

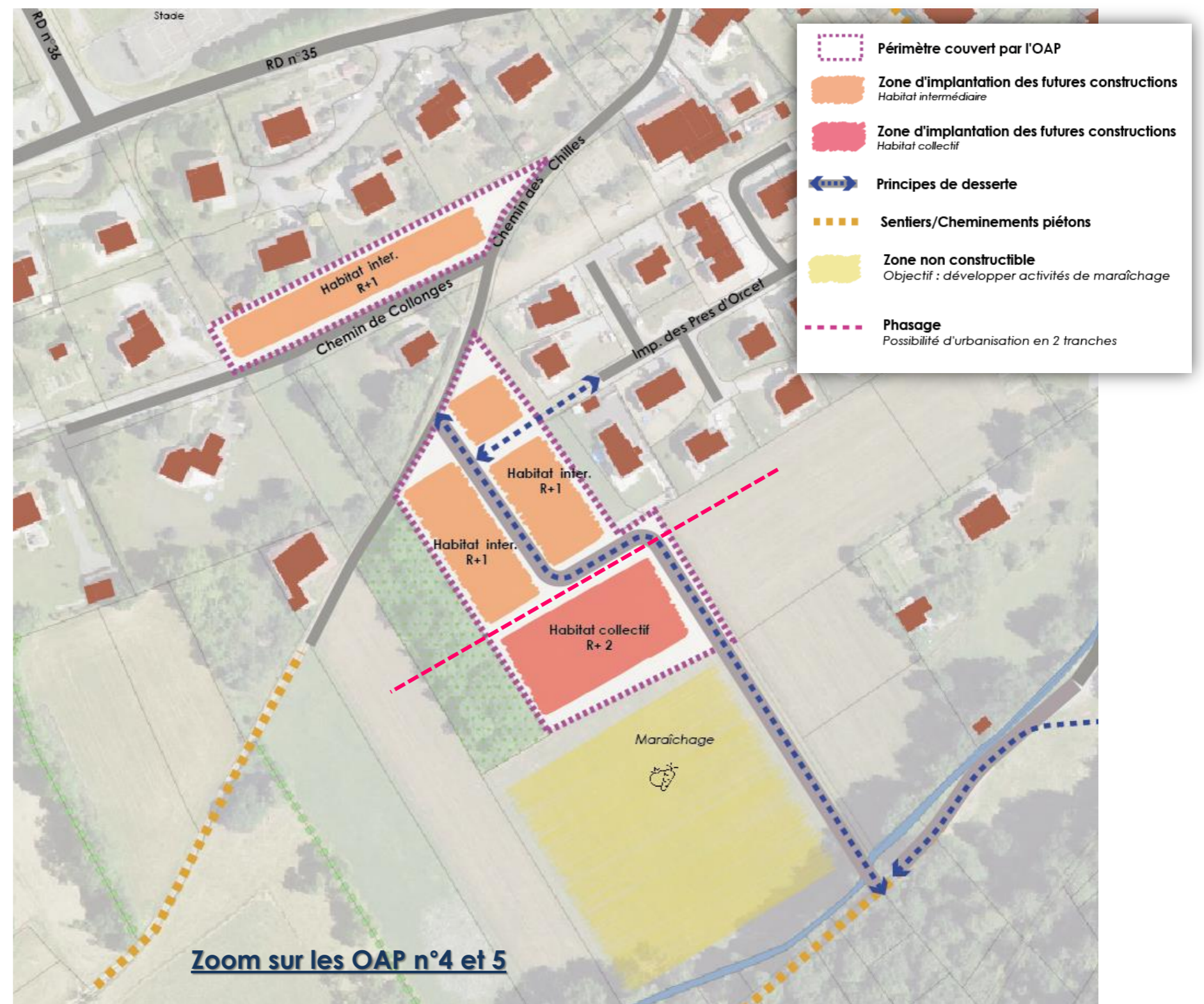
Densité : 30 logements/ha

**OAP n°5** : environ 25 logements dont 10 logements groupés et 15 logements collectifs

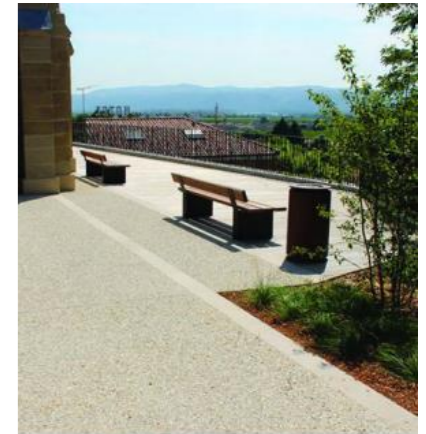
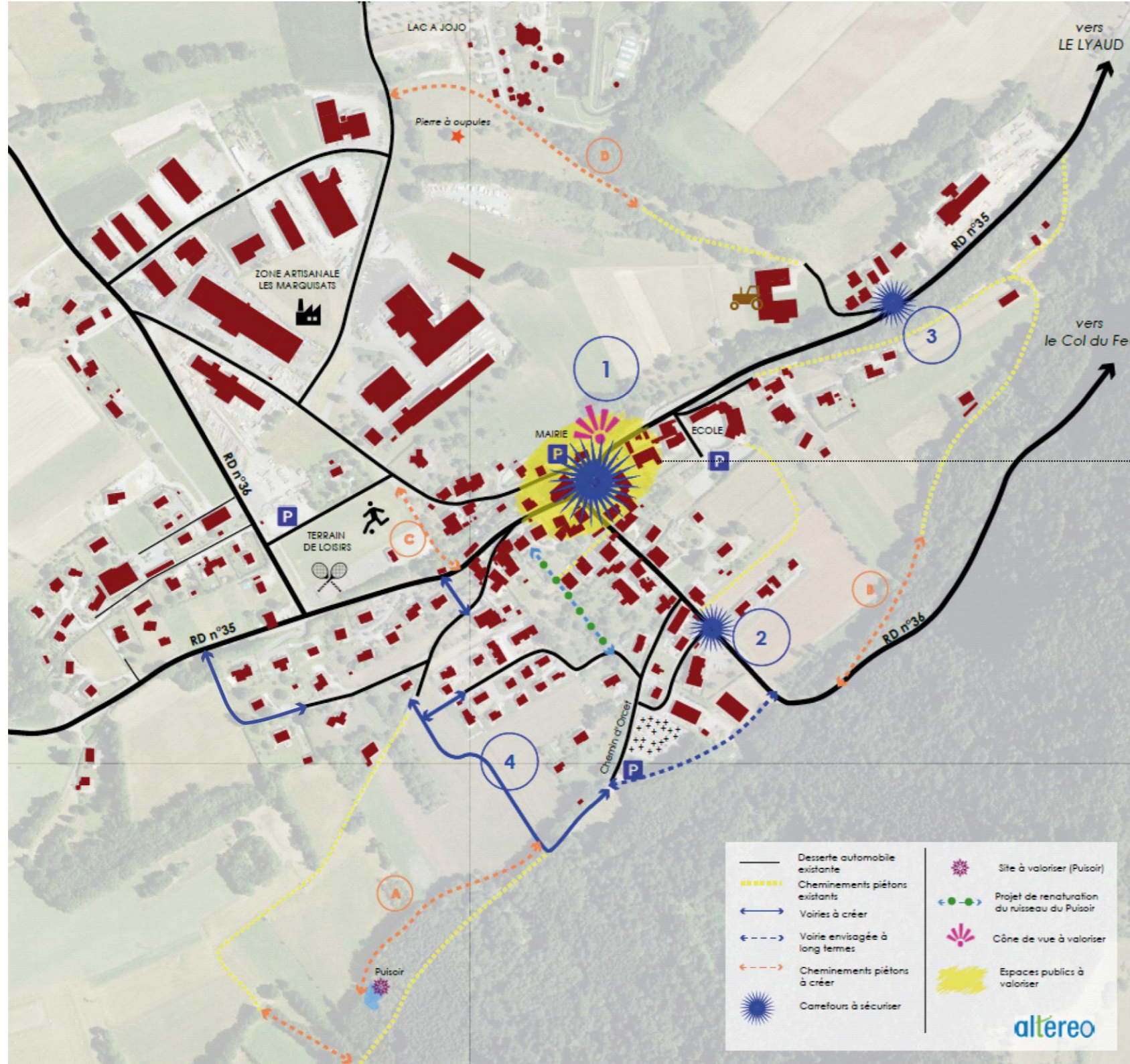
Densité: 32 logements/ha

→ Urbanisation en deux tranches, au fur et à mesure de la réalisation de la desserte du site

→ Accueil d'habitat participatif



# Zoom sur l'OAP thématique



## ❖ Principes d'accès

Création d'une voie d'accès depuis l'impasse du Près d'Orcet → voie en impasse autorisée

Aménagement du ruisseau du Puisoir → projet de renaturation

Création d'une connexion piétonne entre le lotissement et le chemin existant (les Charmettes)

## ❖ Programmation/ Formes urbaines

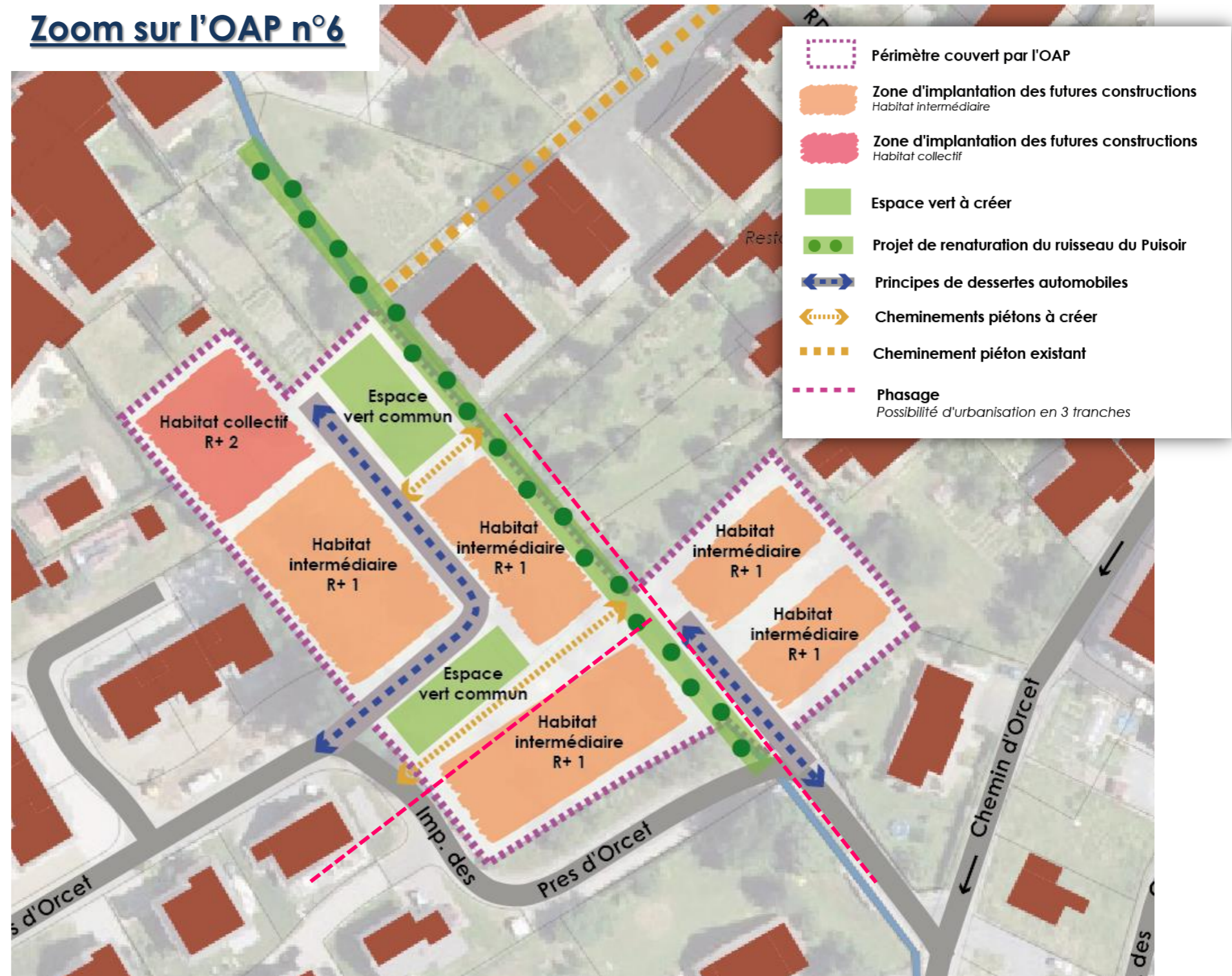
Accueil de 20 logements dont : 12 logements intermédiaires et 8 logements collectifs  
Densité : 30 logts/ha

→ Possibilité de phasage en 3 tranches

## ❖ Espace vert

Obligation d'aménagement d'un espace vert commune représentant à minima 5% de l'emprise totale du secteur couvert par l'OAP

## Zoom sur l'OAP n°6



## ❖ Principes d'accès

Voie existante (parcelle communale) → emprise = 5 mètres de large

Mise en place d'un emplacement réservé pour permettre d'un aménagement d'un cheminement piéton

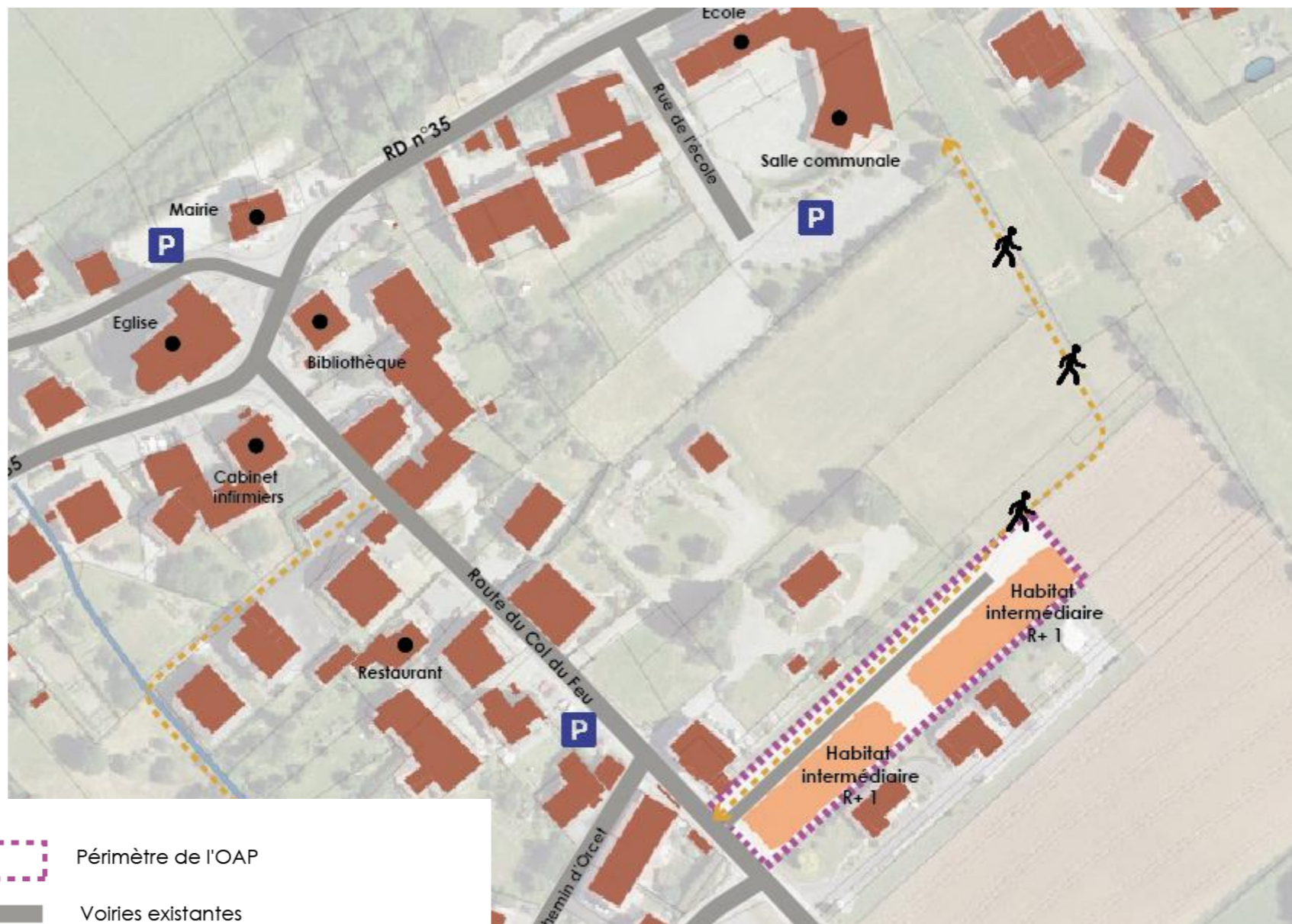
## ❖ Programmation/ Formes urbaines





Accueil de 6 logements intermédiaires

Densité : 30 logts/ha

## ❖ Espace vert



Pas de création d'espace vert commun → secteur de l'école situé à proximité

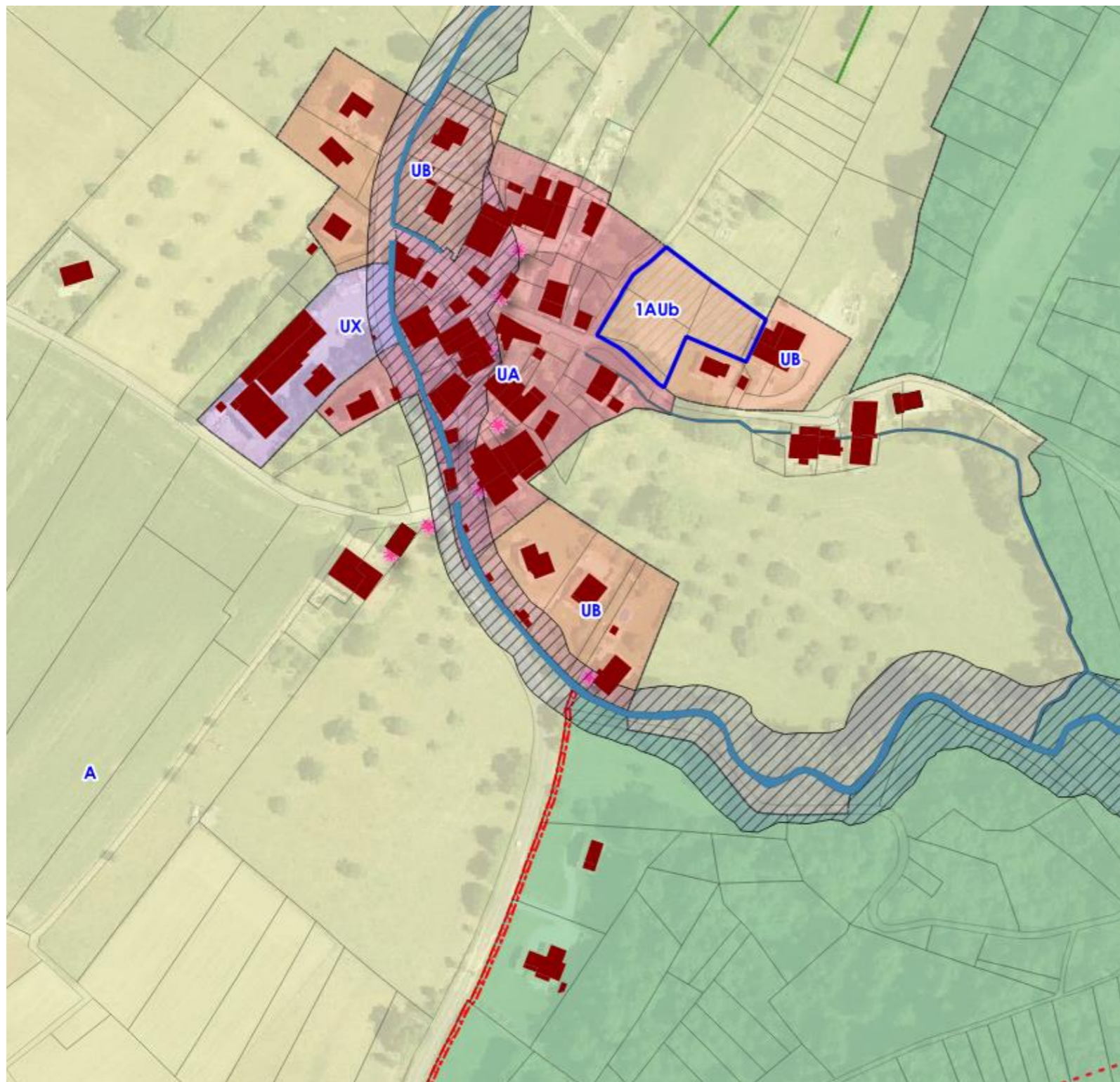










-  Périmètre de l'OAP
-  Voiries existantes
-  Cheminements piétons existants
-  Zone d'implantation des futurs logements  
*Habitat intermédiaire*

**Zoom sur l'OAP n°7**



-  **Zone UC- habitat**
-  **Zone humides à préserver**



-  **Zone UA**
  -  **Zone UB**
  -  **Zone UX - activités**
  -  **Zone 1AUb - Habitat**
  -  **Secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
  -  **Emplacements réservés**
  -  **Éléments du Petit Patrimoine à préserver (croix, fontaines...)**
  -  **Espace de Bon Fonctionnement des cours d'eau (EBF)**
- } *Habitat*



## ❖ Principes d'accès

Accès principal : création d'une voie depuis le chemin des Rappes

Possibilité d'accéder également par l'habitation existante située à l'Est

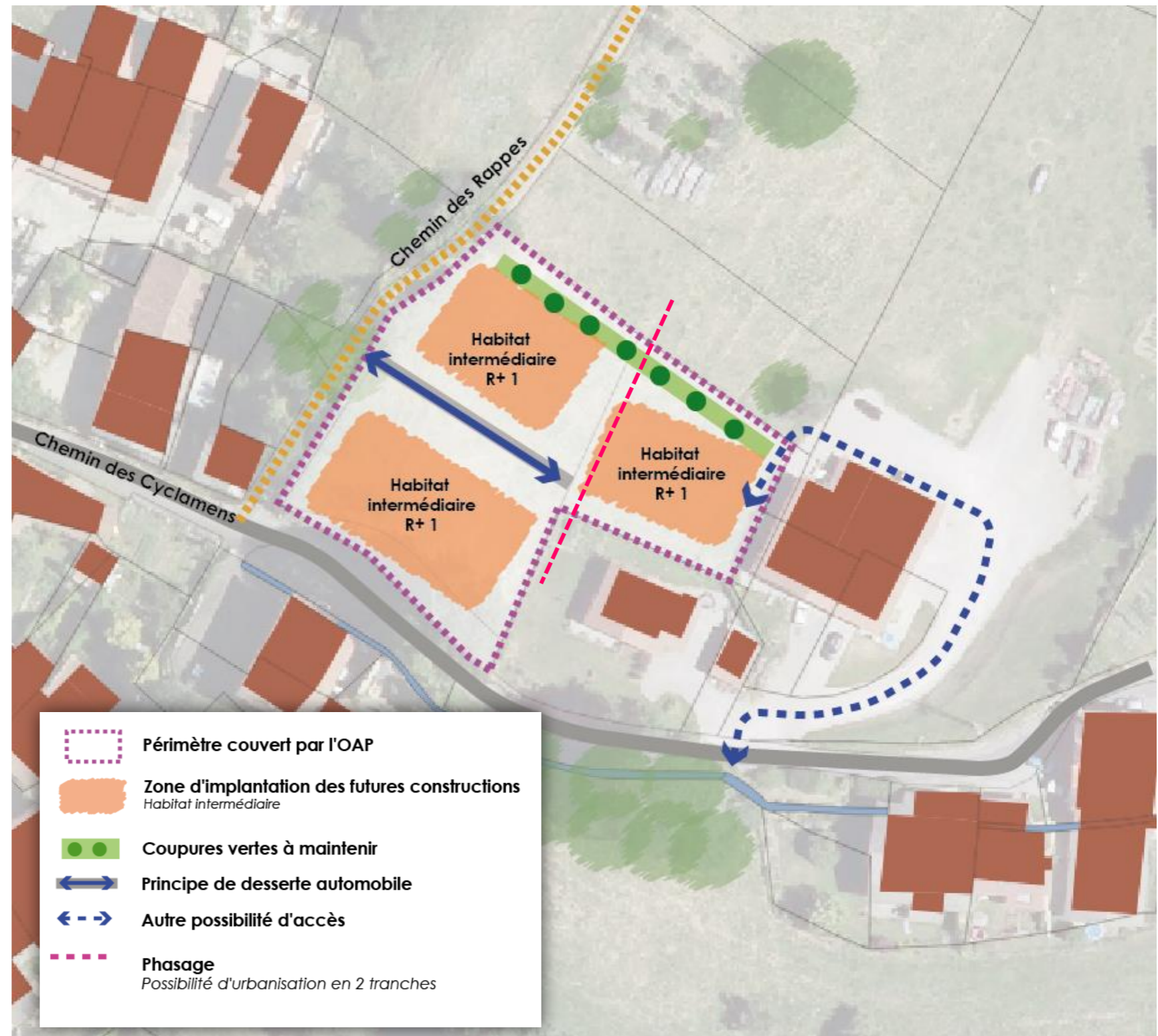
## ❖ Programmation/ Formes urbaines

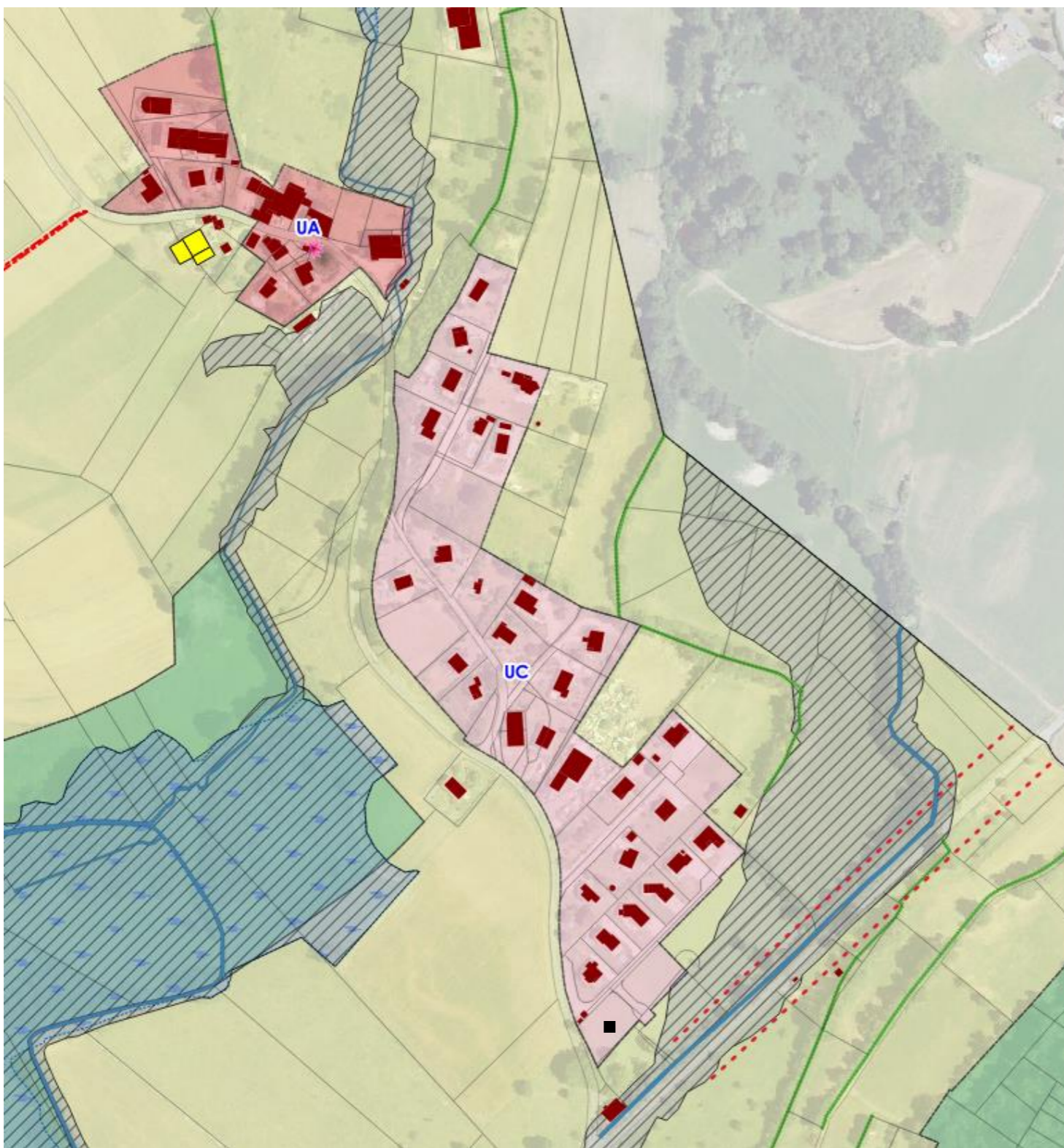
Densité : 30 logements/ha







Accueil de **6 logements intermédiaires**

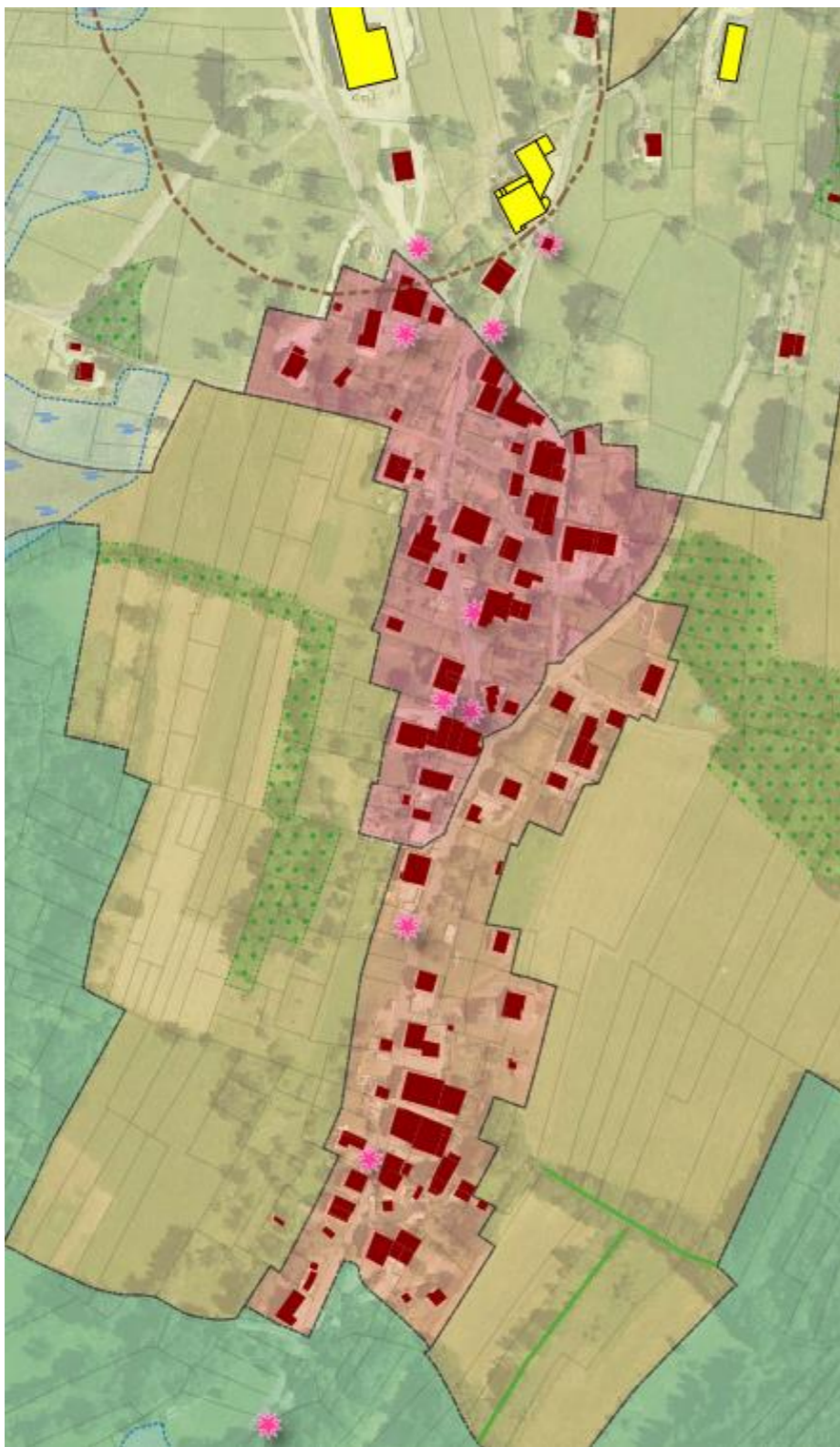
## ❖ Insertion architecturale/paysagère

Maintien d'une zone tampon entre la zone 1AUB et l'espace agricole





-  **Zone UA**
  -  **Zone UC**
  -  Eléments du Petit Patrimoine à préserver (croix, fontaines...)
  -  Espace de Bon Fonctionnement des cours d'eau (EBF)
  -  Zone humide à préserver
  -  Bâtiments agricoles
- Habitat*



**Zone UA**



**Zone UB**



*Habitat*



Éléments du Petit Patrimoine à préserver (croix, fontaines...)



Zone humide à préserver



Bâtiments agricoles



Périmètre de réciprocité lié aux activités agricoles

## Accueil de 135 logements entre 2019 et 2030

**Changement de destination**  
*(valorisation du patrimoine bâti)*

16 logements

0 m<sup>2</sup>

**Division parcellaire**  
*(optimisation du tissu bâti)*

9 logements

0 m<sup>2</sup>

**Dents creuses / PA/PC**  
*(optimisation du tissu bâti)*

29 logements

2,65 ha

Densité : 11 logts/ha

**Gisement + « extension »**

81 logements

2,75 ha

Densité : 29 logts/ha

Densité : 20 logts/ha

## Synthèse du projet de zonage :

### Accueil de 119 logements dont :

- 23 logements collectifs
- 58 logements intermédiaires
- 38 logements individuels

**5,4 ha consommés pour 111 logements neufs (hors DP)**

Le projet de zonage permet :

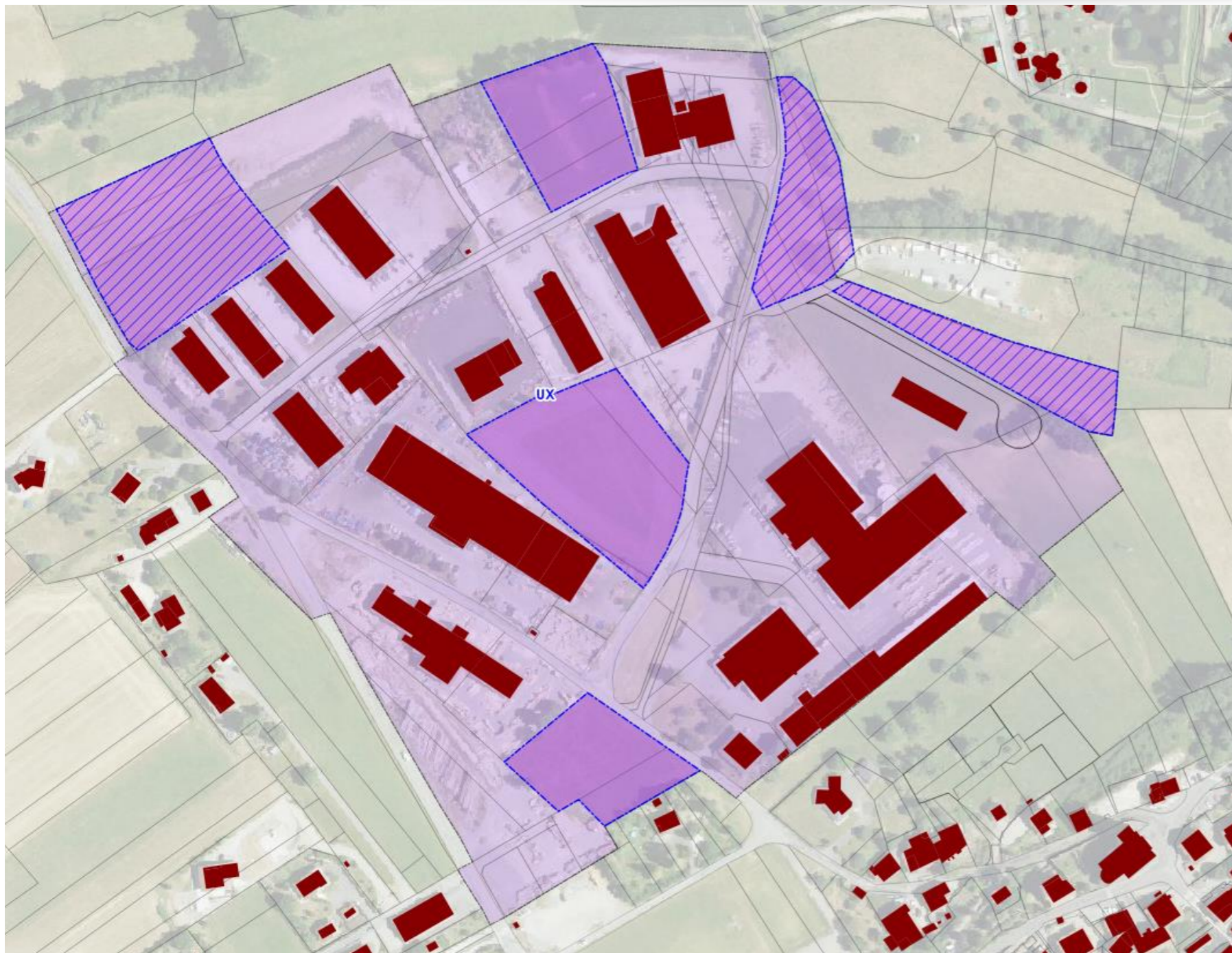
- **Une diversification du parc de logements**  
→ Répartition future : 72/11/17 contre 82/1/17
- **Une modération de la consommation d'espace**  
→ Densité moyenne : 20 logts/ha contre 16 logts/ha entre 2008 et 2018
- **Un renforcement du bourg**

Typologie d'habitat	Composition du parc 2018	Répartition en % 2018	Objectifs SCoT 2030	Projet PLU	Répartition du parc en 2030
Maisons individuelles	370	<b>82%</b>	<b>50%</b>	370 + 38 = 408	<b>72 %</b>
Logements groupés	6	<b>1%</b>	<b>25%</b>	6 + 58 = 64	<b>11 %</b>
Habitat collectif	77	<b>17%</b>	<b>25%</b>	77 + 23 = 100	<b>17 %</b>
TOTAL	453	<b>100%</b>	<b>100%</b>	572	<b>100%</b>

Maisons individuelles  
= 32% de l'offre de logements neufs entre 2019 et 2030  
→ OK avec futur SCoT

A ce potentiel s'ajoutent 16 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination  
=> **TOTAL PROJET PLU : 135 logements**

# Zoom sur les possibilités de développement de la zone des Marquisats



 **Zone UX - activités**

 Disponibilités de la ZA actuelle

1,6 ha

 Projet d'extension de la ZA

1,5 ha



## Présentation des zones Agricoles (A)

Le projet de zonage prévoit :

- Une **zone A** : il s'agit des secteurs présentant une vocation agricole (terrains exploités) ainsi que des habitations isolées ne constituant pas un hameau constitué (habitat diffus)
- Une **zone Ap** : il s'agit de secteurs agricoles stratégiques présentant des enjeux agronomiques ou paysagers. Toute nouvelle construction (y compris agricole) est interdite.
- Une **zone Ac** correspondant aux secteurs concernés par un périmètre de protection de captage d'eau potable
- Une **zone AE** : sous-secteur correspondant à l'activité de Flash Auto
- 2 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) :
  - **AL** : ce secteur correspond à un gîte existant situé sur la partie Nord de la commune faisant l'objet d'un projet d'extension . Les projets sont encadrés par trois sous-secteurs AL1, AL2 et AL3 précisant la constructibilité autorisée
  - **AE1 et AE1\***: ces secteurs correspondent au développement de la scierie située à la sortie du chef-lieu

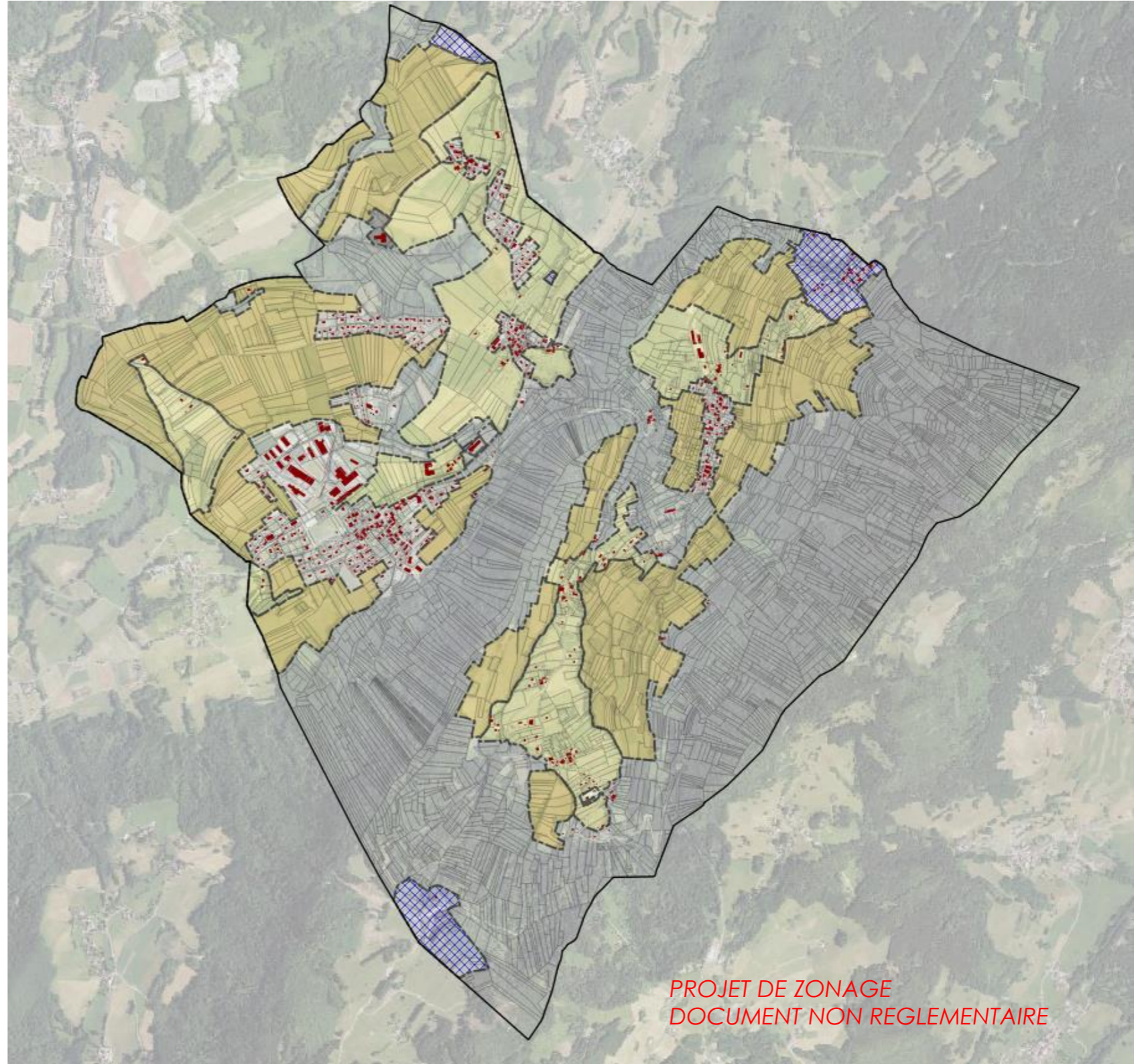
*Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Peuvent être autorisées, en zone A :*  
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;  
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »

*Articles R151-22 et R151-23 du CU*

# Présentation des zones Agricoles (A)

-  **Zone A**
-  **Zone Ac (captage)**
-  **Zones AE et AE1**  
(activités économiques)
-  **Zone AE1\***  
(constructibles pour économie)
-  **Zone AL**  
(loisirs/tourisme)
-  **Zone AL1, AL2 et AL3**  
(constructibles pour tourisme)
-  **Zone AP**  
(enjeux paysagers)

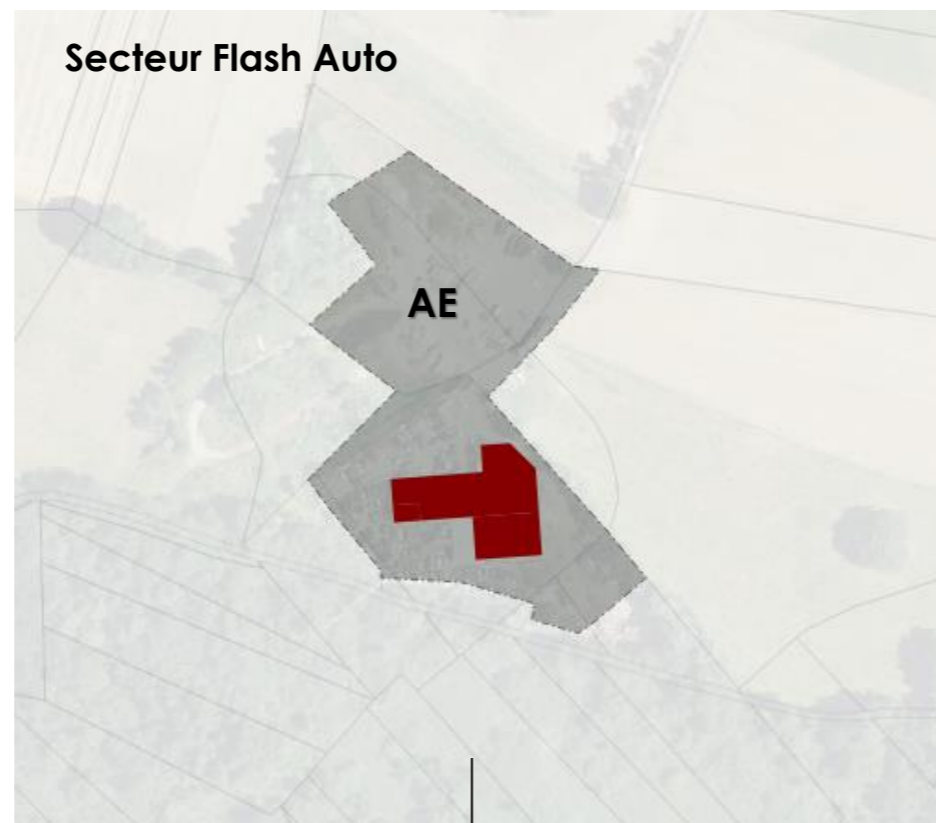


PROJET DE ZONAGE  
DOCUMENT NON REGLEMENTAIRE



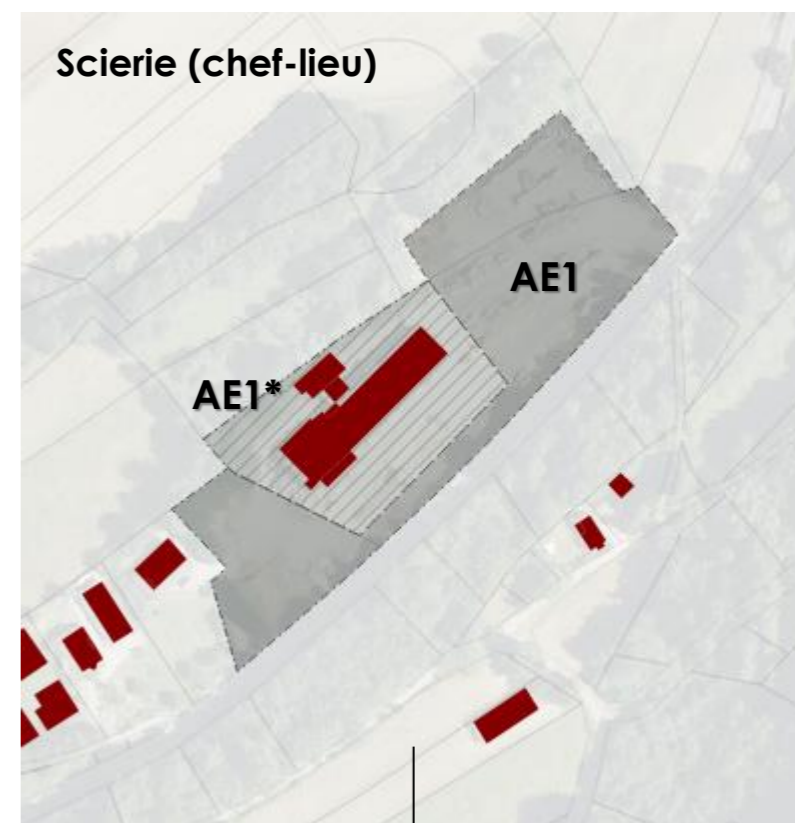
## Zoom sur les sous-secteurs et les STECAL

**STECAL =**  
Secteur de **Taille Et** de  
**Capacité d'Accueil**  
**Limité**



Zone AE correspondant au périmètre existant de l'exploitation

Le projet d'extension fera l'objet d'une procédure spécifique, ultérieure au PLU



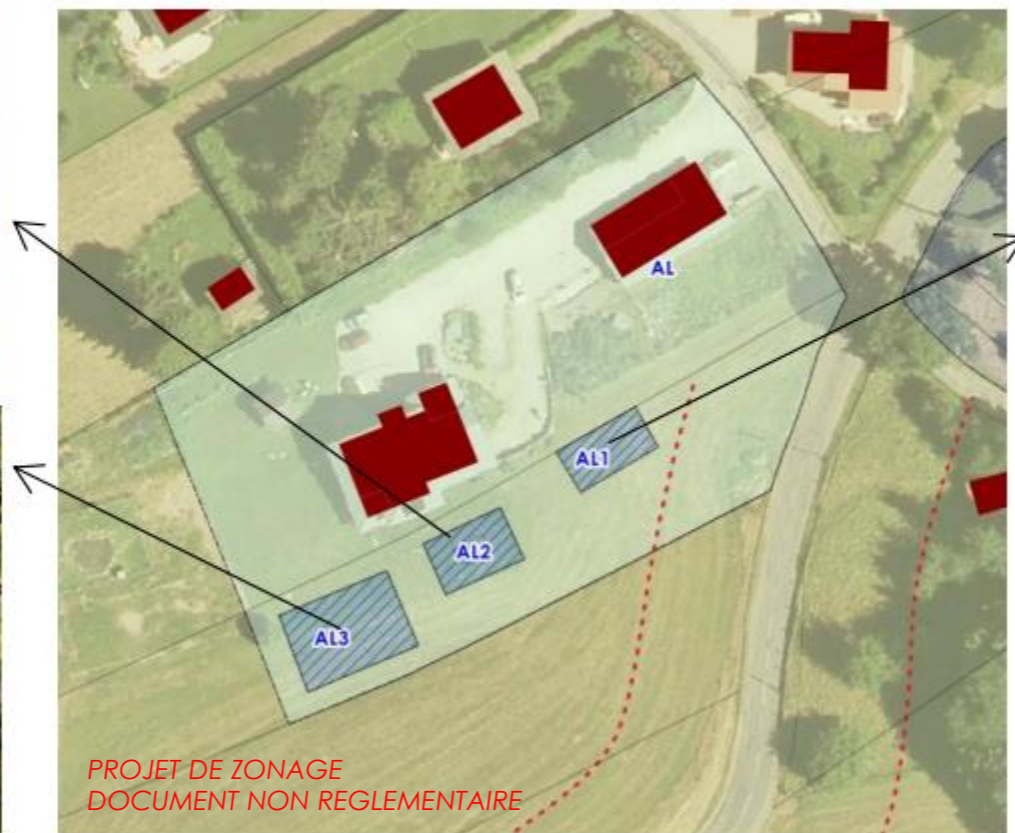
Zone AE1 correspondant à la zone de stockage du bois → pas de nouvelles constructions autorisées

Zone AE1\* correspondant au bâtiment d'activités → possibilité d'extension (25% de la surface existante)

## Zoom sur les sous-secteurs et les STECAL

**STECAL =**  
Secteur de **Taille** Et de  
Capacité d'**Accueil**  
Limité

Le PLU a également pour but de permettre le développement des activités touristiques et notamment de permettre au gîte existant de se développer



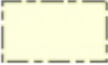


Objectif : permettre l'aménagement

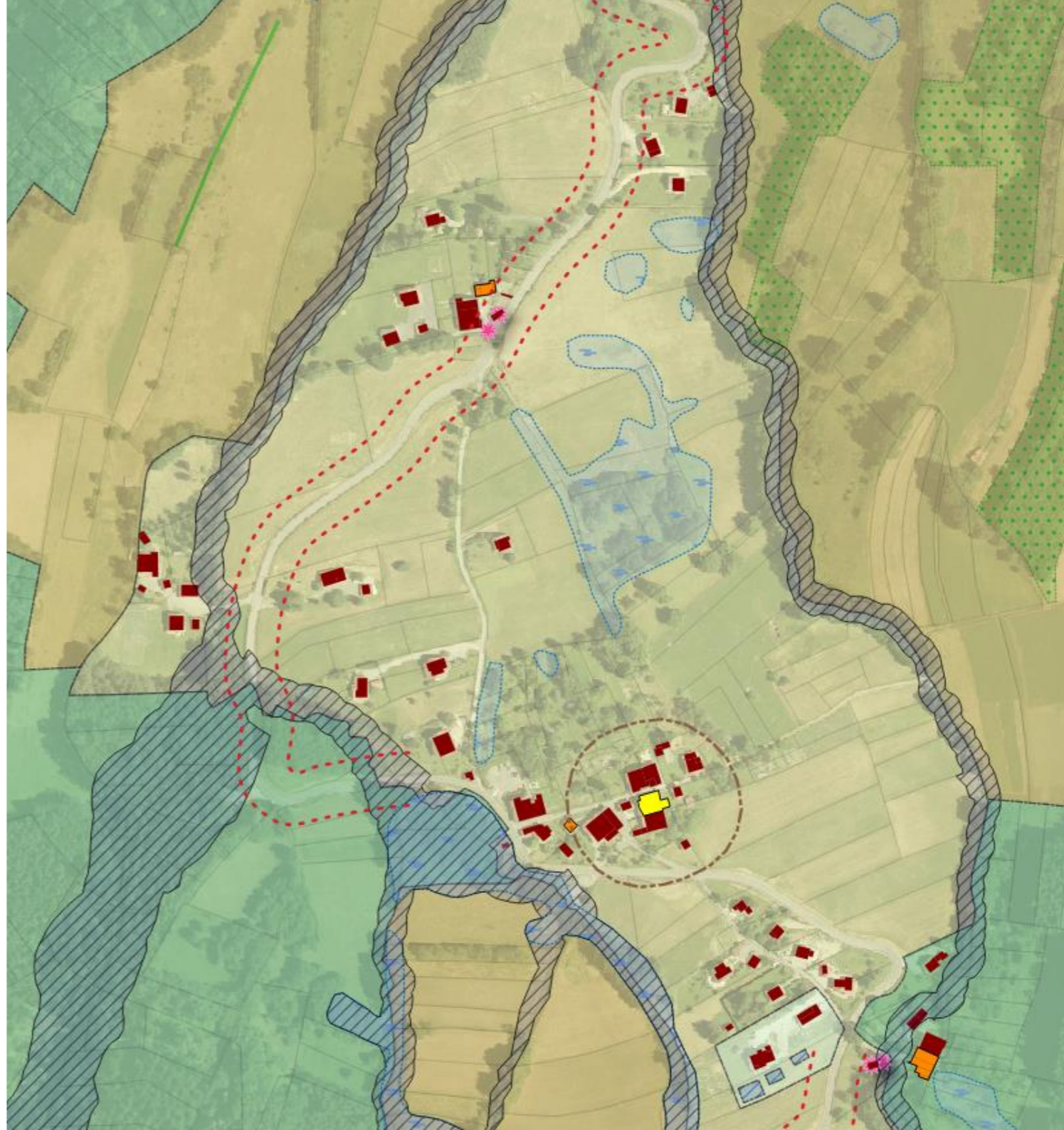
- d'une cuisine d'été et d'un espace bien être
- d'abris voitures
- l'installation de 2 chalets

Ma maison est située en zone A et je ne suis pas agriculteur, qu'ai-je le droit de faire ?

En dehors du chef-lieu et des hameaux : « Charmoisy » ; « Sorcy » ; « Les Grands Champs » et « Jouvernaisinaz », **les autres habitations ont été classées en zone agricole (A) ou naturelle (N)**

**Possibilité de réaliser une extension de l'habitation existante et des annexes**

-  **Zone A**
-  **Zone Ap** (enjeux paysagers)  
→ Non constructible
-  **Zone N**



## Présentation des zones Naturelles (N)

Le projet de zonage prévoit :

- Une **zone N** qui correspond aux espaces boisés ou aux secteurs présentant des enjeux environnementaux/paysagers
- Une **zone NC** qui correspond aux périmètres de captage d'eau potable
- Un **sous-secteur NL** correspondant à l'espace de loisirs du « Lac à Jojo »  
→ Il s'agit d'un affichage – aucune nouvelle construction n'est autorisée
- Un **sous-secteur Ngv** correspondant à l'aire des gens du voyage

La zone N comprend également un STECAL :






- La **zone Ne** destinée à accueillir une miellerie et une herboristerie

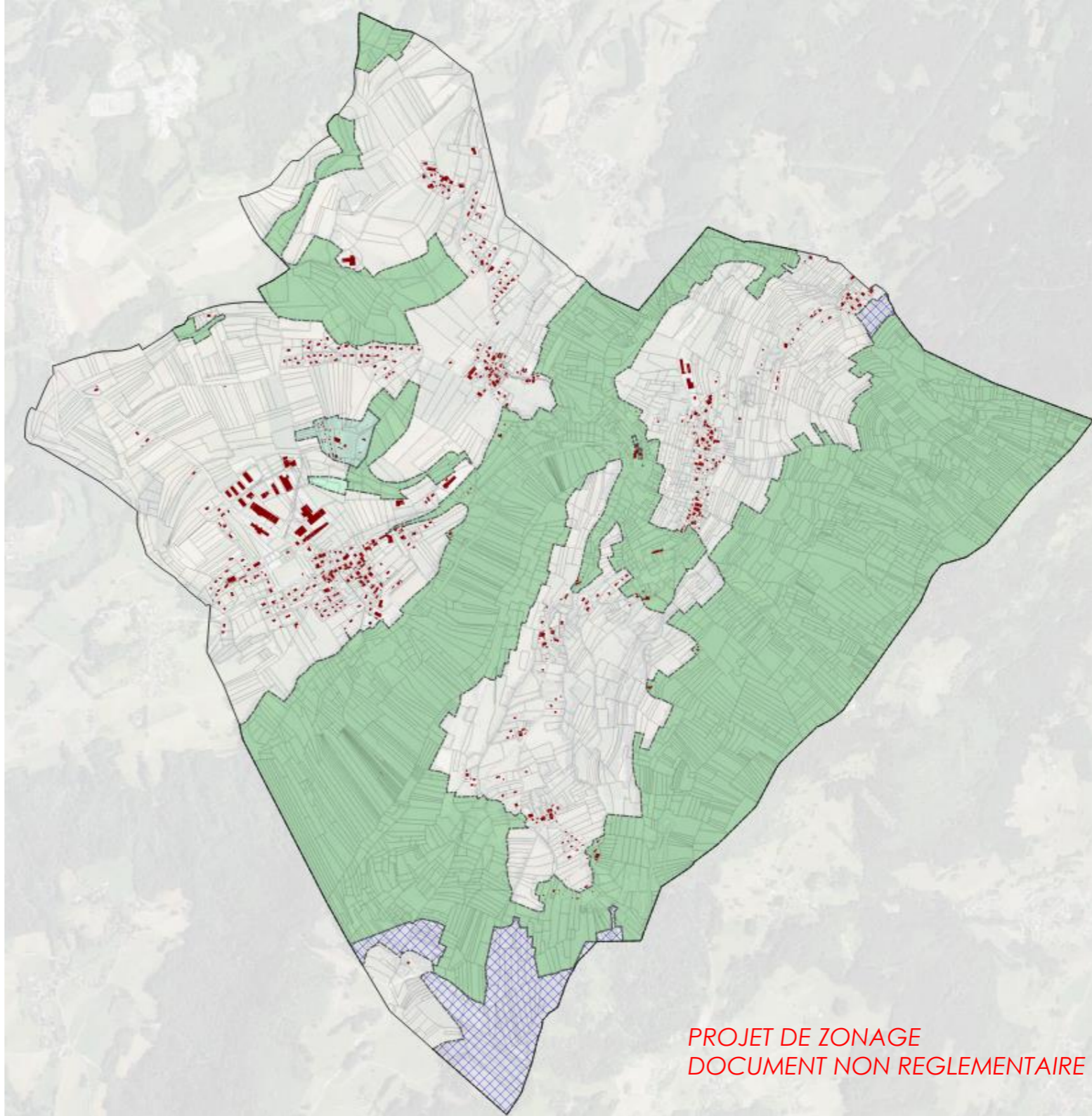
« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-24 du CU

# Présentation des zones Naturelles (N)

-  **Zone N**
-  **Zone Nc** (captage)
-  **Zone NL** (loisirs)
-  **Zone Ngv**  
(aire des gens du voyage)
-  **Zones Ne1, Ne2 et Ne3**  
(constructibles pour miellerie et herboristerie)



PROJET DE ZONAGE  
DOCUMENT NON REGLEMENTAIRE

## Zoom sur les sous-secteurs et les STECAL



### Objectif :

- permettre l'aménagement d'une miellerie dans le bureau existant
- Permettre l'aménagement d'une herboristerie dans un bâtiment existant



# Présentation des éléments de sur-zonage

## Rappel des objectifs du PADD

« Maintenir la biodiversité du territoire »

- Protéger la fonctionnalité des ZH
- Protéger le réseau hydrographique
- Maintenir les espaces boisés
- Préserver les corridors écologiques

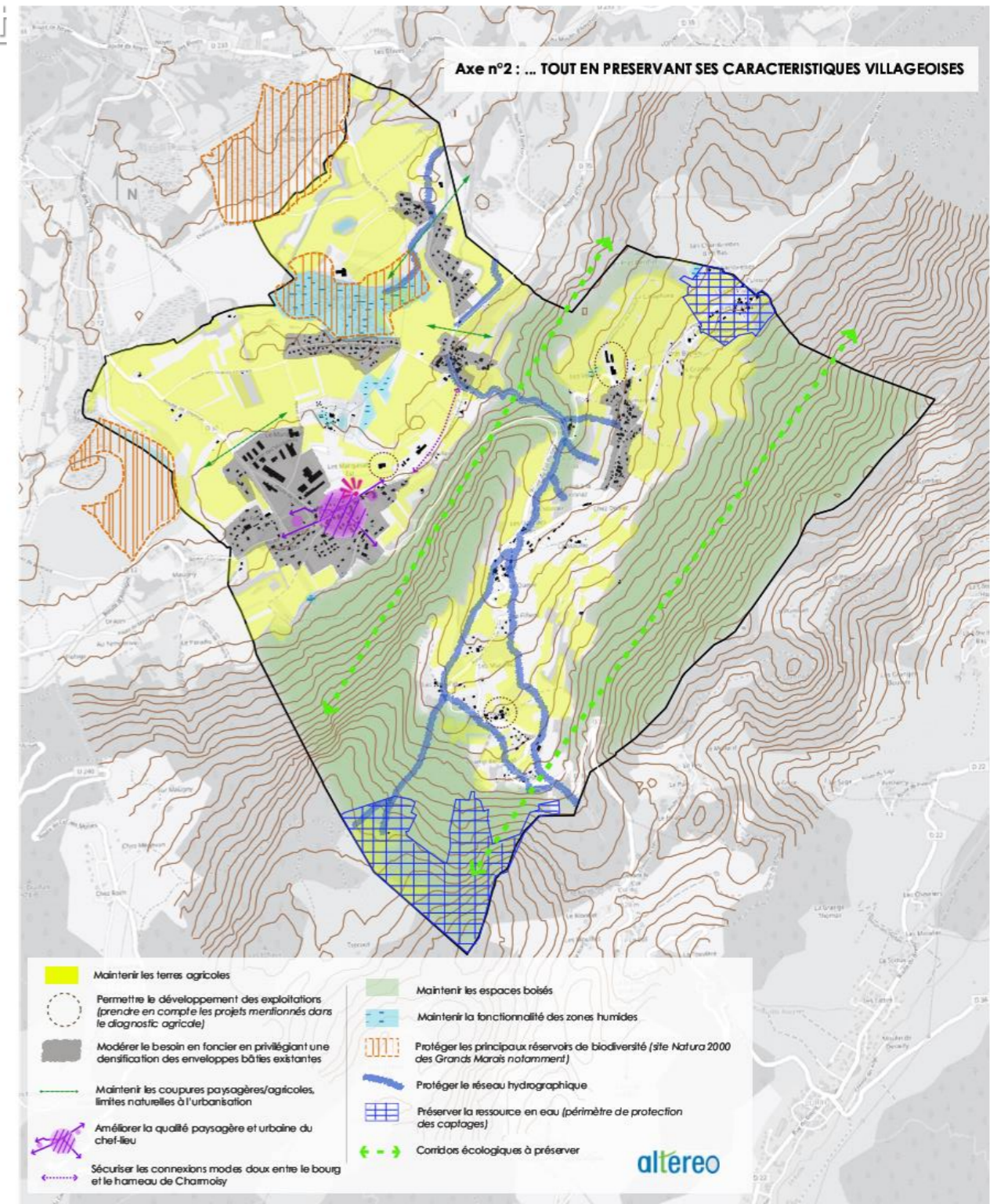
## Trame Bleue :

- **Protection des cours d'eau** → définition d'un espace de bon fonctionnement (EBF) par Thonon Agglo
- **Identification et protection des zones humides** → délimitation au titre de l'article L151-23 du CU

(Protection des captages → zonage spécifique Ac ou Nc)

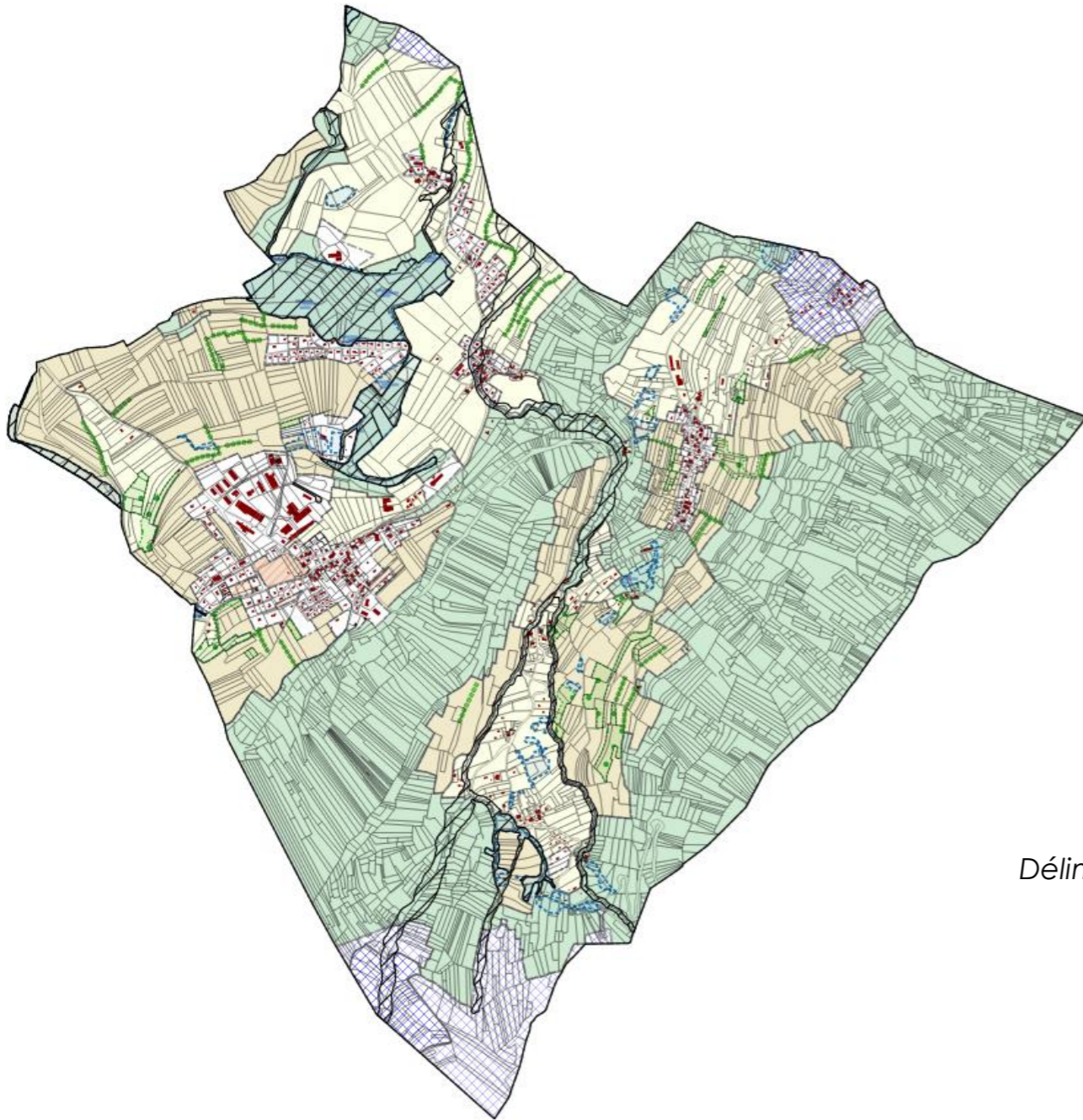
## Trame Verte :

- **Identification des linéaires de haies** jouant le rôle de corridors écologiques locaux
- **Préservation des boisements** → zone N
- Préservation des bosquets → trame verte délimitée au titre de l'article L151-23 du CU
- **Préservation des espaces agricoles/ des espaces agricoles stratégiques** → zone A et AP

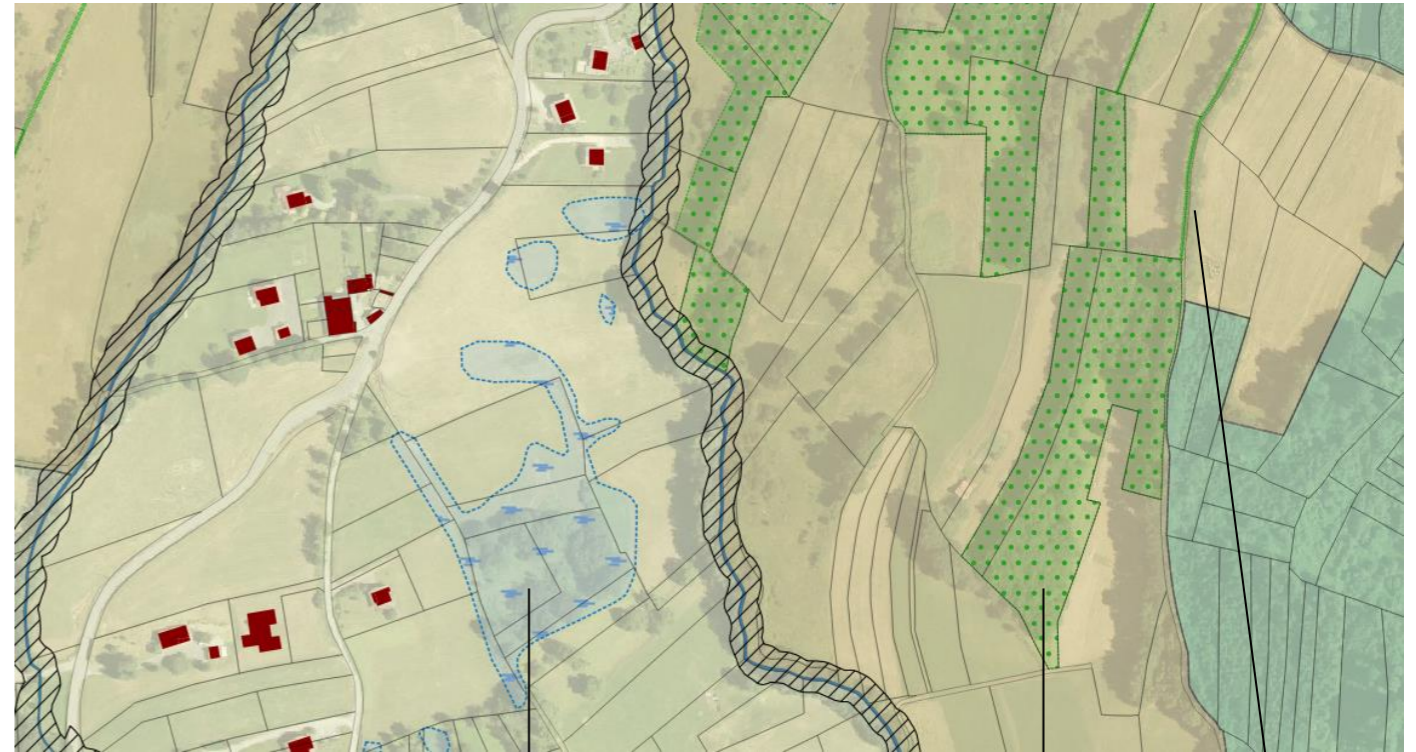




# Prise en compte de la Trame Verte et Bleue



*Extrait du règlement graphique*



Délimitation d'un EBF

Identification et protection  
des zones humides

Protection des bosquets


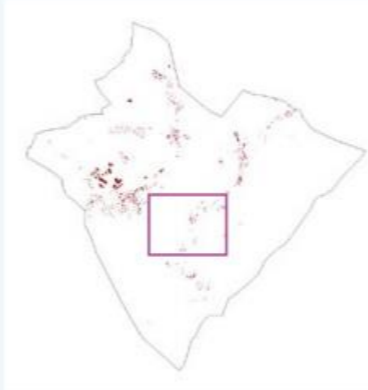


Identification et protection  
des haies

## Rappel des objectifs du PADD

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

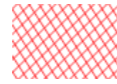
## Identification de 50 éléments du Petit Patrimoine dans le règlement graphique du PLU

→ Pour chaque élément identifié une fiche a été élaborée et annexée au règlement écrit du PLU

 <b>Élément n°6</b>
Typologie : <b>Bassin</b>
Référence cadastrale : <b>AM n°211</b>
Localisation : <b>Orcier le Haut - « Fillient »</b>
 


# Définition des emplacements réservés

**21 emplacements réservés ont été délimités dans le projet de PLU**



18 emplacements concernent la sécurisation des déplacements / la valorisation des sentiers existant

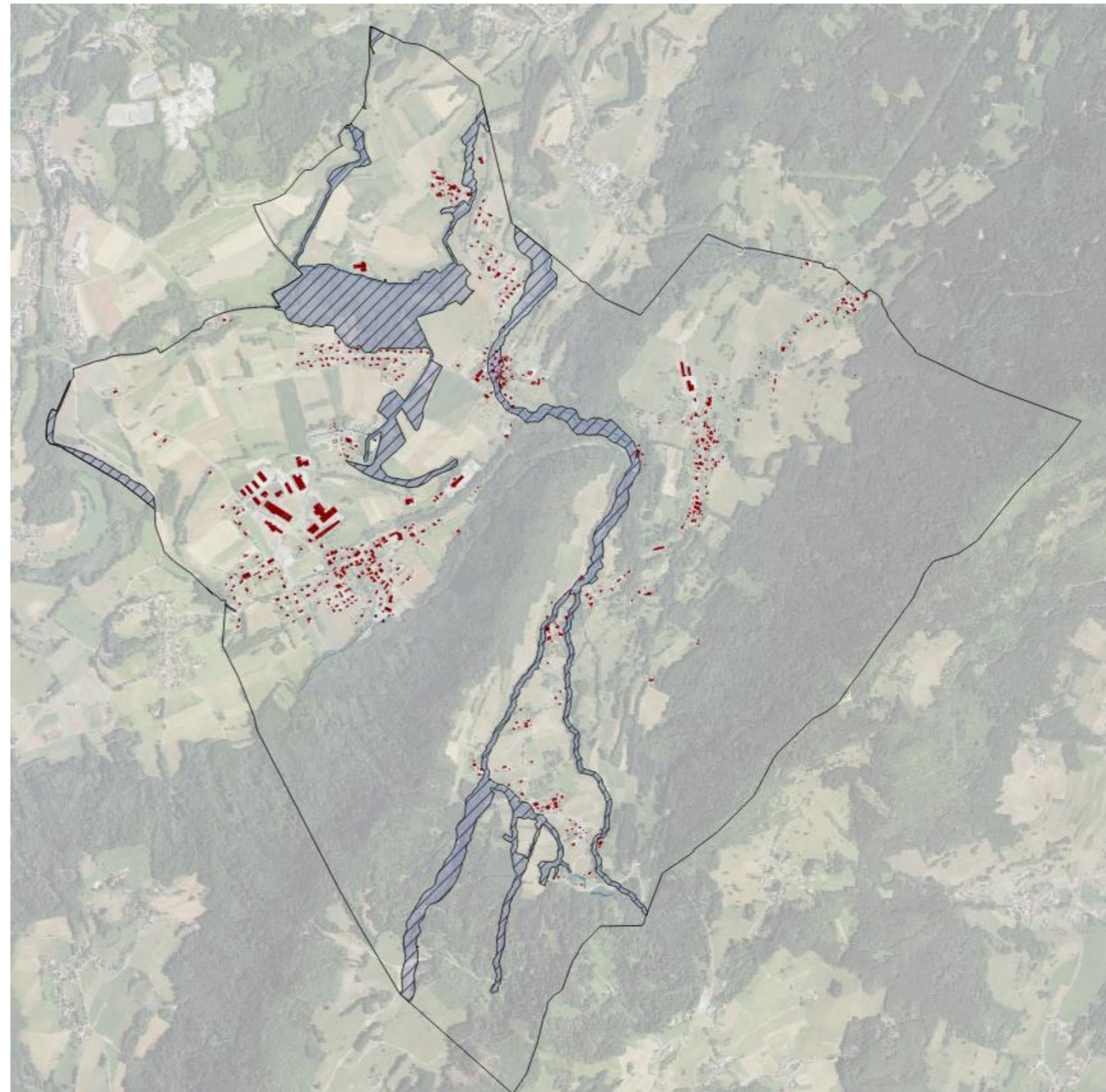
2 emplacements (ER n°9 et 14) répondent à la valorisation du site Géopark du Puits d'Orcier et au ruisseau du Puits

1 emplacement vise à mettre en valeur les cônes de vue (ER n°18) → site des Granges



### **Délimitation d'un Espace de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau par les services de Thonon Agglomération**



- Seul l'EBF strict a été traduit dans le zonage du PLU
- Des règles ont été définies à l'intérieur de ces EBF :
  - Création de remblais = interdite
  - Nouvelle construction = interdite
  - Extension des bâtiments = interdite
  - Changement de destination en vue de la création d'un logement = interdit en rez-de-chaussée



# Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Identification de 17 bâtiments situés en zone A ou N pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination

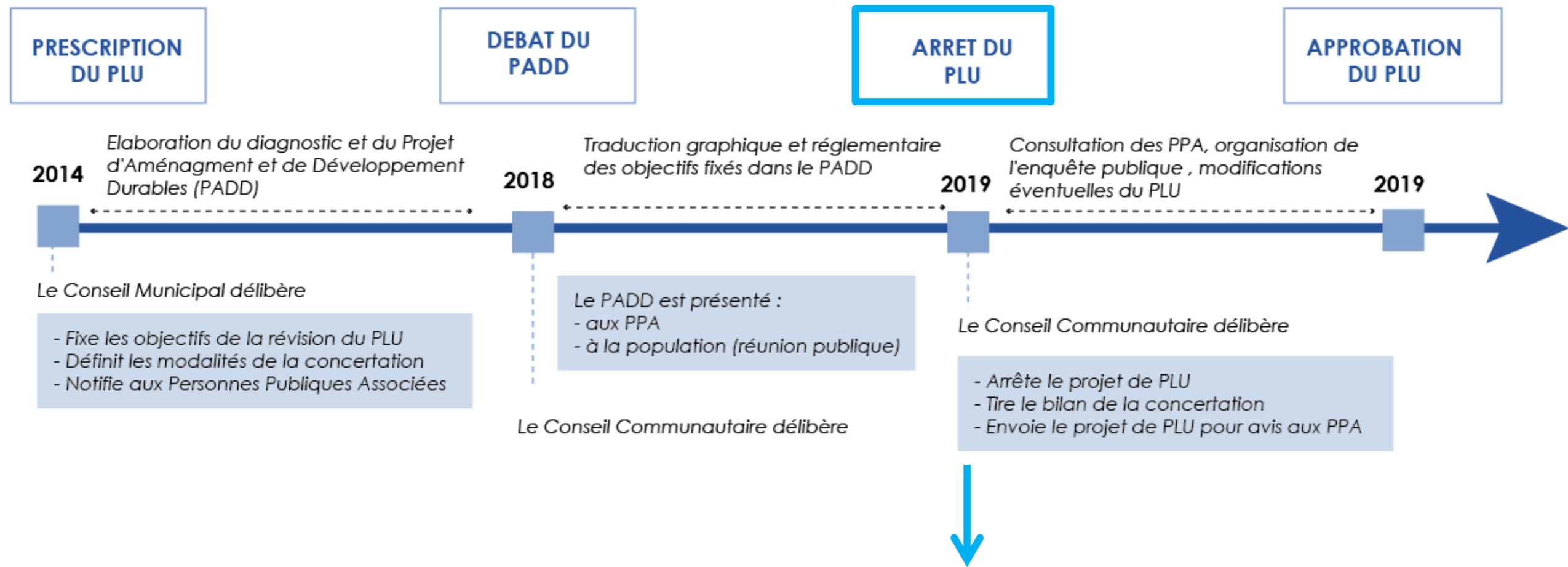
→ Pour chaque élément identifié une fiche a été élaborée et annexée au règlement écrit du PLU

Bâtiment n°5	
Lieu-dit	Orcier « le haut » - Hameau de Fillient
Référence cadastrale	Parcelle AM n°212
Nature du bâtiment	Ancienne habitation/ ancienne ferme
Photographie et Localisation	  
Voirie	Bâtiment desservi par la route du Col du Feu
Desserte - eau potable	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Desserte - électricité	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Impact activité agricole	Absence d'exploitation agricole dans un rayon de 100 mètres
Impact paysager	Absence de secteurs à fort enjeux environnementaux



PROJET DE ZONAGE  
DOCUMENT NON REGLEMENTAIRE

## Prochaines étapes



Arrêt du PLU prévu le **25 juin 2019** en Conseil Communautaire

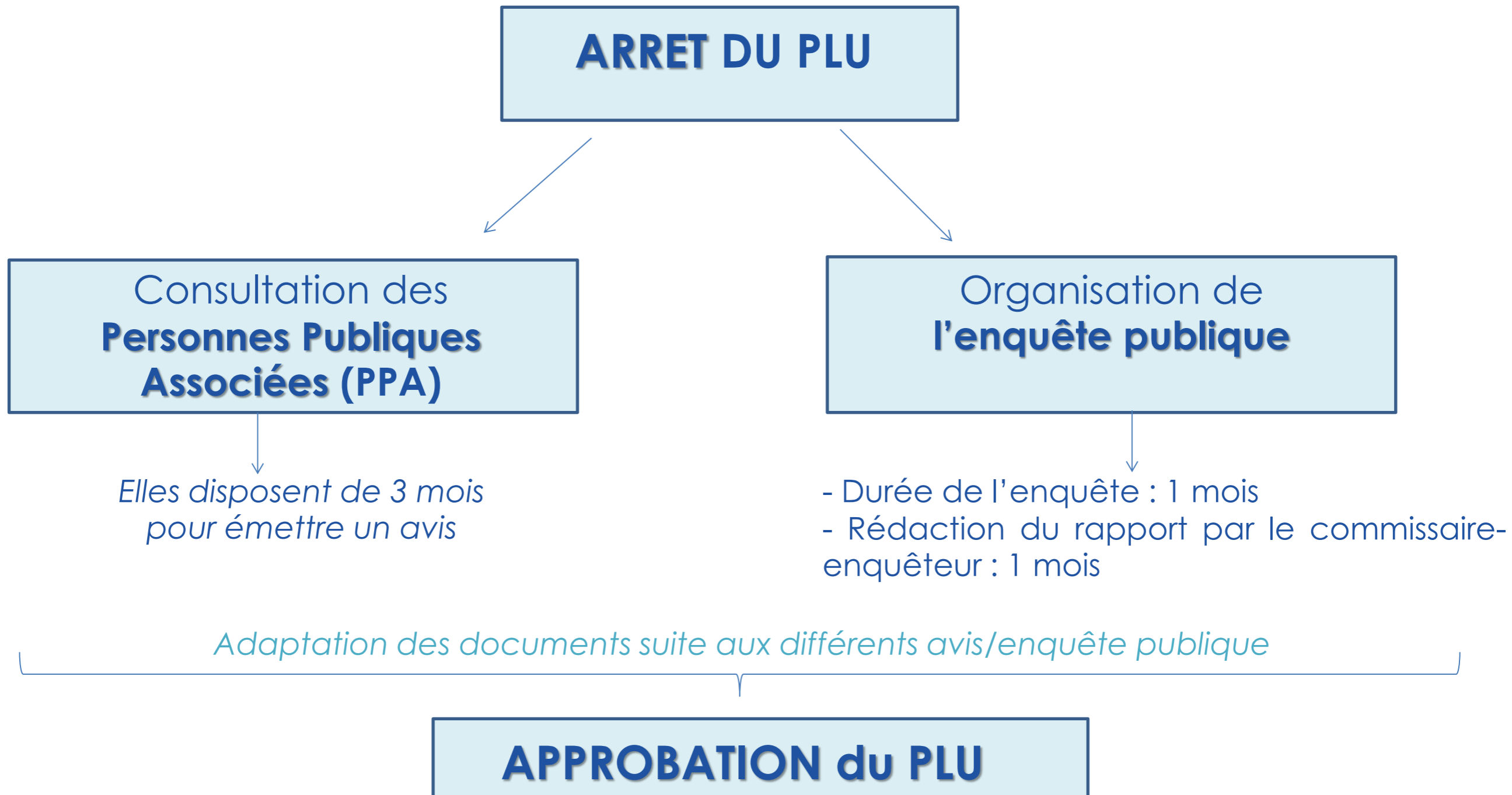


■ L'intégralité du dossier de PLU sera consultable **dès le lendemain de l'arrêt** → 26 juin 2019

■ ... mais la prise en compte des remarques/doléances sur le dossier de PLU ne se fera qu'au moment de l'enquête publique  
→ **octobre 2019** (date indicative)







## Echanges avec la salle

altereo

éveilleurs d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)