THONON agglomération

Commune d'Orcier

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion d'information – *19-04-2018*

G2C territoires

Sommaire

1. Définition et contexte réglementaire

2. Les grandes étapes de la révision du PLU et les moyens de concertation

3. Principaux constats et enjeux issus du diagnostic

4. Quelles tendances pour demain ?

5. Echanges avec la salle

1. Définition et contexte réglementaire

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 ?

Un document qui comprend 5 pièces

Pourquoi réviser le PLU actuel ?

■ **Permettre à la commune de donner un cadre précis à son développement futur**

■ **Répondre aux exigences réglementaires**

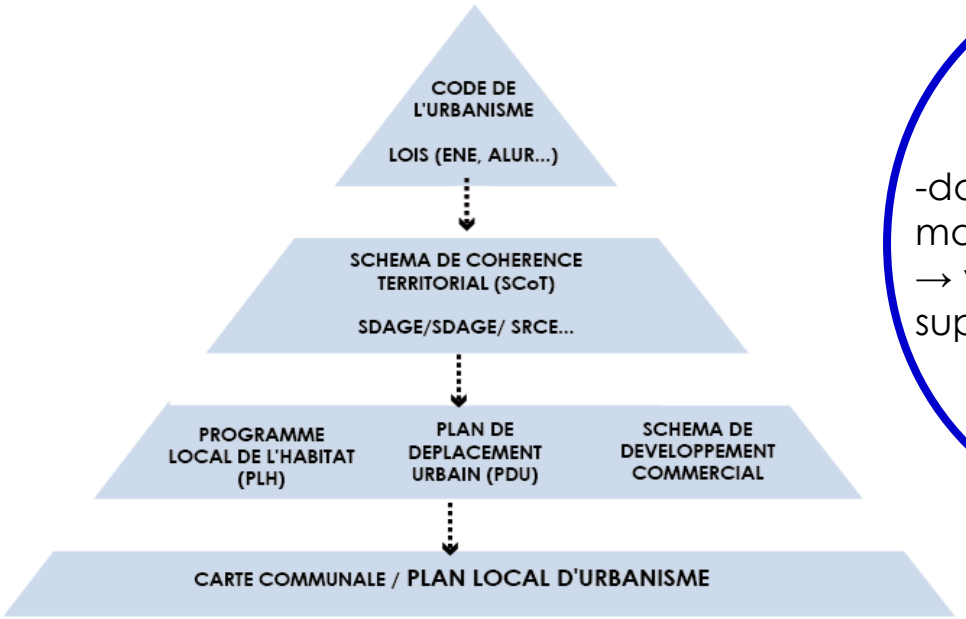
Depuis 2004, le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme a été marqué par plusieurs lois :

- octobre 2008 et juillet 2010 : Grenelle de l'Environnement

- mars 2014 : loi ALUR *(Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)*

- octobre 2014 : loi LAAAF *(Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)*

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



SCoT

-document cadre en matière d'aménagement → vision transversale et supra-communale

SAGE

- fixe le grandes orientations en matière de gestion de l'eau

SRCE

- identifie les composantes de la TVB à protéger

PDU

- fixe les grandes orientations en matière de déplacements

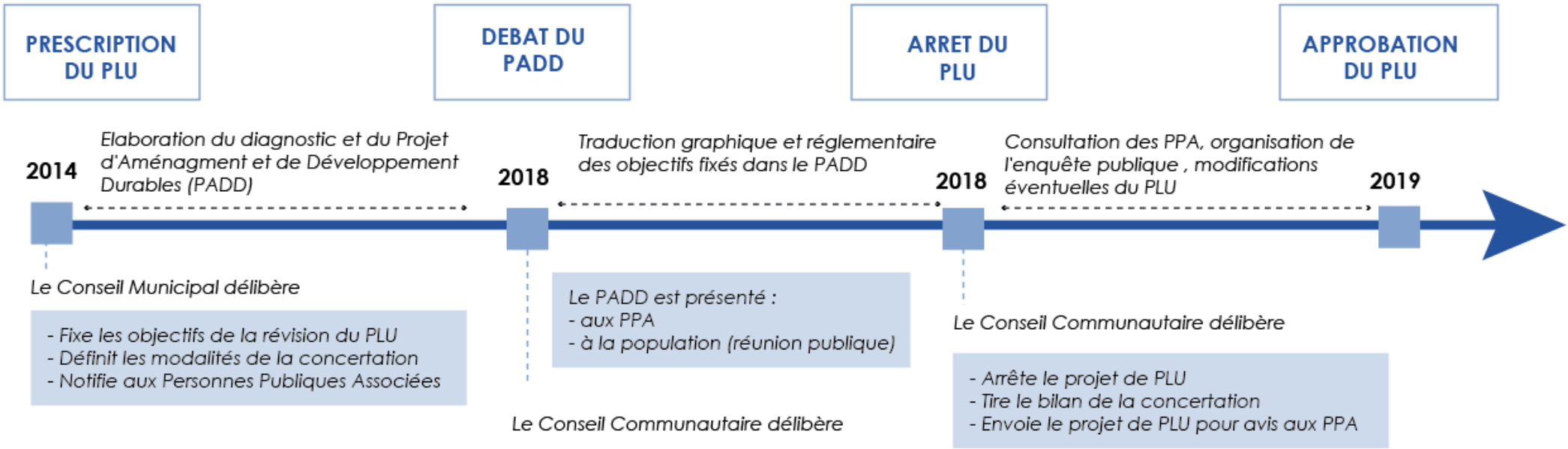
PLH

- fixe le rythme de croissance
- définit le nombre de logements à accueillir
- impose une part de production de logements sociaux

2. Les grandes étapes de la révision du PLU et les moyens de la concertation

Quelles seront les grandes étapes de la révision du PLU ?

La révision du PLU s'organise en 3 grandes étapes



Comment vais-je participer à la révision du PLU ?

■ **Possibilité de se renseigner sur l'avancement du PLU**

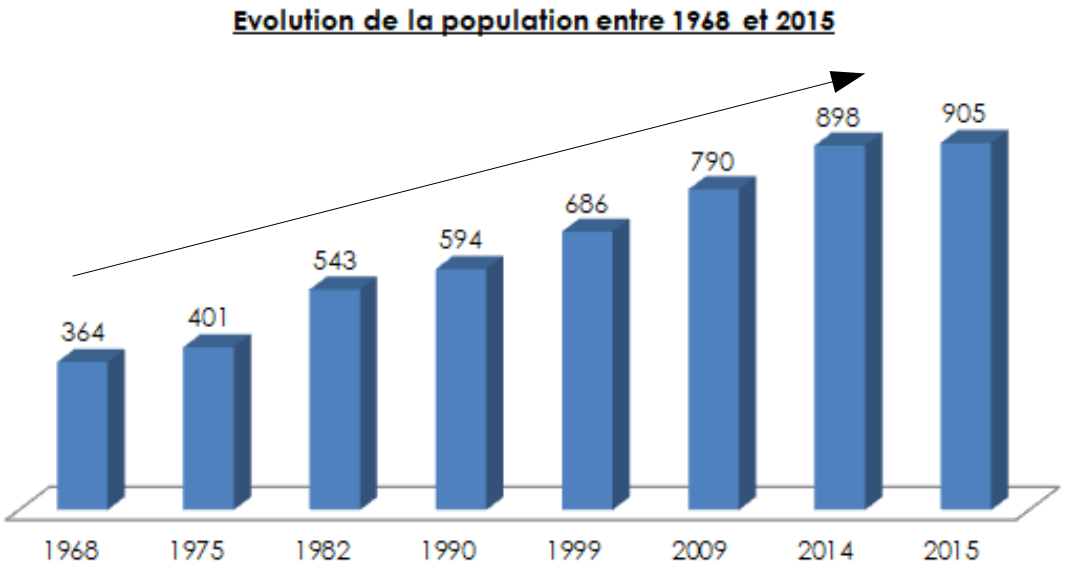
- en consultant les éléments d'études disponibles en Mairie et sur le site internet de la mairie (www.orcier.fr) ainsi que sur le site de Thonon Agglomération
- en participant aux réunions publiques
- en consultant les différents numéros « flash spécial PLU »

■ **Possibilité de s'exprimer sur le futur PLU**

- en écrivant vos remarques/suggestions sur le registre d'expressions mis à disposition en Mairie et sur l'antenne de Balaison (Thonon Agglomération)

3. Principaux constats et enjeux issus du diagnostic

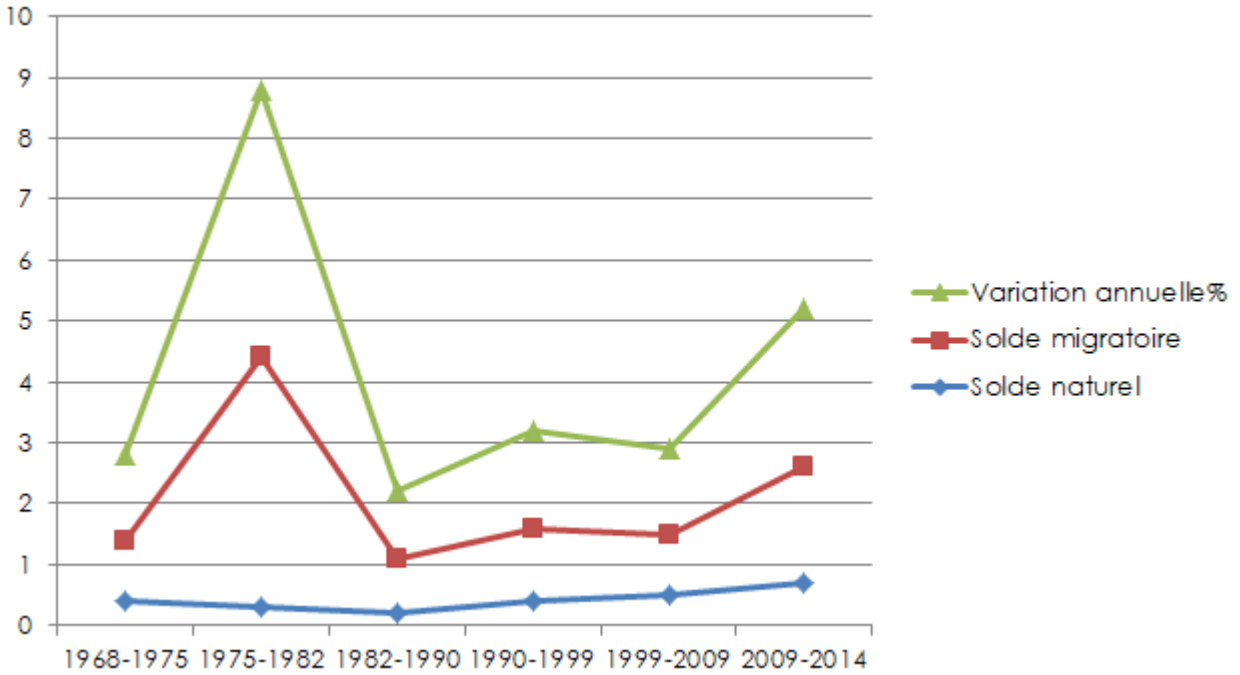
Une commune dynamique et attrayante



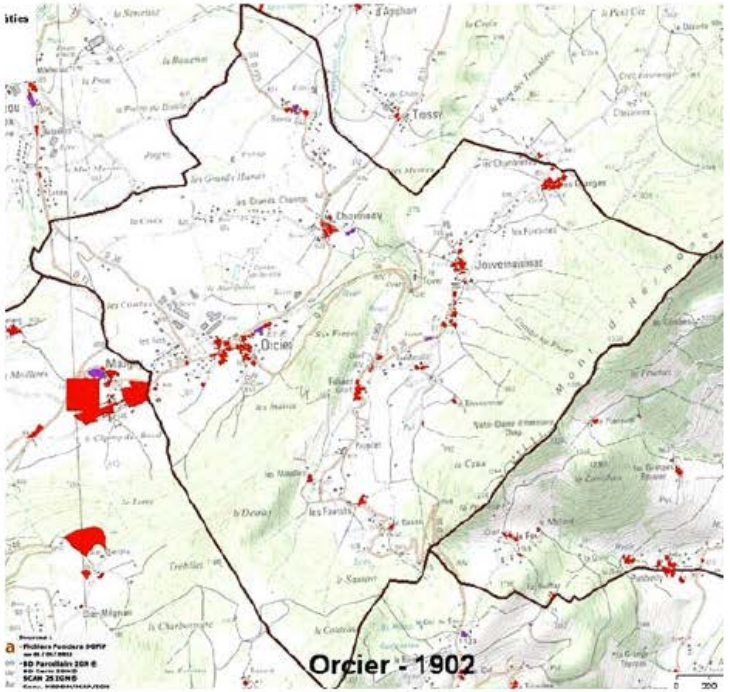
● Une **croissance positive** depuis les années 1968
→ de 364 à 905 habitants

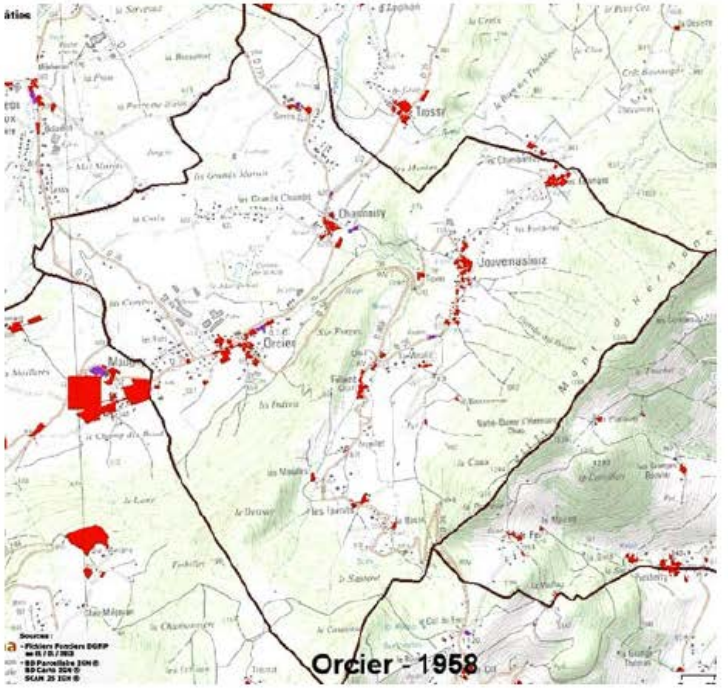
● Un rythme de croissance annuelle de l'ordre de **+2,6 % entre 2009 et 2014**

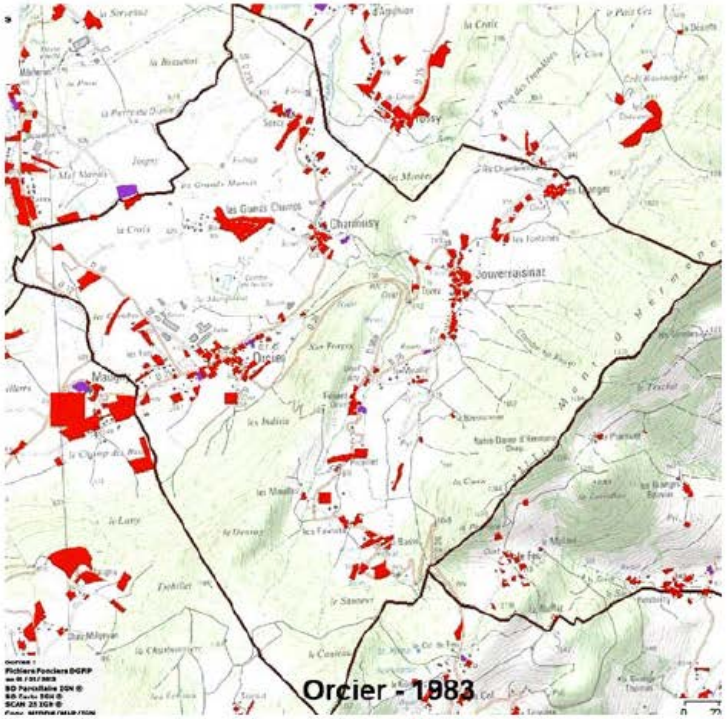
●Une croissance qui s'explique avant tout par l'**accueil de nouveaux habitants** → rôle du solde migratoire

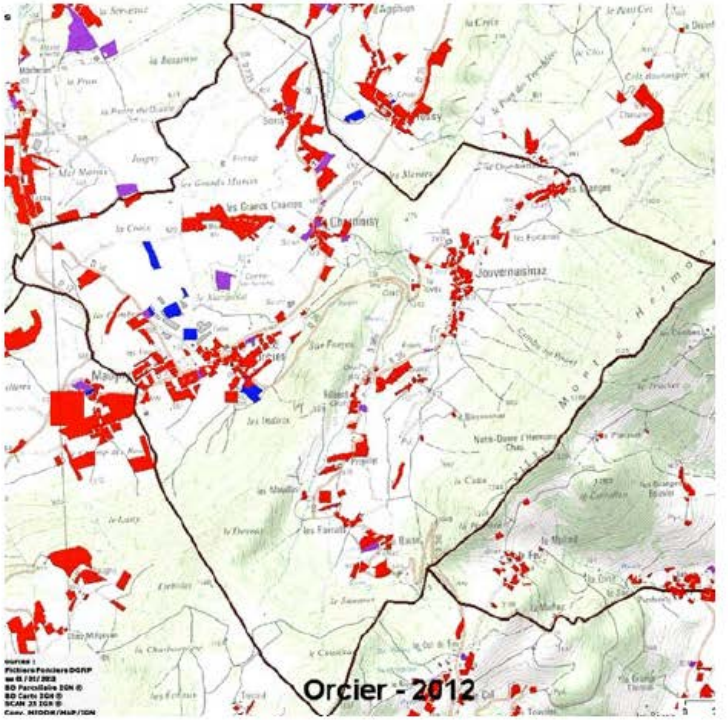


Un territoire marqué par un développement urbain important

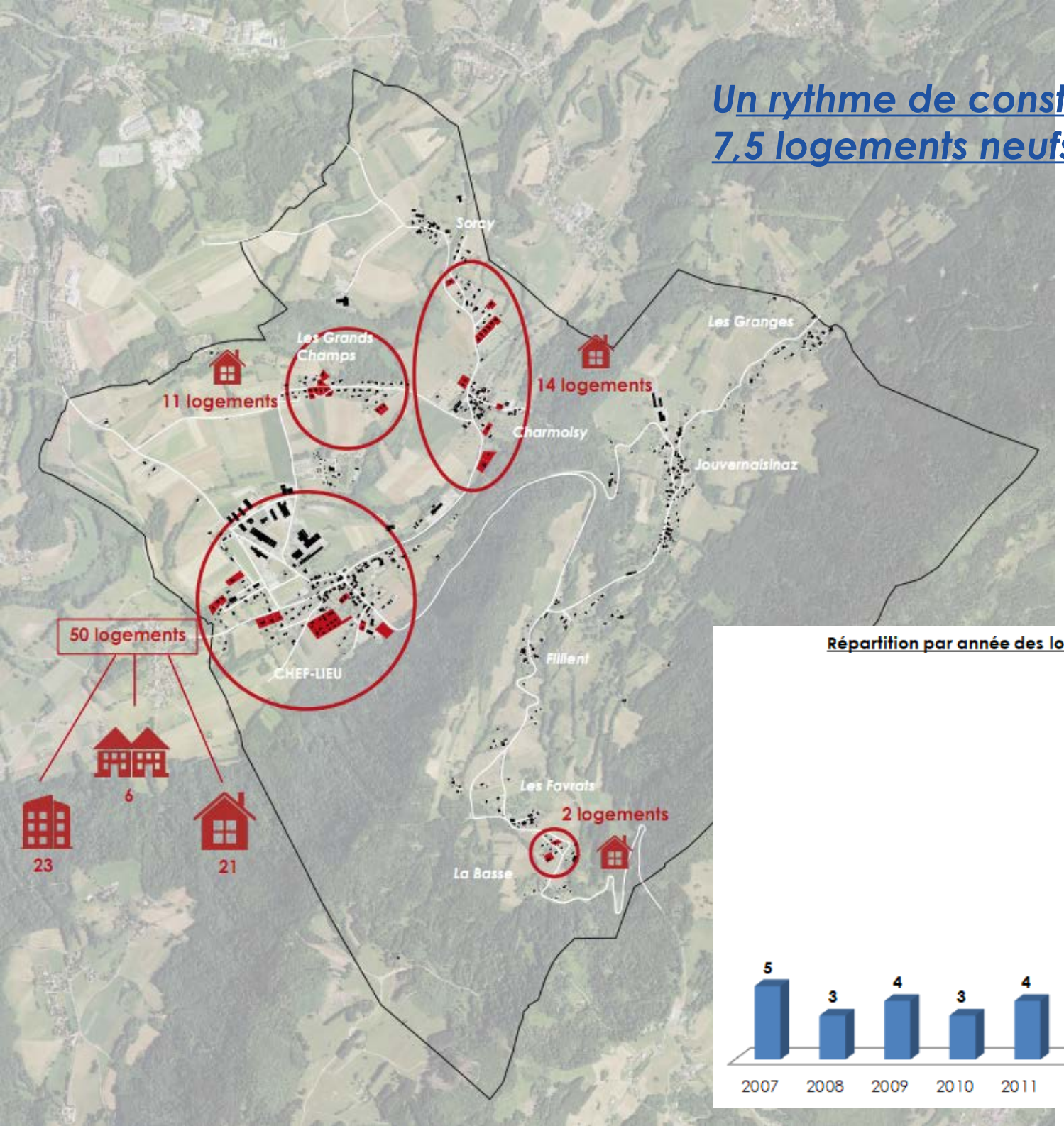


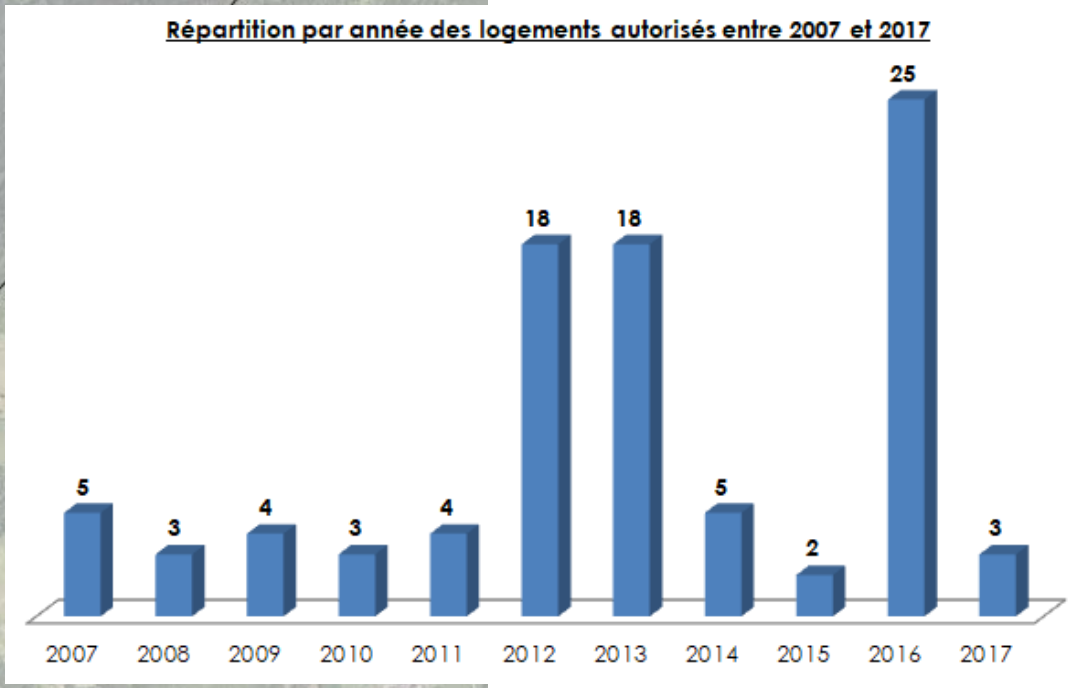




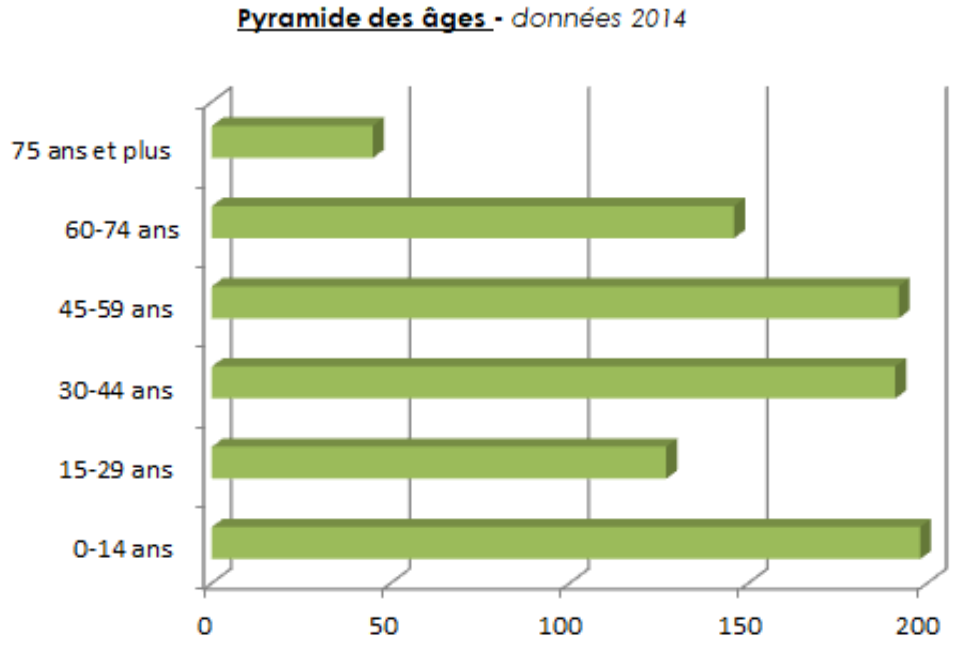


Un rythme de constructions de l'ordre de 7,5 logements neufs par an





Une commune marquée par la présence de familles

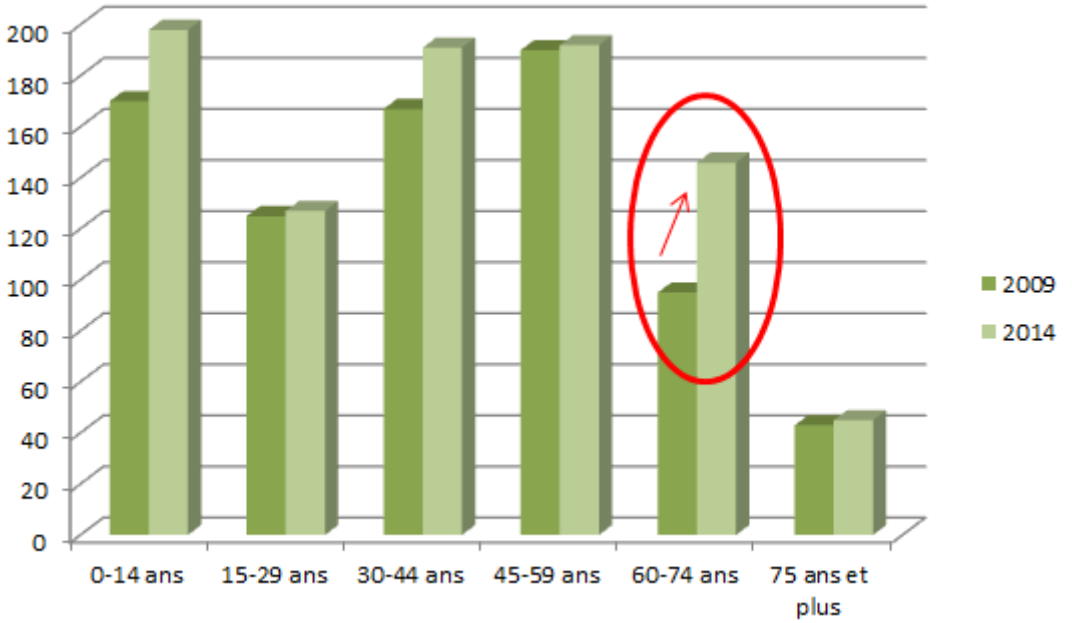


- Un **indicateur de jeunesse qui témoigne du dynamisme de la commune**

IJ = 130

- …. mais un **phénomène de vieillissement de la population** qui s'observe depuis 2009

→ hausse des 60-74 ans

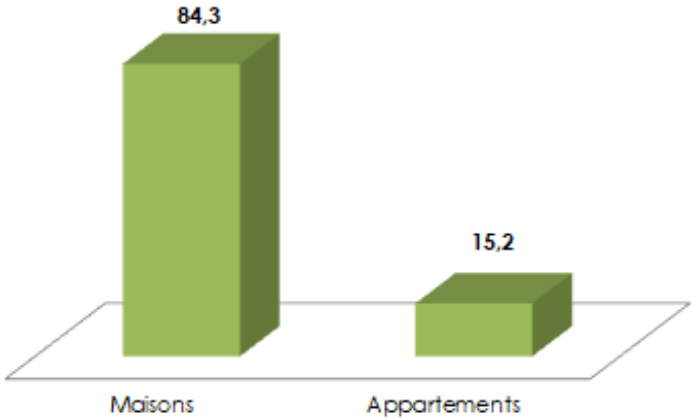


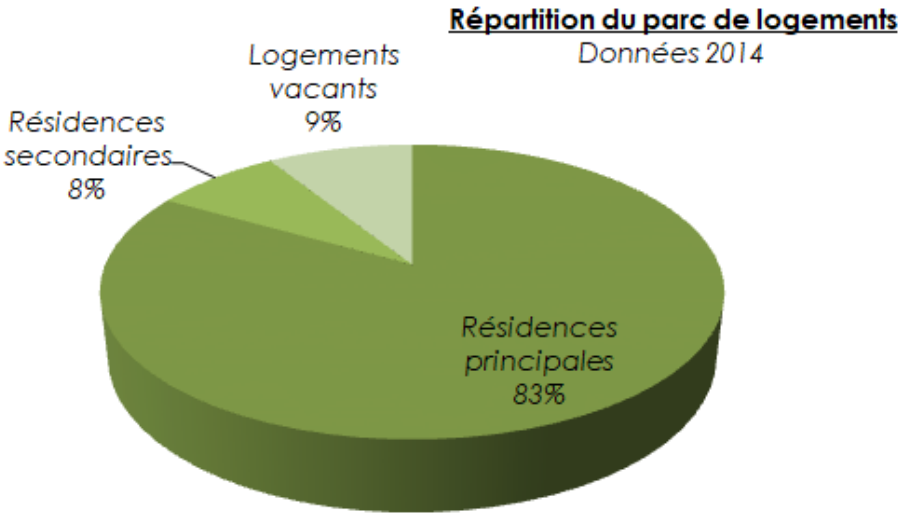
→ diminution de l'IJ : 1,7 en 1999 ; 1,6 en 2006

Un parc de logements mono-typé …

- Un parc **presque exclusivement composé de résidences principales**

→ 83 % des logements en 2014



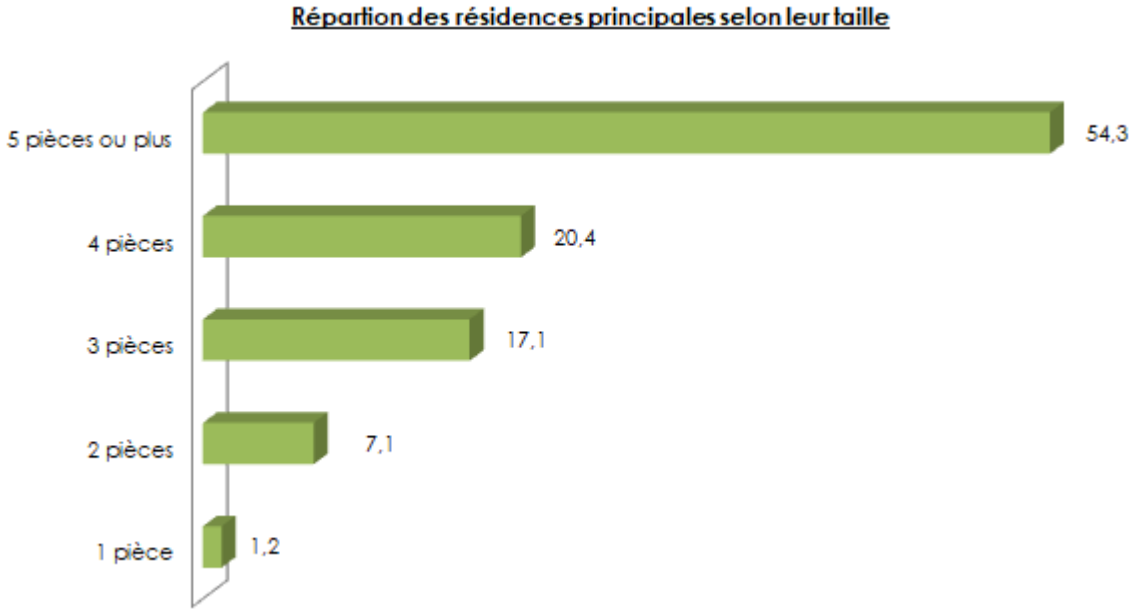


- Une prédominance du parc de **logements en individuels**

→ **84 % du parc de résidences principales**

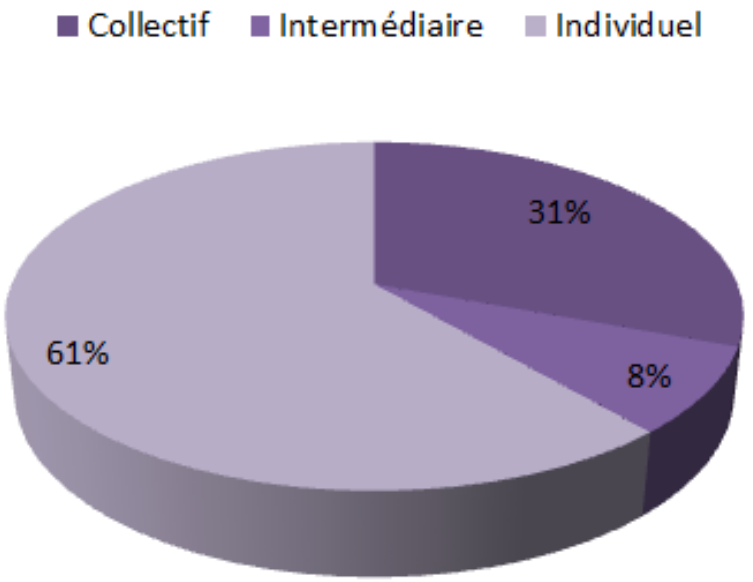
- Un parc marqué par **une prépondérance de logements de grande taille**

→ **54 % de T5 ou plus**



… mais des efforts de diversification depuis 2013

Répartition de la production de logements neufs par typologie entre 2007 et 2017



- Sur les 75 logements neufs autorisés depuis 2007 :
- 46 logements individuels
- 6 logements intermédiaires
- **23 logements collectifs**

ENJEUX DU PLU :

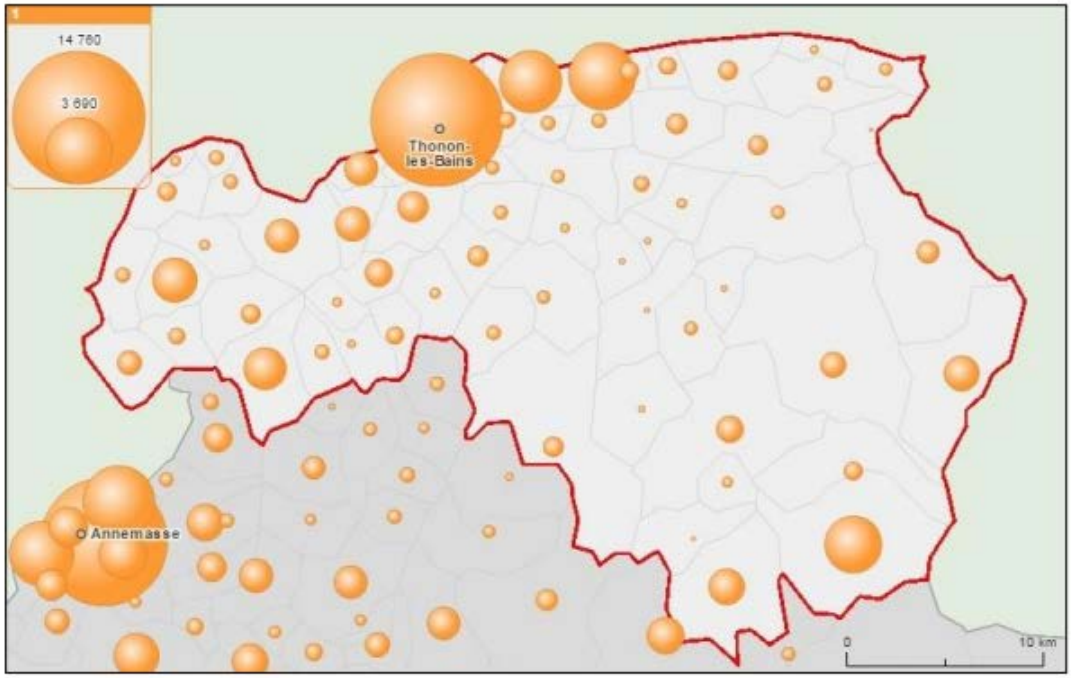
- poursuivre la diversification de l'offre de logements afin d'assurer la réalisation d'un parcours résidentiel sur la commune

Une commune à dominante résidentielle ….

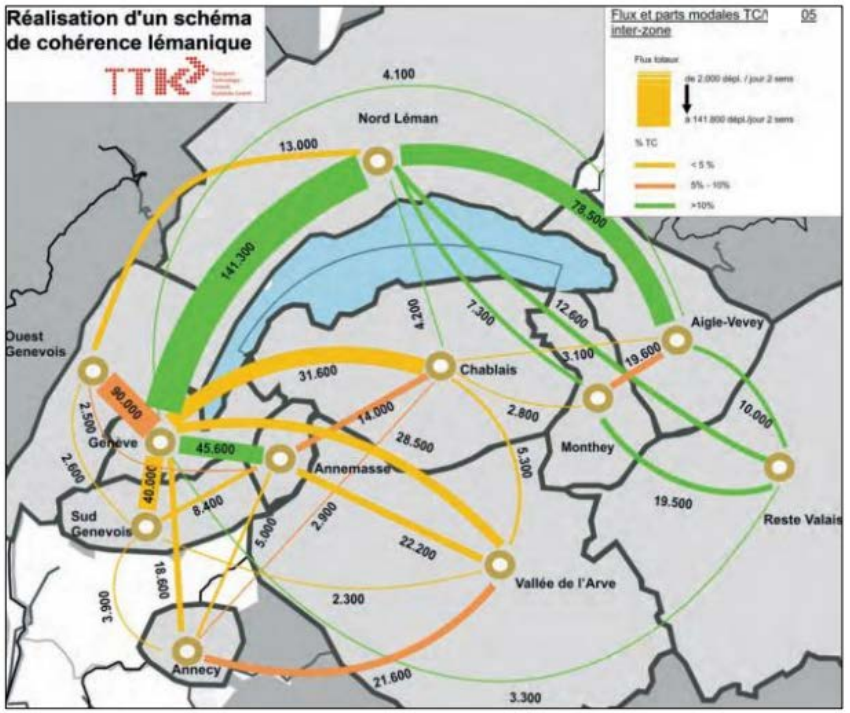
- Un **territoire avant tout résidentiel**

  → plus d'actifs que d'emplois proposés sur la commune

  → une commune ***dépendante des polarités voisines en termes d'emplois*** : Publier, Thonon, Annemasse… mais également Agglomération genevoise



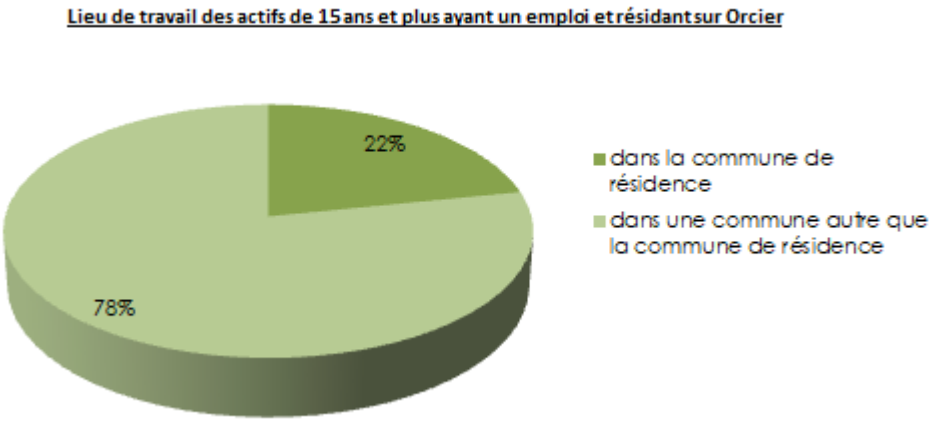
Répartition de l'emploi sur le Chablais *(Recensement - INSEE - 2011)*



Les déplacements inter-zones dans l'espace lémanique, tous déplacements confondus

(Conseil du Léman - Schéma de cohérence lémanique des transports)

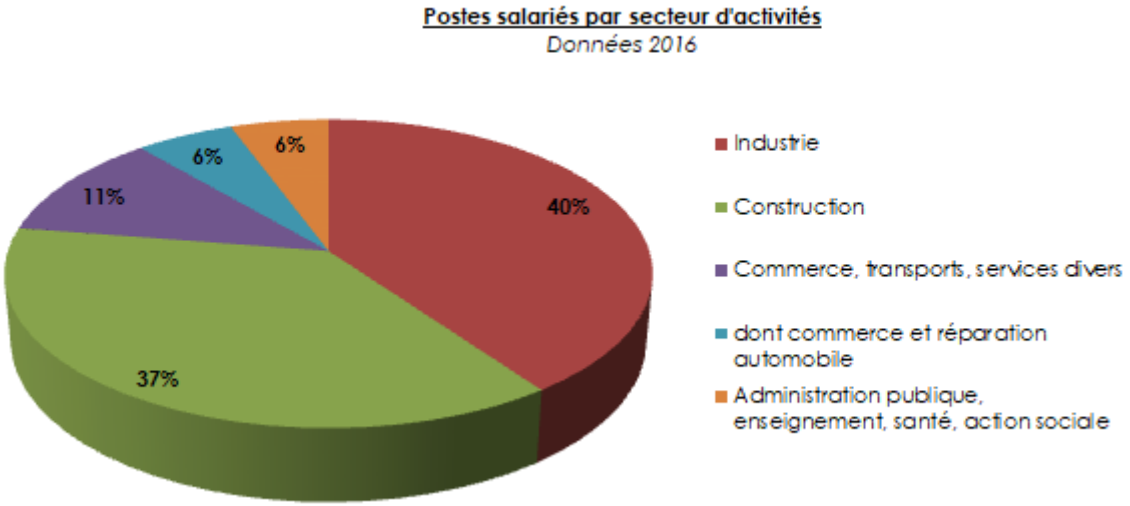
- Des ***déplacements domicile-travail importants***

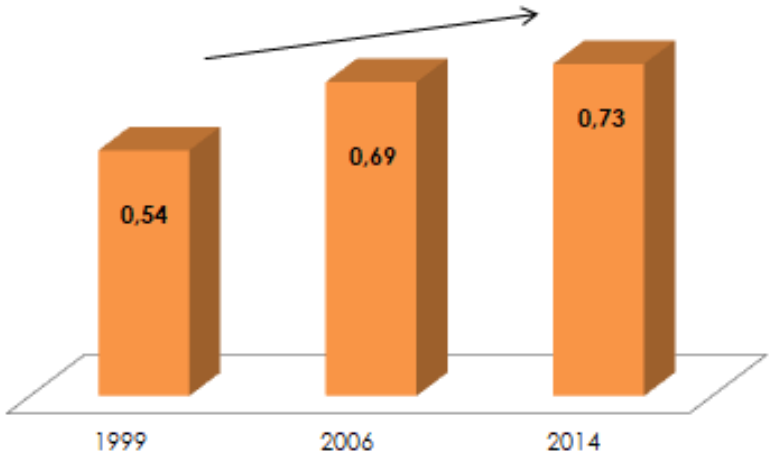


…. néanmoins pourvoyeuse d'emplois

- Présence d'un **tissu économique local** → 83 entreprises recensées en 2016 et 350 emplois
  - Présence d'une zone d'activités « les Marquisats »

- Une **économie dominée par les domaines de la construction et de l'industrie → principaux pourvoyeurs d'emplois**





- un ratio population active/emplois en constante augmentation depuis 1999

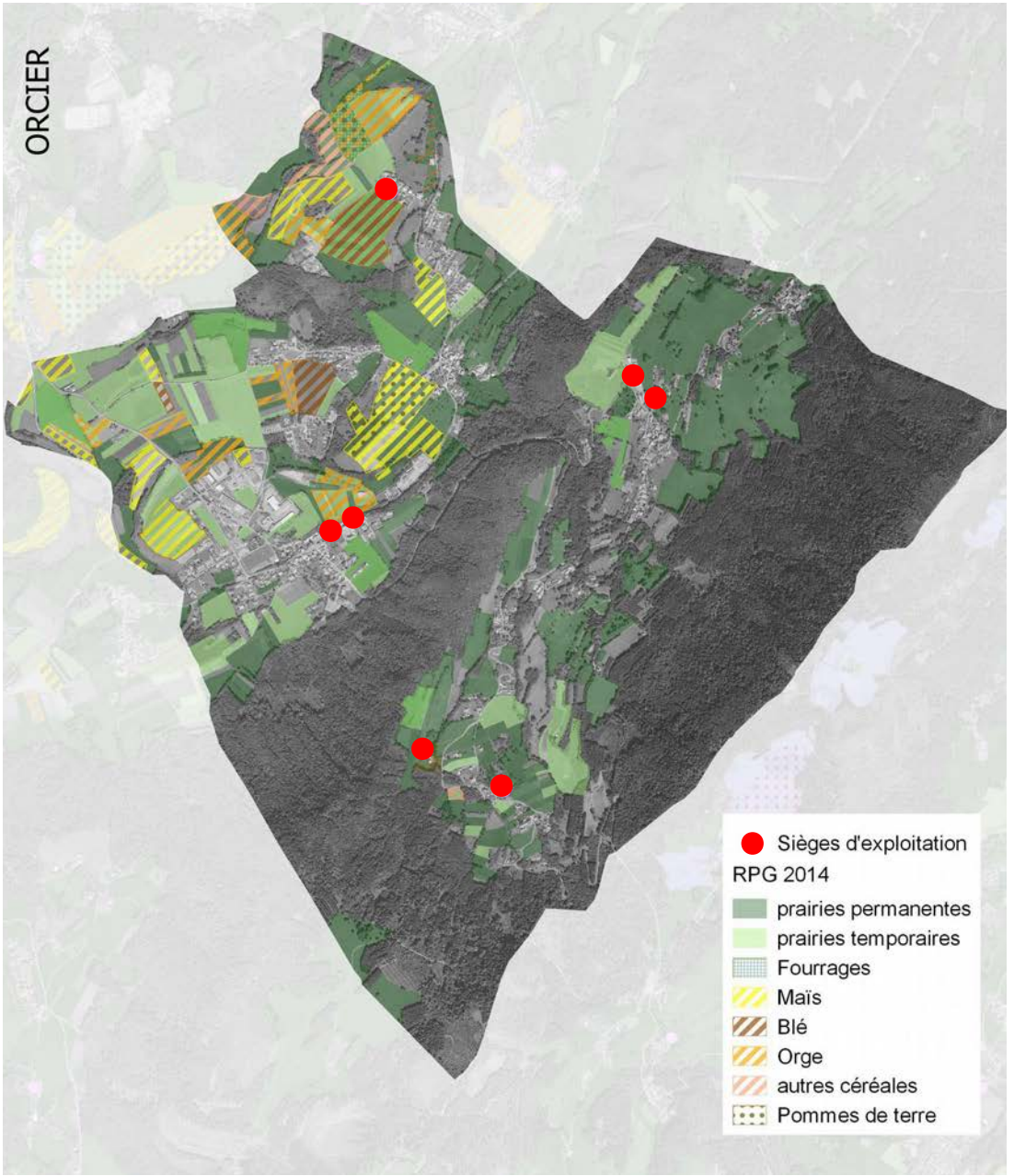
Une commune rurale qui reste marquée par l'activité agricole

● 7 **exploitations** présentes sur la commune

- **332 ha de parcelles cultivées** identifiés par les exploitants dont 85 % correspondent à des prairies permanentes ou temporaires
→ rôle de l'élevage

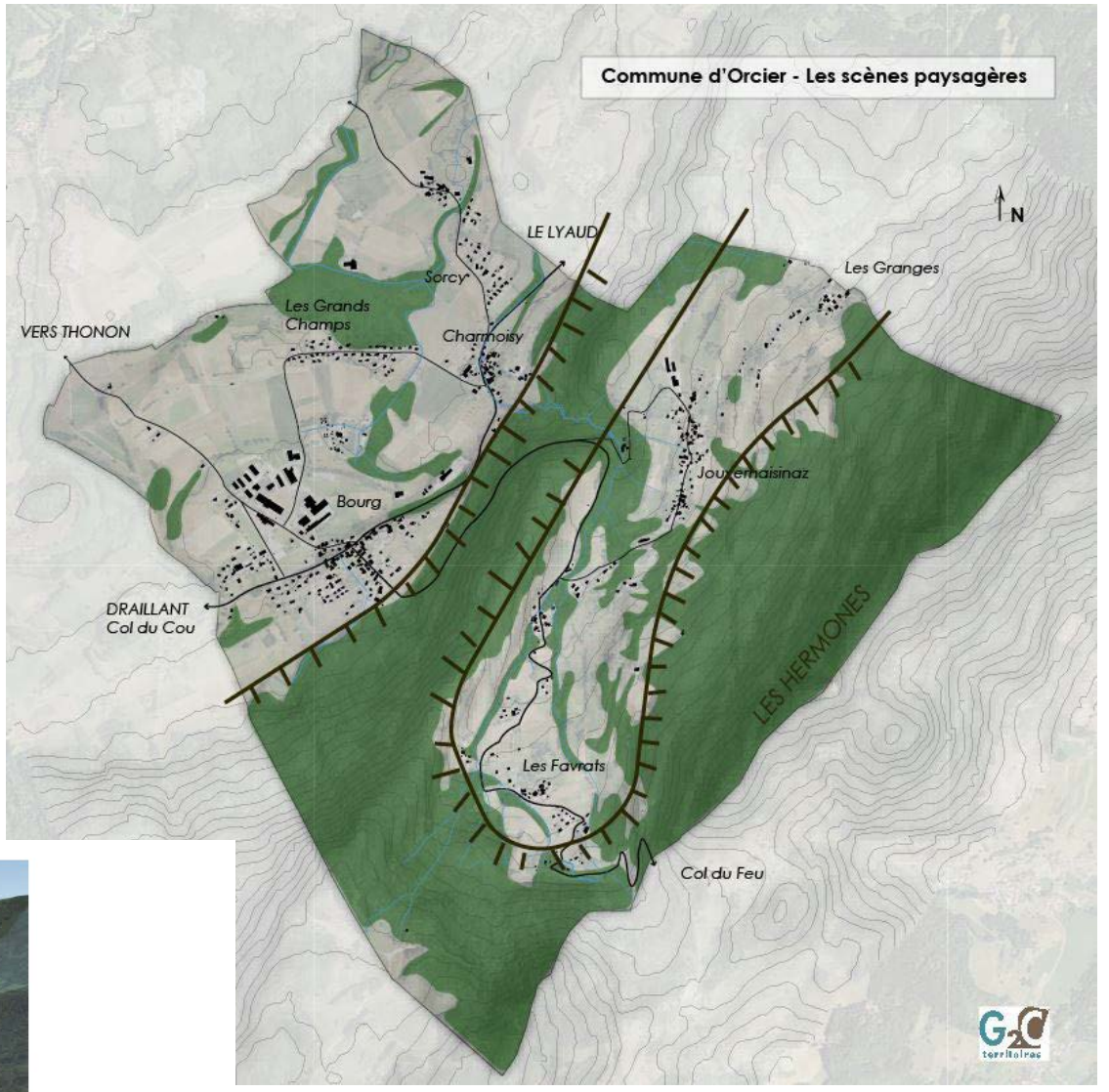
● une commune marquée par **deux labels qualité** : AOP Reblochon et AOP Abondance

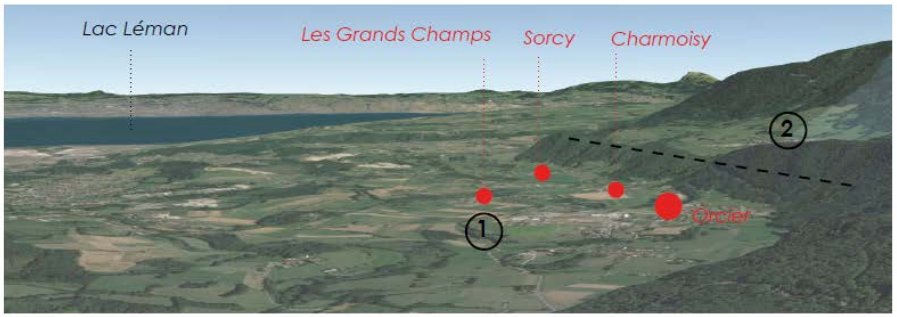
● une **activité relativement dynamique → 3 projets d'extension mentionnés lors de la rencontre avec les exploitants agricoles**



Un cadre de vie préservé…

Vues sur les hameaux montagnards de la commune



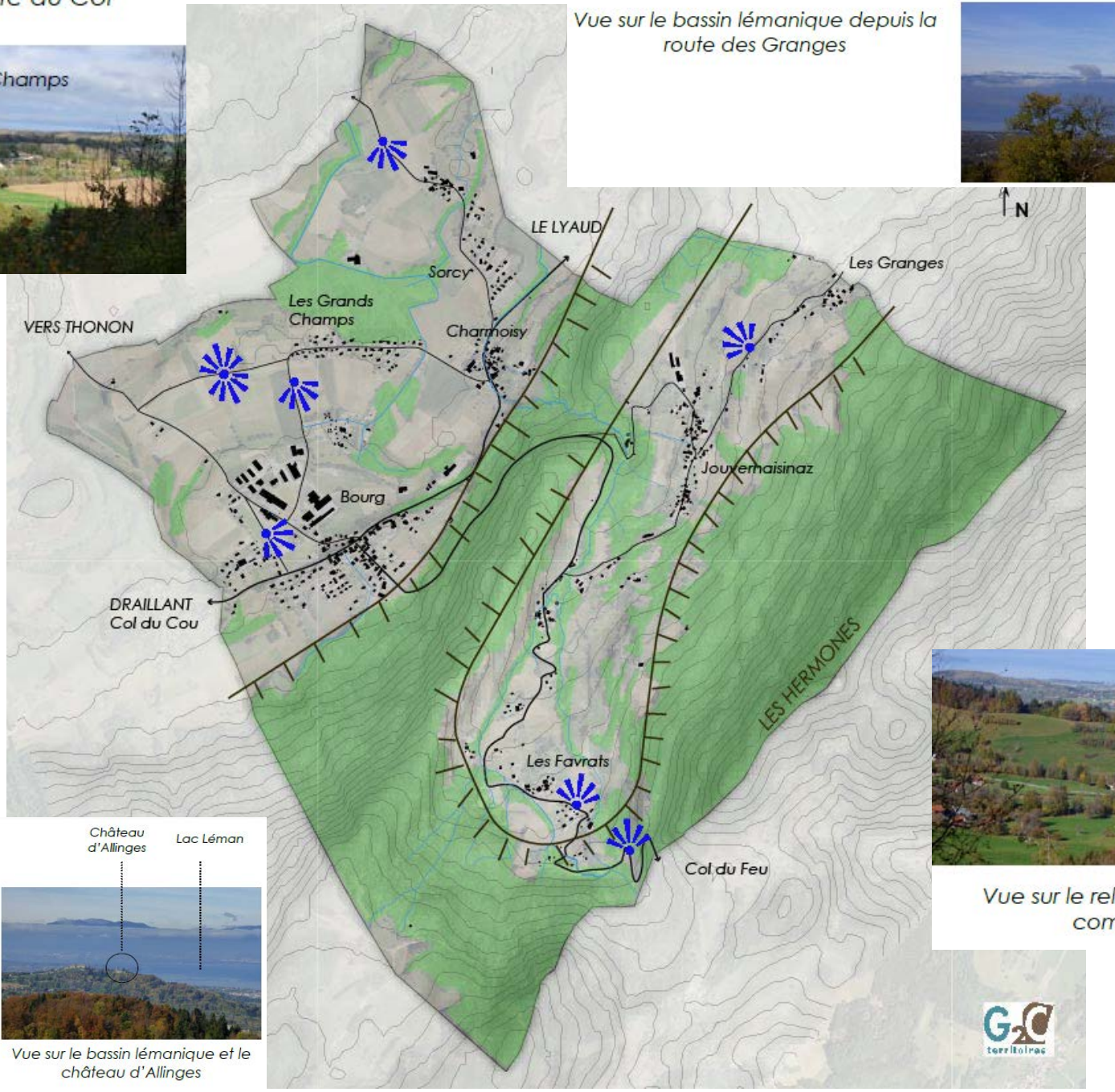


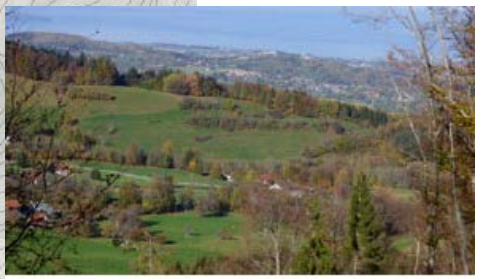
Vues sur la plaine agricole ; en arrière plan le versant forestier et la montagne des Hermones

Un cadre de vie préservé…

Vue sur la plaine agricole et le hameau des Grands Champs depuis la route du Col

Vue sur le bassin lémanique depuis la route des Granges



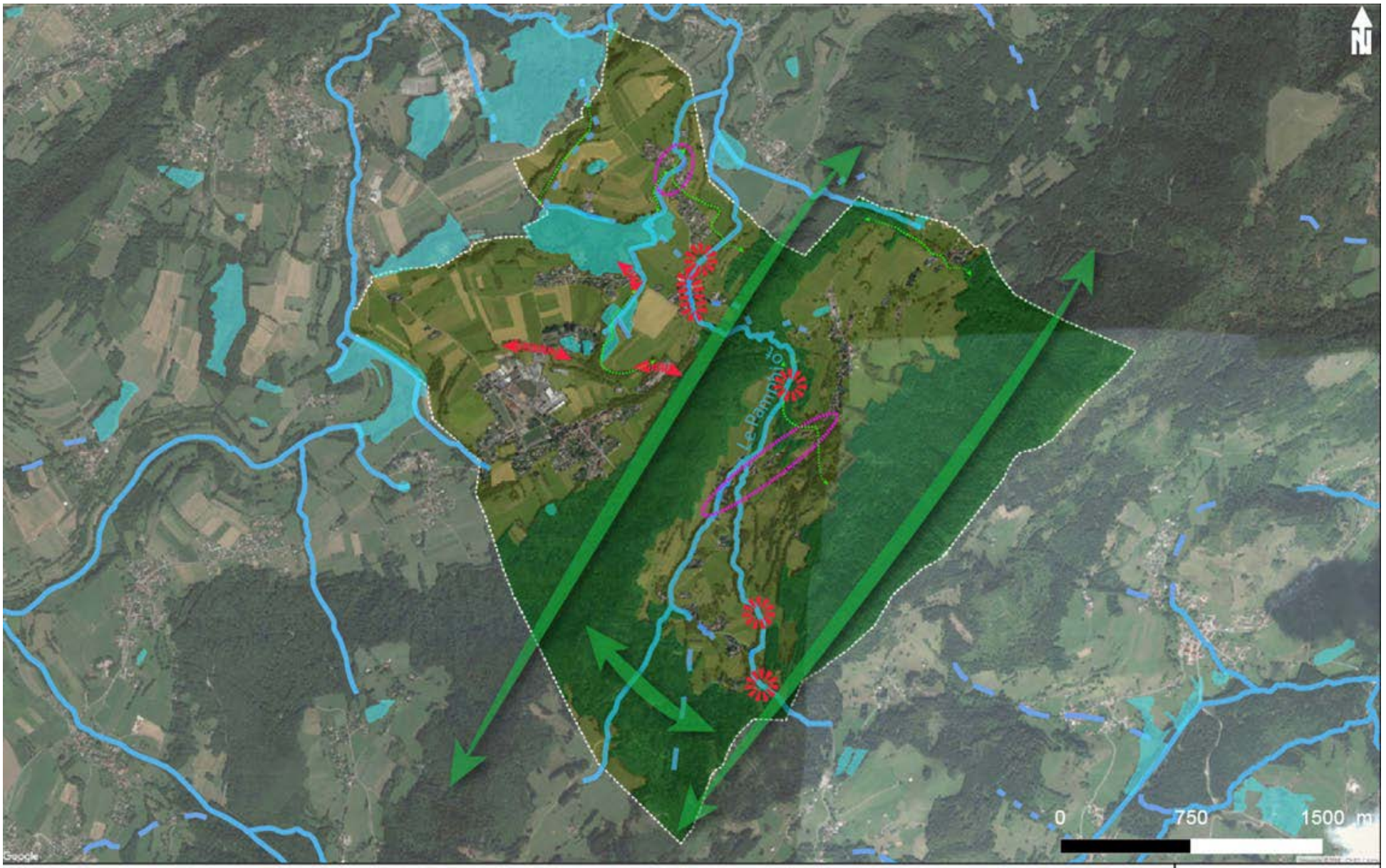


Vue sur le relief étagé de la commune

Vue depuis la plaine agricole sur le versant boisé et la montagne des Hermones

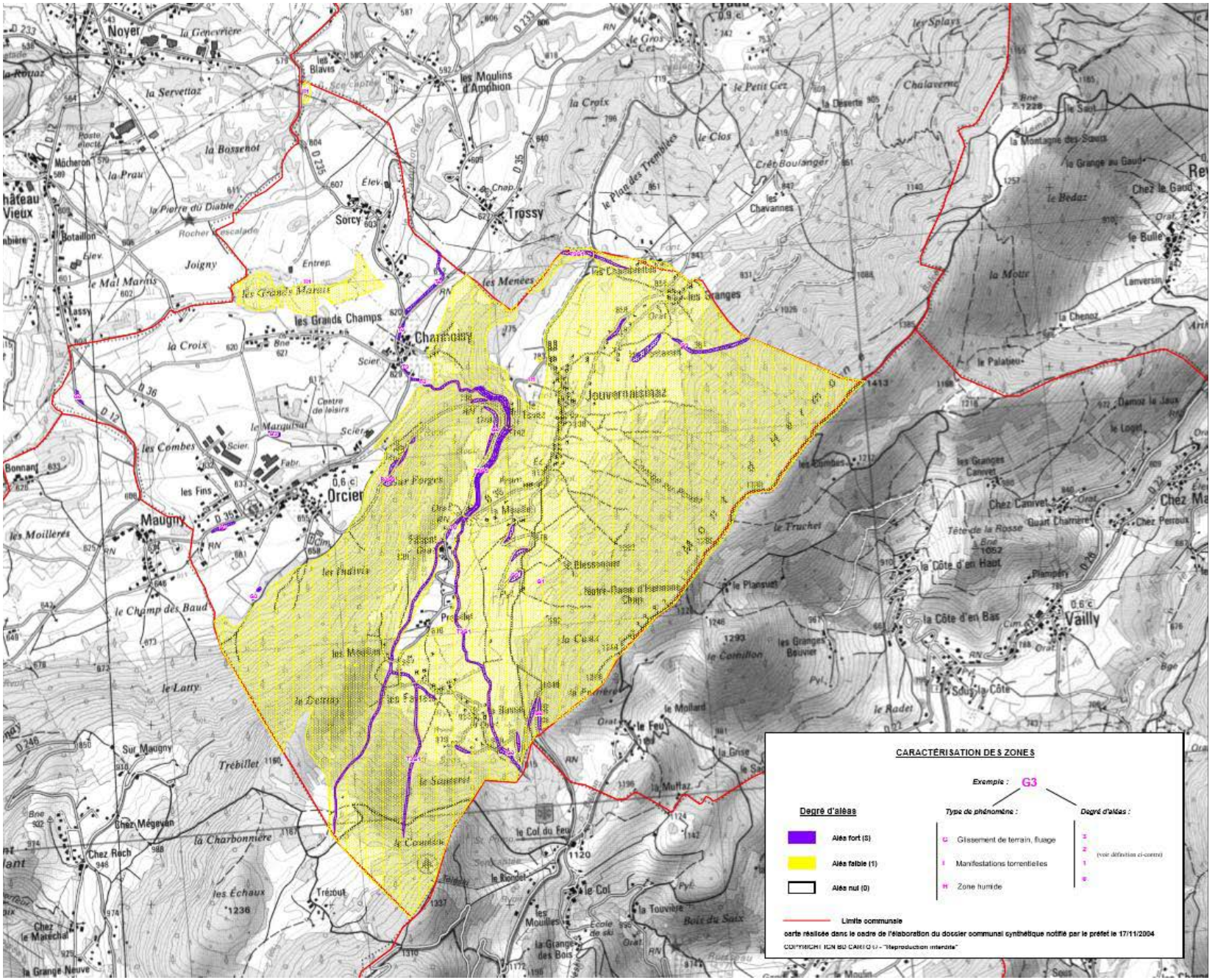
Vue sur le bassin lémanique et le château d'Allinges

- une commune marquée par la présence de **plusieurs périmètres naturalistes**



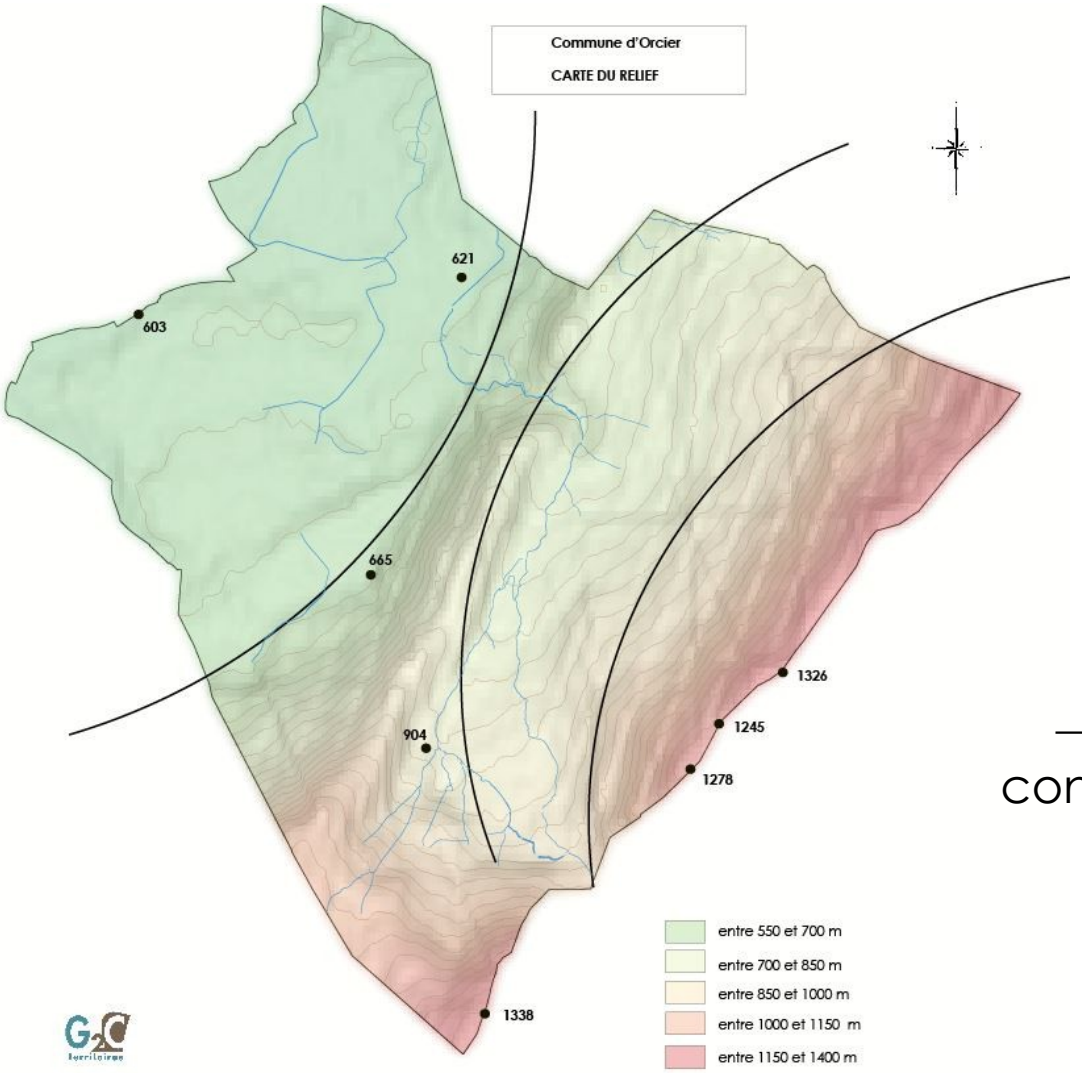
Un territoire marqué par des contraintes

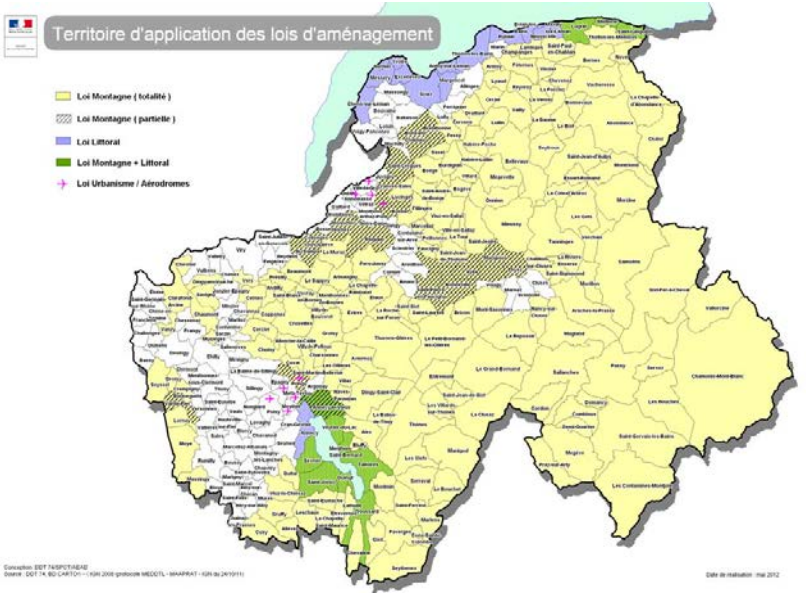
- une **commune soumise à des risques naturels**



Un territoire marqué par des contraintes

- une commune **couverte par la Loi Montagne**



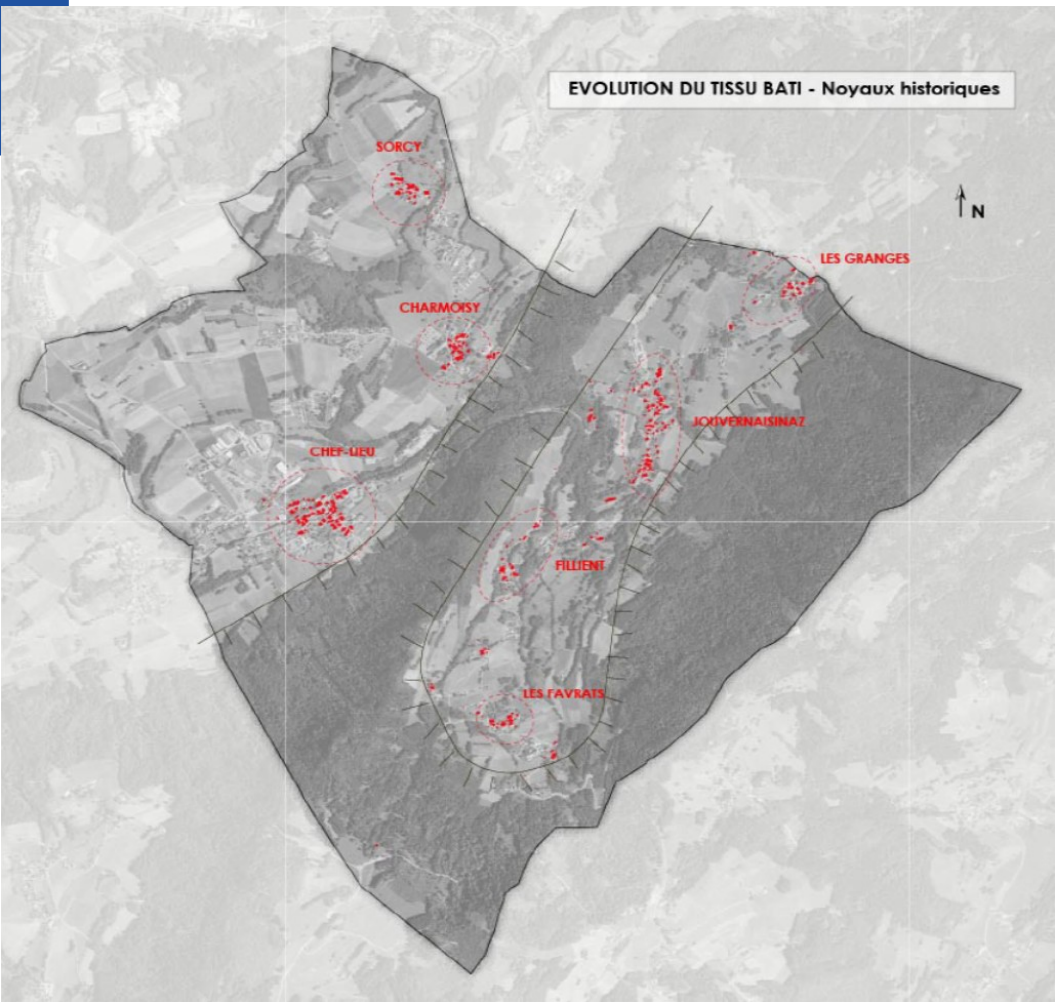


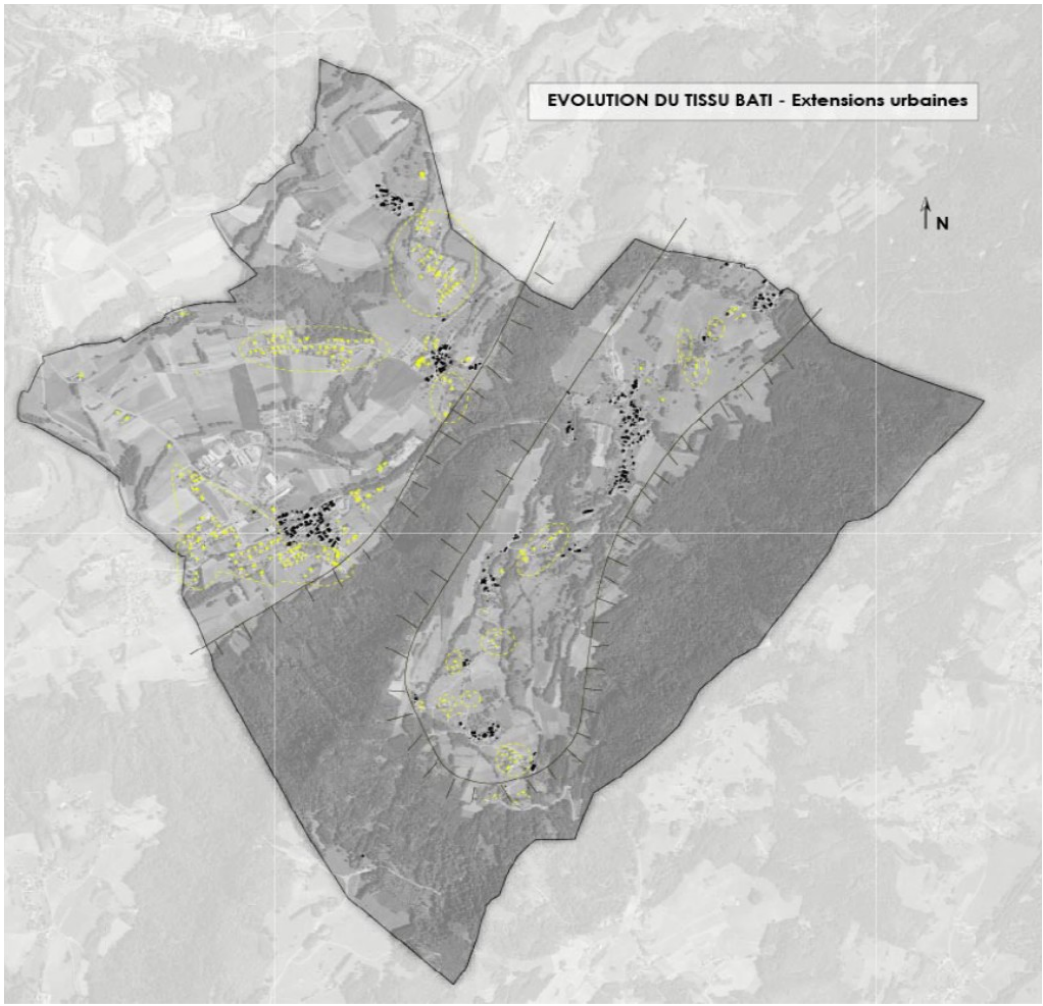
→ principe d'urbanisation « en continuité de l'existant » à respecter

Une organisation spatiale éclatée, source de mitage

- un développement qui s'organise autour d'un chef-lieu mais également de plusieurs hameaux « secondaires »

Enjeu du PLU : limiter l'étalement urbain et le grignotage des terres agricoles et naturelles



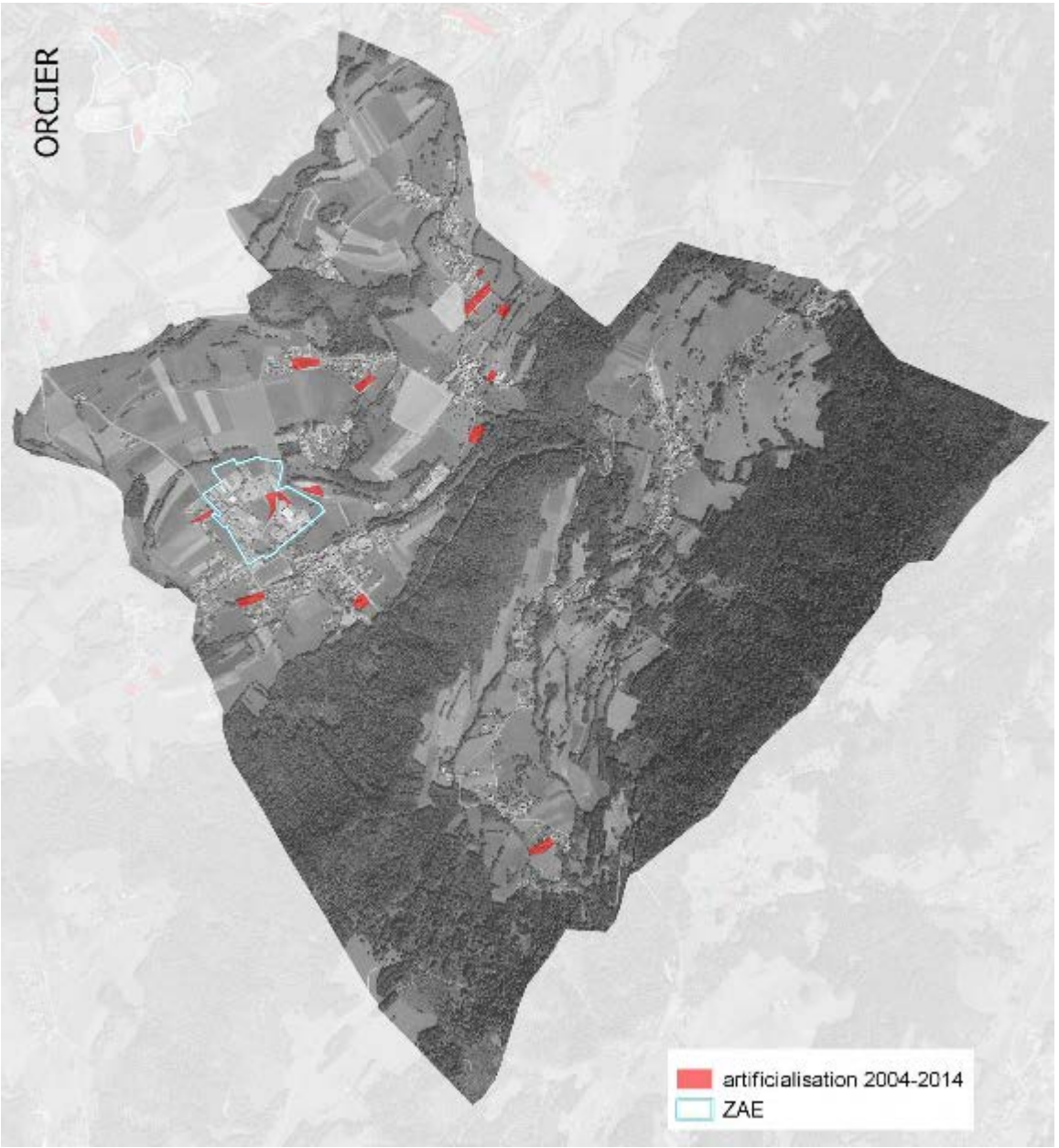


Un développement urbain consommateur d'espaces agricoles

5,5 ha consommés depuis 2007 pour permettre l'accueil de 75 logements
→ 14 logements par hectare

↓

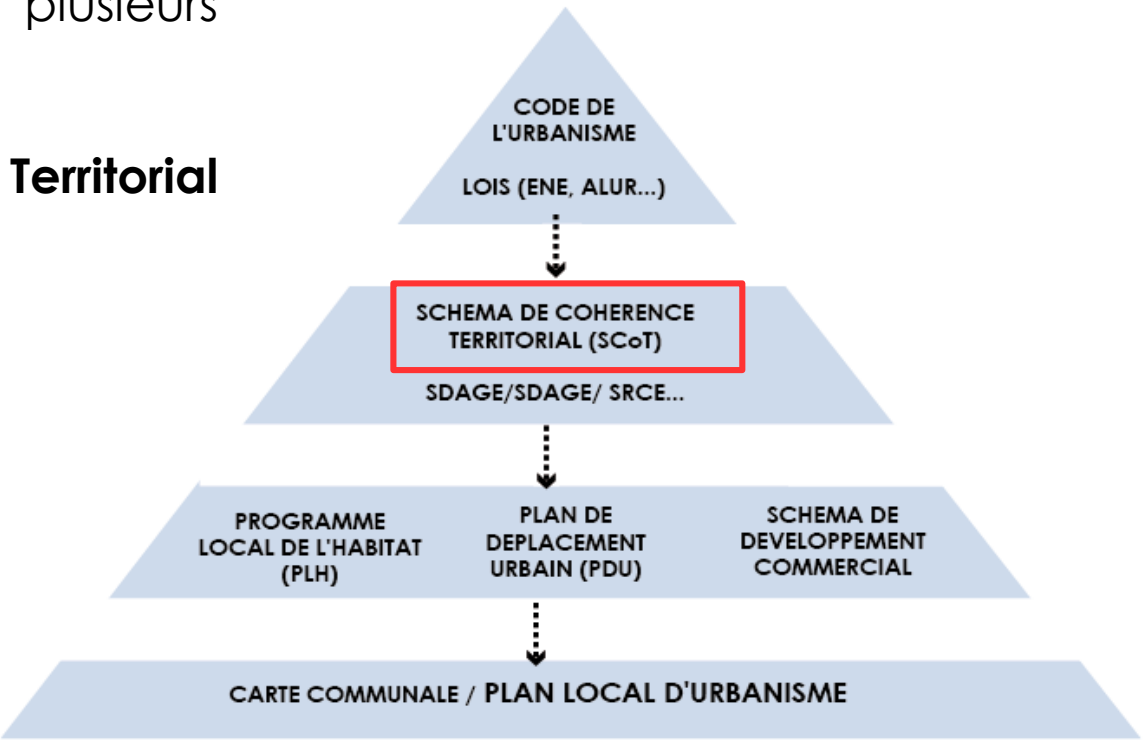
4,4 ha de surfaces artificialisées recensées depuis 2004 par les services de l'Etat



4. Quelles tendances pour demain ?

Des « règles du jeu » fixées par plusieurs documents-cadre dont :

- le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)



Document qui fixe les objectifs en terme de :

- développement urbain

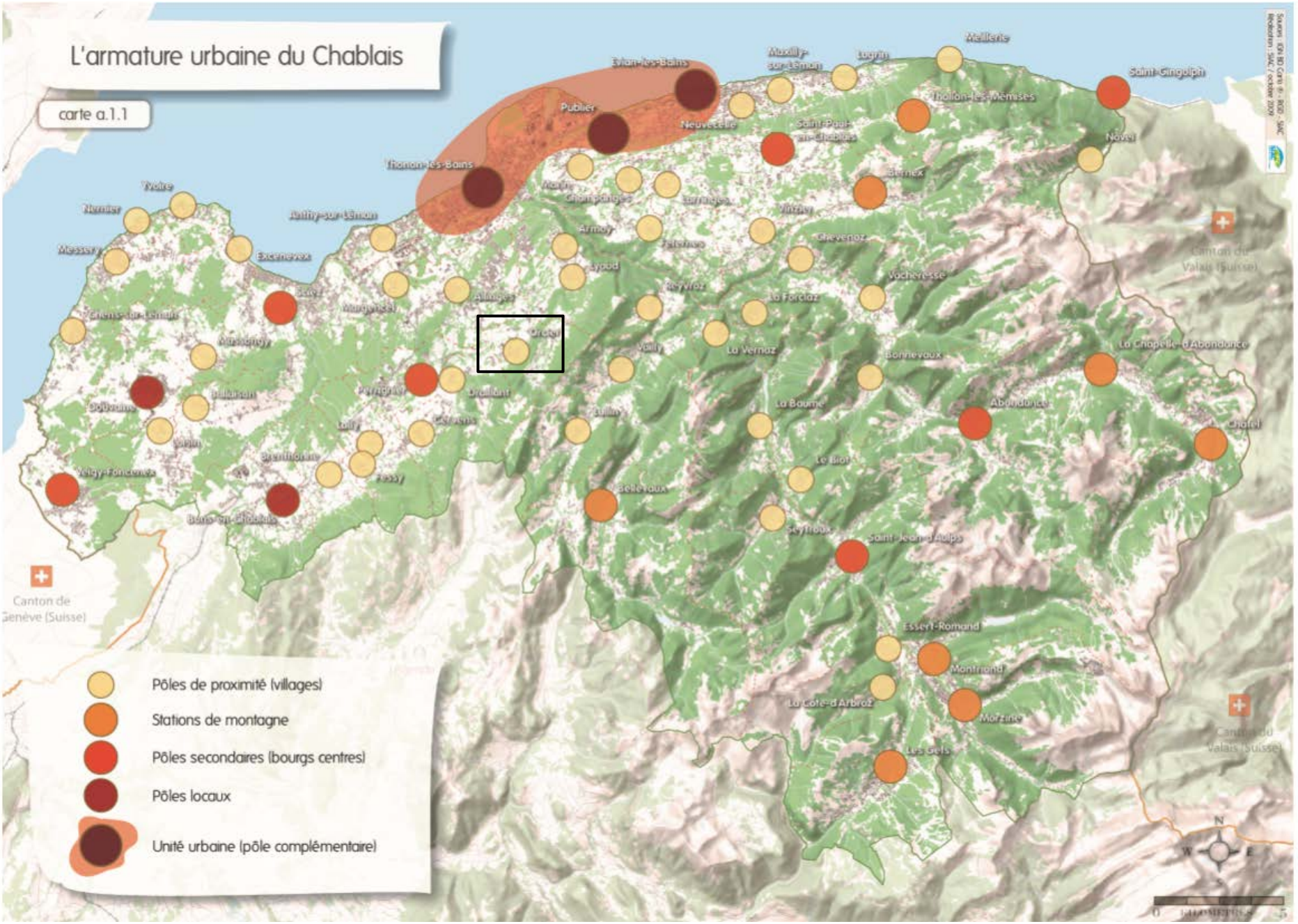
→ il répond à 3 questions

Quel rythme de croissance pour les prochaines années ?

Combien de logements peut-on accueillir sur la commune d'Orcier ?

Combien de surfaces sont-elles nécessaires pour répondre au besoin en logements ?

- développement économique



Orcier : une commune identifiée comme pôle de proximité par le SCoT du Chablais

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) :

Territoire			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)	
Collectivité	Armature urbaine	Communes		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
		Ballaison	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
		Nernier	1,40	50	110
		Yvoire	1,40	120	210
CC des Collines du Léman	pôle secondaire	Perrignier	2,30	250	500
	pôles de proximité	Allinges	1,40	420	760
		Armoy	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 autorise la commune d'Orcier a accueillir environ 98 nouveaux logements entre 2018 et 2030

Des objectifs de diversification de l'offre de logements à assurer

Habitat individuel : 50 % du parc de logements

Habitat groupé : 25 % du parc de logements

Habitat collectif : 25 % du parc de logements

Une production de logements sociaux à assurer (PLH)

	parc locatif social (logements familiaux) en 2009	Niveau à atteindre pour 5% de logements locatif aidés familiaux dans toutes les communes en 2009	Ecart par rapport au parc actuel existant dans les communes	Reste à répartir 200-70 = 130 logts.	objectifs Communaux Sur 6 ans
Orcier	25	15		16	16

Des objectifs de densification et de modération de la consommation d'espaces définis par le SCoT

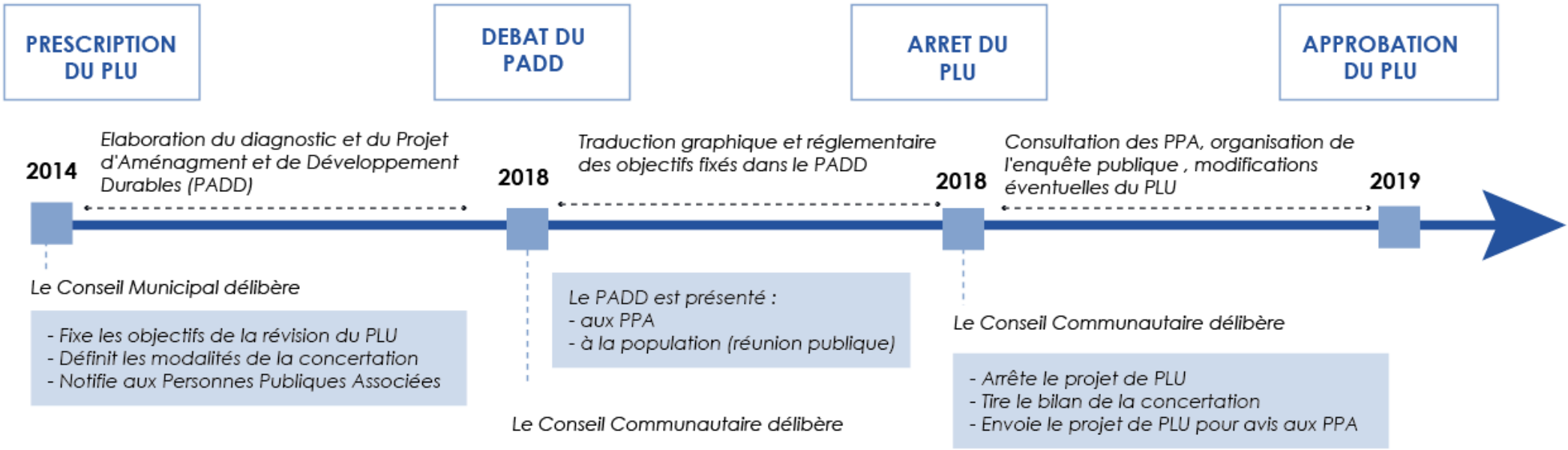
Afin de permettre l'accueil de 98 nouveaux logements, le futur PLU d'Orcier dispose d'une **enveloppe comprise entre 5 et 6 ha maximum**

Le PLU actuel offre près de 20 ha de disponibilités (zones U et AU)

→ nécessité de faire des choix en tenant compte de la localisation des disponibilités, des réseaux, des enjeux agricoles et environnementaux, de la loi montagne…

Prochaines étapes de la révision du PLU

La révision du PLU s'organise en 3 grandes étapes



Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
→ document qui fixe les grands objectifs à l'horizon 2030

5. Échanges avec la salle

Merci pour votre attention