

Commune d'ORCIER

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Phase 1 : Diagnostic

Diagnostic foncier et prospective urbaine

14-12-2017





Sommaire de la réunion

- Présentation du PLU actuel
- Analyse des dynamiques de constructions sur la période 2007-2017
- Analyse de la consommation d'espace
- Définition de la prospective urbaine



Présentation du PLU actuel



Orcier : commune **couverte**
par un Plan Local
d'Urbanisme (PLU)
Document approuvé en
2004

Ce document a fait l'objet
depuis de deux révisions
simplifiées :

- révision n°1 approuvée le
02/02/2010 portant sur
l'aménagement d'un terrain
familial des gens du voyage,
- révision n° 2 approuvée le
06/04/2010 portant sur la
création d'une zone de
captage de ressources en
eaux minérales.

Révision n°1 du PLU		Evolution
ZONES	SURFACES (en Ha)	
ZONES URBAINES		
UA	7,97	
UB	0,46	
UC	18,15	
UCe	2,00	
UX	8,57	
UXb	3,80	
UXd	1,40	
Superficie des zones urbaines	42,35	-12,13
ZONES D'URBANISATION FUTURE		
AU	5,67	
AUa	1,34	
AUac	4,30	
AUApc	1,55	
AUb	4,31	
AUbc	2,08	
AUc	15,63	
AUcc	10,04	
AUL	6,02	
AUx	5,20	
Auxc	1,50	
Superficie des zones d'urbanisation future	57,64	25,94
ZONES AGRICOLES		
A	316,54	
Aa	16,40	
Superficie des zones agricoles	332,94	-0,76
ZONES NATURELLES		
N	398,56	
Nb	23,42	
Nf	0,20	
Nh	71,40	
Nig	8,71	
Ns	2,20	
Nt	1,58	
Superficie des zones naturelles	506,07	-13,05
Superficie couverte par le PLU	939,00	
Superficie des espaces boisés classés	389,00	

Soit : 42,35 ha en zones U Soit : 4,51%
Soit : 57,64 ha en zones futures Soit : 6,14%
Soit : 332,94 ha en zones agricoles Soit : 35,46%
Soit : 506,07 ha en zone naturelles Soit : 53,89%

Analyse des disponibilités du PLU de 2004

- Etape 1 : recensement des disponibilités au regard du zonage du PLU actuel

Une première étape a consisté à recenser les disponibilités foncières au regard du document d'urbanisme actuel. Cette analyse a distingué :

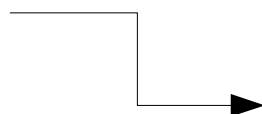
■ - les *dents creuses* : unités foncières non bâties, de faible taille, situées au sein de l'enveloppe bâtie ;

■ - les « *espaces interstitiels* » : espaces vides situés au sein de l'enveloppe urbanisée. A la différence de la dent creuse, l'espace interstitiel est de taille plus importante.

■ - les *divisions parcellaires* : unités foncières partiellement bâties présentant une surface importante (nous avons retenu une surface minimale de 2500 m²) pouvant potentiellement faire l'objet d'un redécoupage afin de permettre l'accueil d'un ou plusieurs logements.

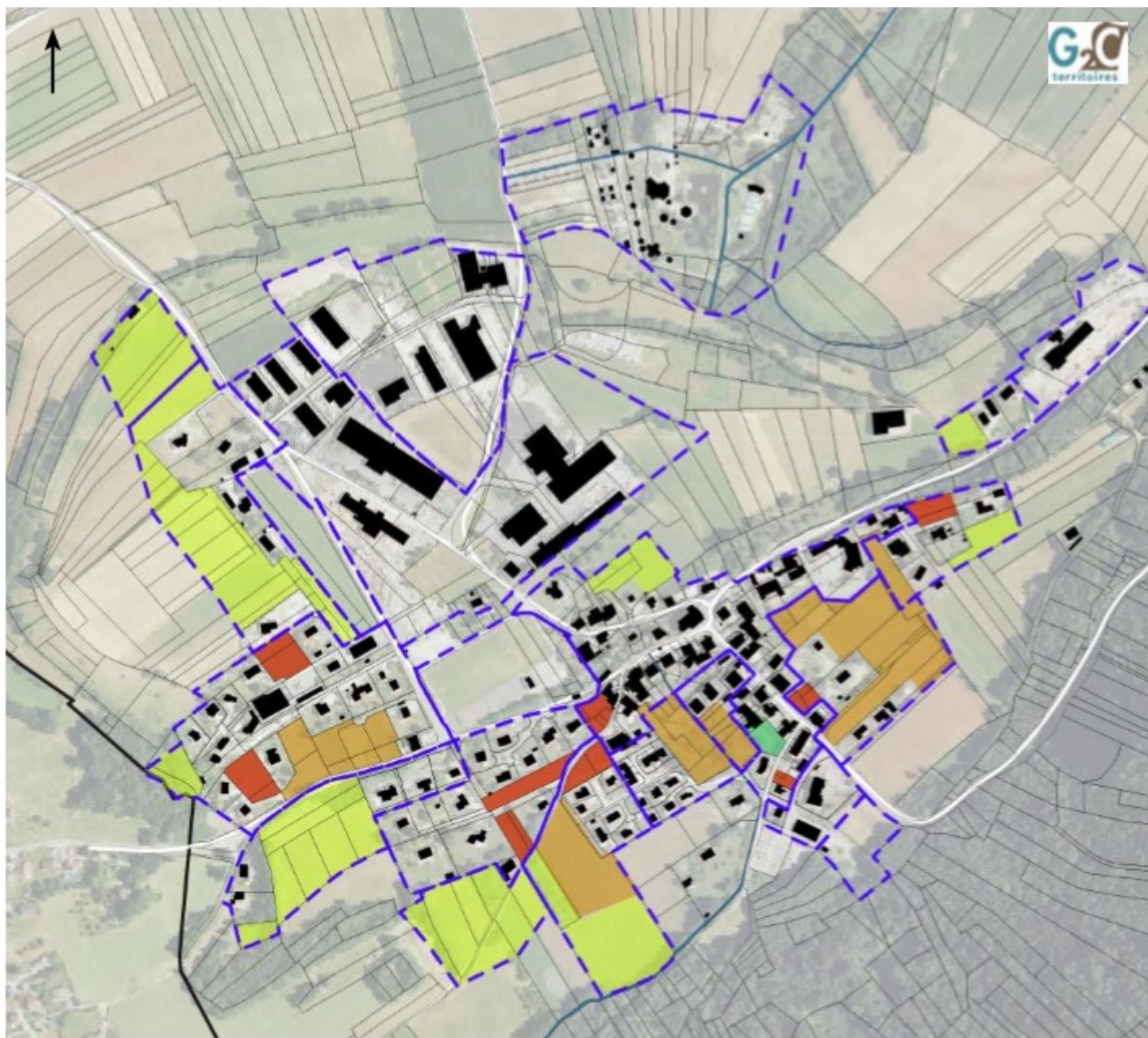
■ - les *gisements fonciers* : ensemble de parcelles non bâties formant un secteur d'une superficie au moins supérieure à 5000 m² situé en extension de l'enveloppe bâtie ou sur ses franges.

Ce recensement constitue une première étude de densification : le potentiel « brut » mobilisable.



22,4 ha recensés « sur le papier »





Etude de densification « brute »

Zoom sur le chef-lieu



13,5 ha recensés

 Contour des zones U
et AU du PLU 2004

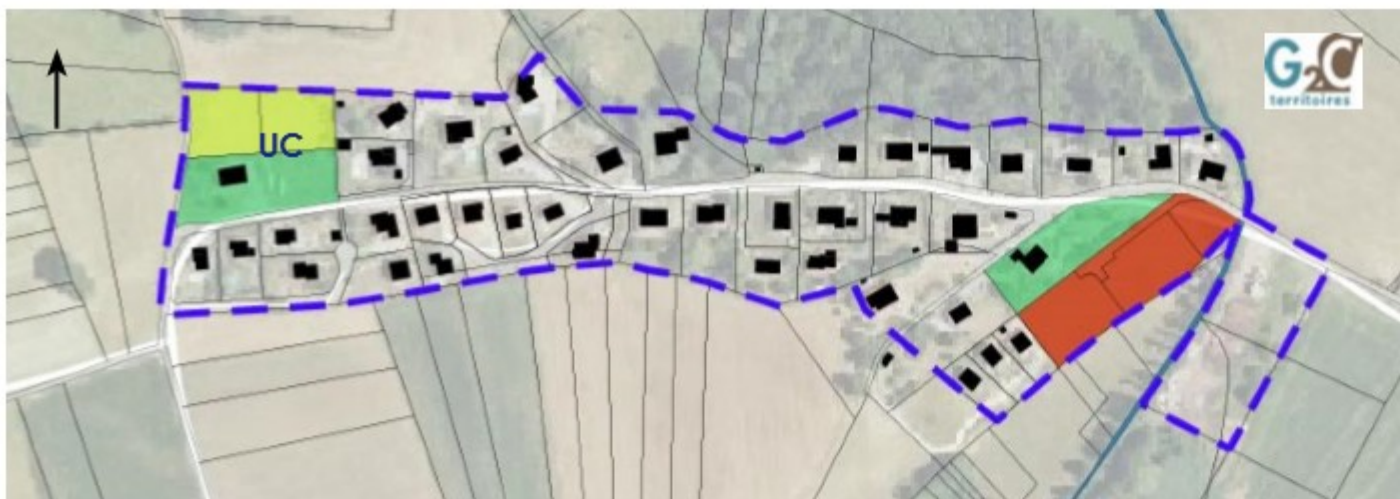
 Dents creuses **1,3 ha**

 Espaces interstitiels **4 ha**

 Divisions parcellaires

 Gisements fonciers **8,1 ha**



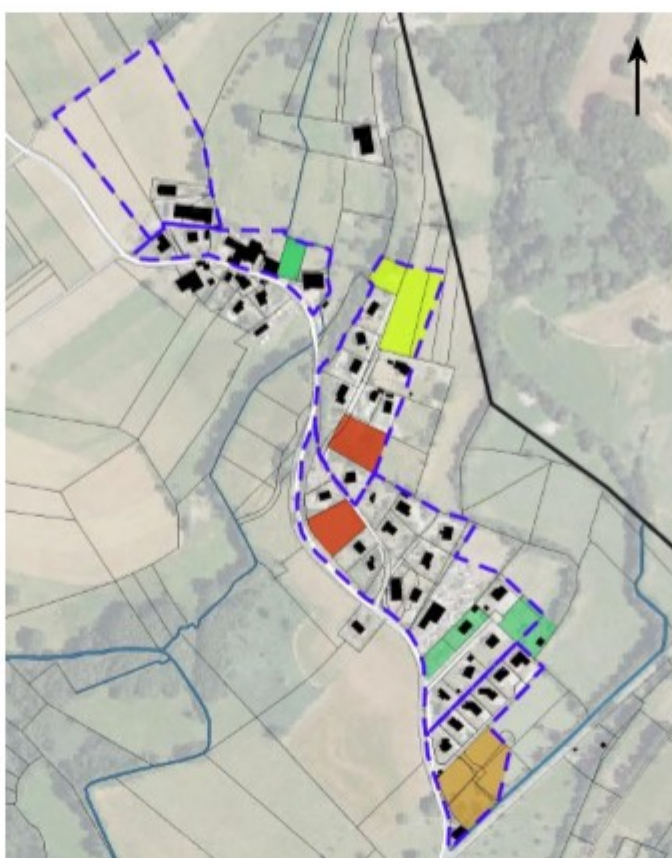


Etude de densification « brute »

Zoom sur les secteurs de
« Charmois », « Sorcy » et « Les
Grands Champs »



3,2 ha recensés



 Contour des zones U
et AU du PLU 2004

 Dents creuses **0,8 ha**

 Espaces interstitiels **0,7 ha**

 Divisions parcellaires

 Gisements fonciers **1,7 ha**

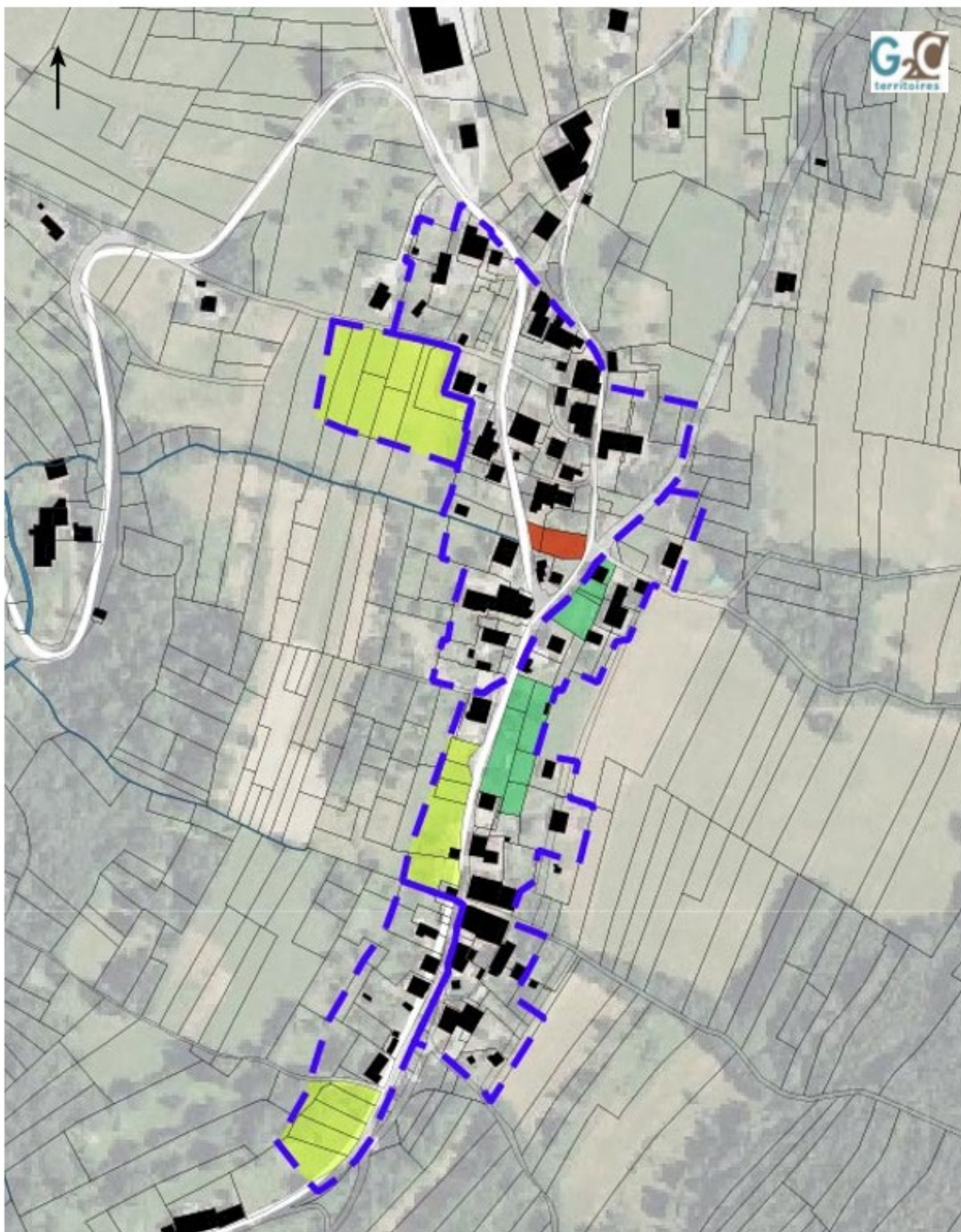


Etude de densification « brute »

Zoom sur le hameau de Jouvernaisnaz



1 ha recensé



 Contour des zones U
et AU du PLU 2004

 Dents creuses **0,05 ha**

 Espaces interstitiels

 Divisions parcellaires

 Gisements fonciers **0,9 ha**





Etude de densification « brute »

Zoom sur le hameau des Granges



0,7 ha recensés

 Contour des zones U
et AU du PLU 2004

 Dents creuses

 Espaces interstitiels

 Divisions parcellaires

 Gisements fonciers **0,7 ha**





Etude de densification « brute »

Zoom sur les hameaux de La Mouille et Fillient



2,2 ha recensés

-  Contour des zones U et AU du PLU 2004
-  Dents creuses **0,08 ha**
-  Espaces interstitiels
-  Divisions parcellaires
-  Gisements fonciers **2,1 ha**



Etude de densification « brute »

Zoom sur les hameaux de Propillet, Les Mouilles, Les Favrats et la Basse



1,8 ha recensés

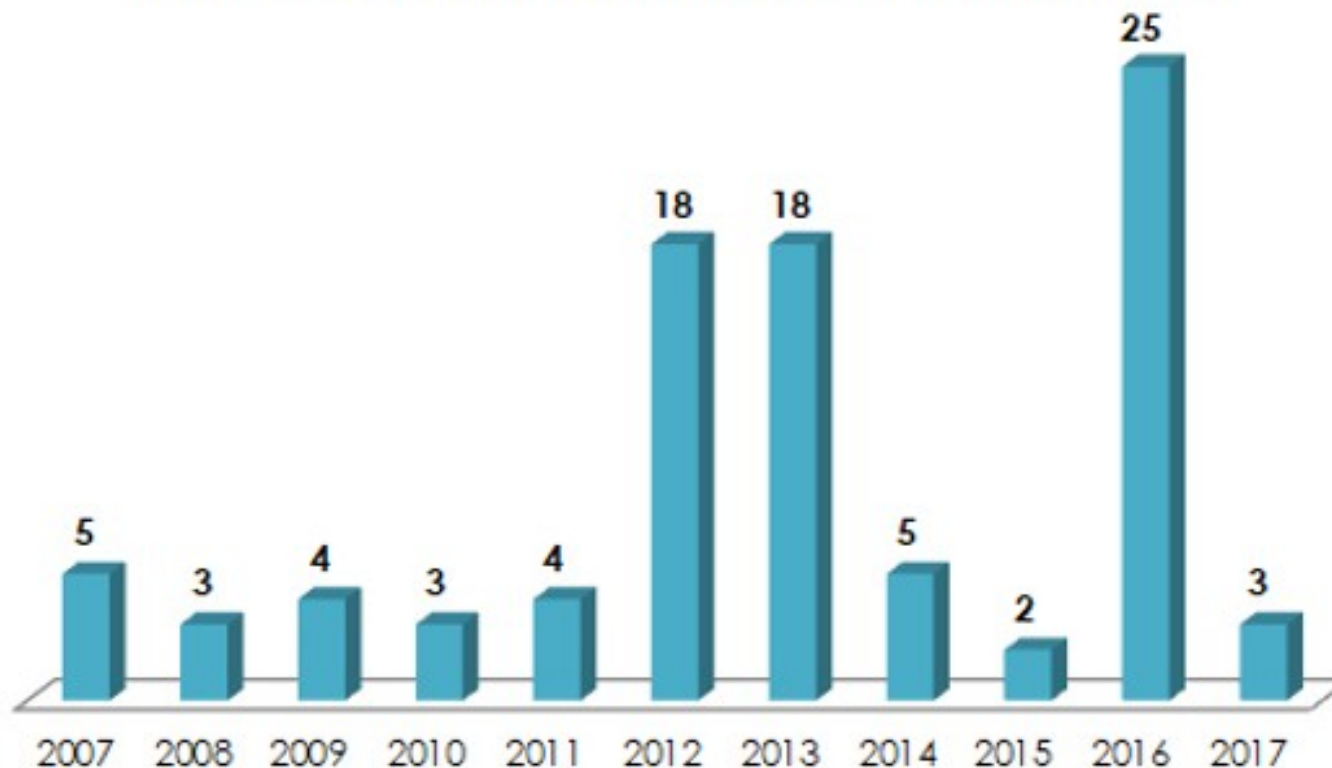
-  Contour des zones U et AU du PLU 2004
-  Dents creuses
-  Espaces interstitiels
-  Divisions parcellaires
-  Gisements fonciers **1,8 ha**

Analyse des dynamiques de constructions – 2007-2017



90 logements autorisés entre 2007 et 2017

Répartition par année des logements autorisés entre 2007 et 2017



75 logements neufs (79%)

15 réhabilitations/changements de destination (21%)

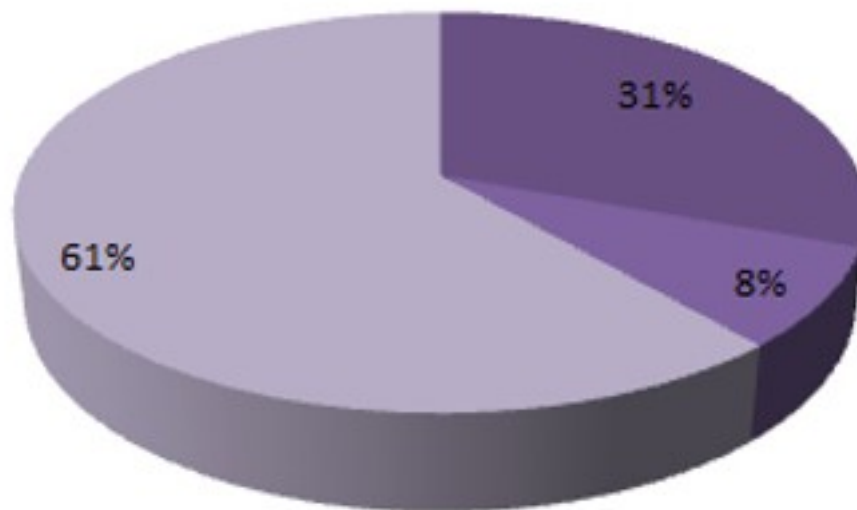
→ un rythme de l'ordre de 7,5 logts neufs/an



- Une **accélération du rythme de construction depuis les années 2012** :
 - lotissement Prés d'Orcet
 - diversification du parc de logements → accueil de collectifs (hausse de la production de logements)

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

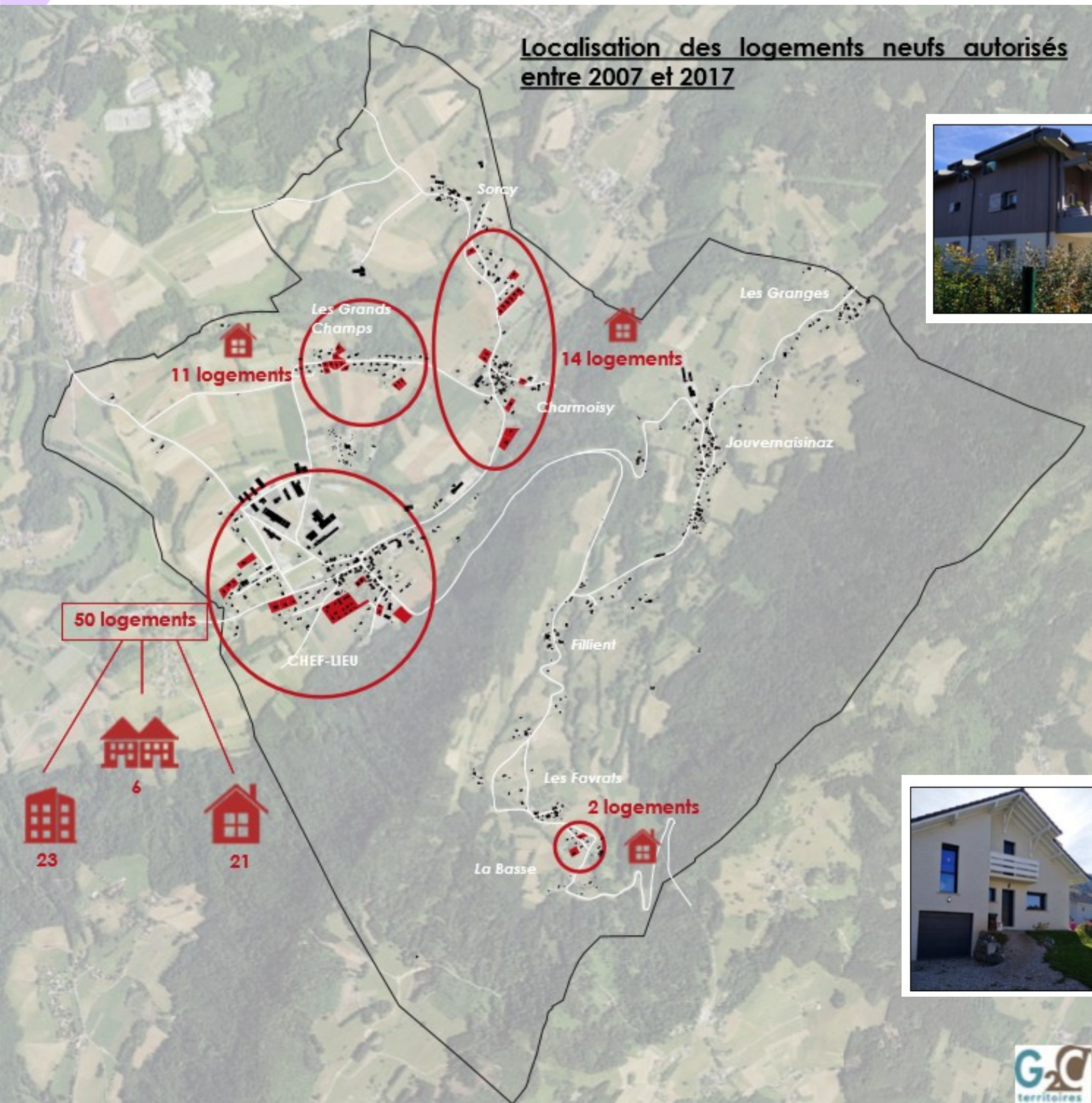
■ Collectif ■ Intermédiaire ■ Individuel



Un développement qui reste marqué par l'accueil d'habitat individuel (60%)



Localisation des logements neufs autorisés entre 2007 et 2017



Bilan PLU 2011-2017 et PLH

Le PLH prévoyait 1020 habitants en 2016 contre 773 habitants en 2006
Nombre de logements à accueillir : 69 entre 2011-2017

→ données INSEE (2014) :

- 900 habitants
- 351 résidences principales

→ analyse PC (2011-2017)

- **66 logements neufs produits**

Dont 23 logements collectifs (35%)

Dont 6 logements intermédiaires (9%)

Dont 37 logements individuels (56%)

Rythme = compatible

Des efforts en matière de
production d'habitat
intermédiaire

Le PLH affichait des objectifs de diversification de l'offre de logements :

- 25 % de collectifs
- 25 % d'habitat intermédiaire
- 50 % d'habitat individuel



Bilan PLU 2011-2017 et PLH

En termes de besoin en foncier, la commune aurait dû consommer :
4,6 ha entre 2011 et 2017 selon la ventilation et les densités du PLH
→ d'après l'analyse des PC : **3,5 ha consommés entre 2011-2017**

Enveloppe foncière respectée d'après le registre communal

Objectifs de production de logements sociaux :

	parc locatif social (logements familiaux) en 2009	Niveau à atteindre pour 5% de logements locatifs 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
Allinges	41	63	22	48	70
Armoy	0	21	21	10	31
Cervens	37	16		10	10
Draillant	0	12	12	5	17
Le Lyaud	9	24	15	11	26
Orcier	25	15		16	16
Perrignier	39	27		30	30
CCCL	151	178	70	130	200

12 logements en cours de construction (Haute Savoie Habitat)

2 bâtiments récents dans le bourg : logements sociaux ?

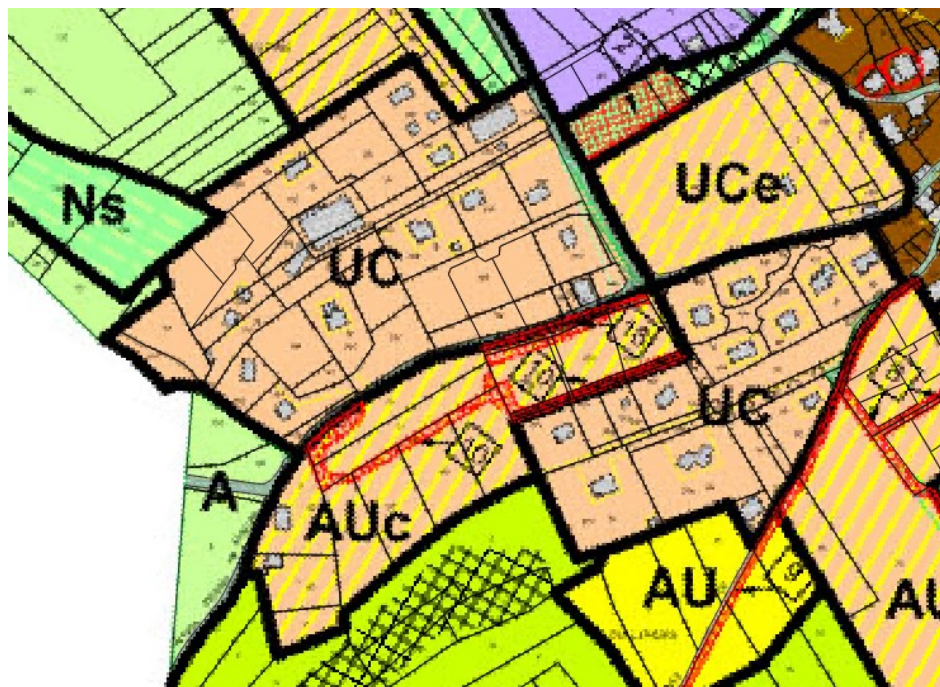


Analyse de la consommation d'espace



- Méthodologie utilisée : **photo-interprétation**

→ analyse des évolutions entre le PLU de 2004 et le cadastre de 2017



Extrait PLU 2004



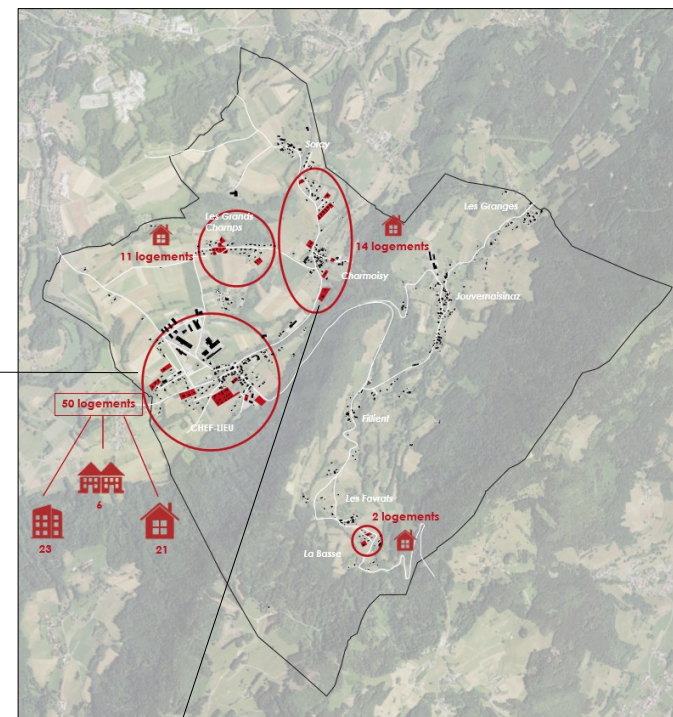
Extrait cadastre 2017



5,5 ha consommés depuis 2004

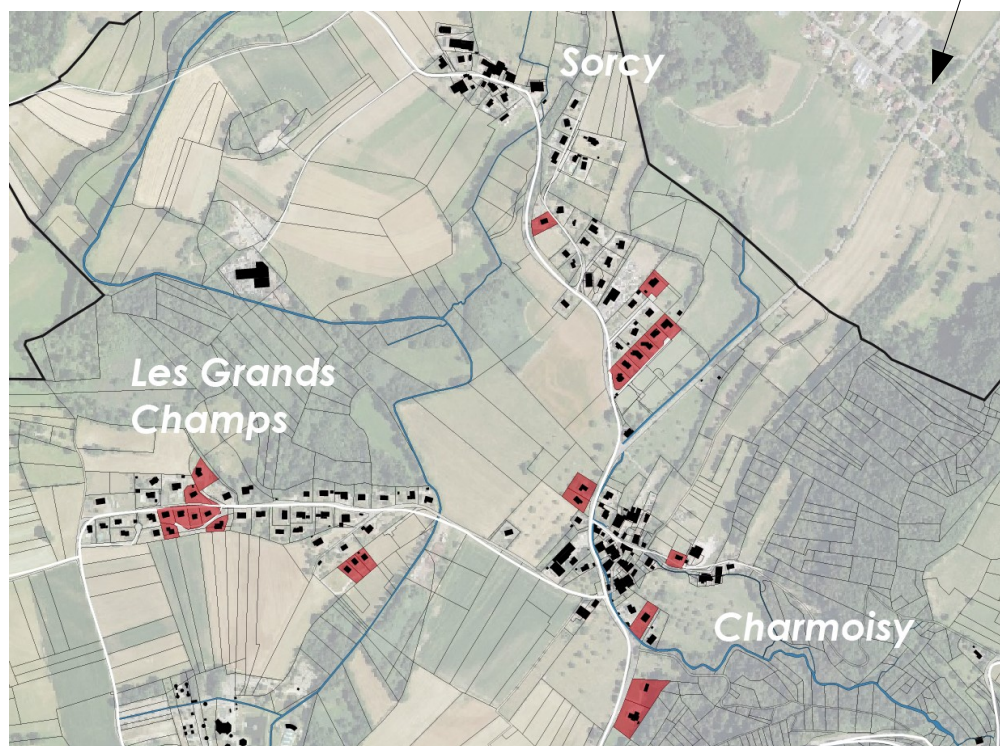


Chef-lieu :
66 logements
3,2 ha
Densité : 21 logts/ha

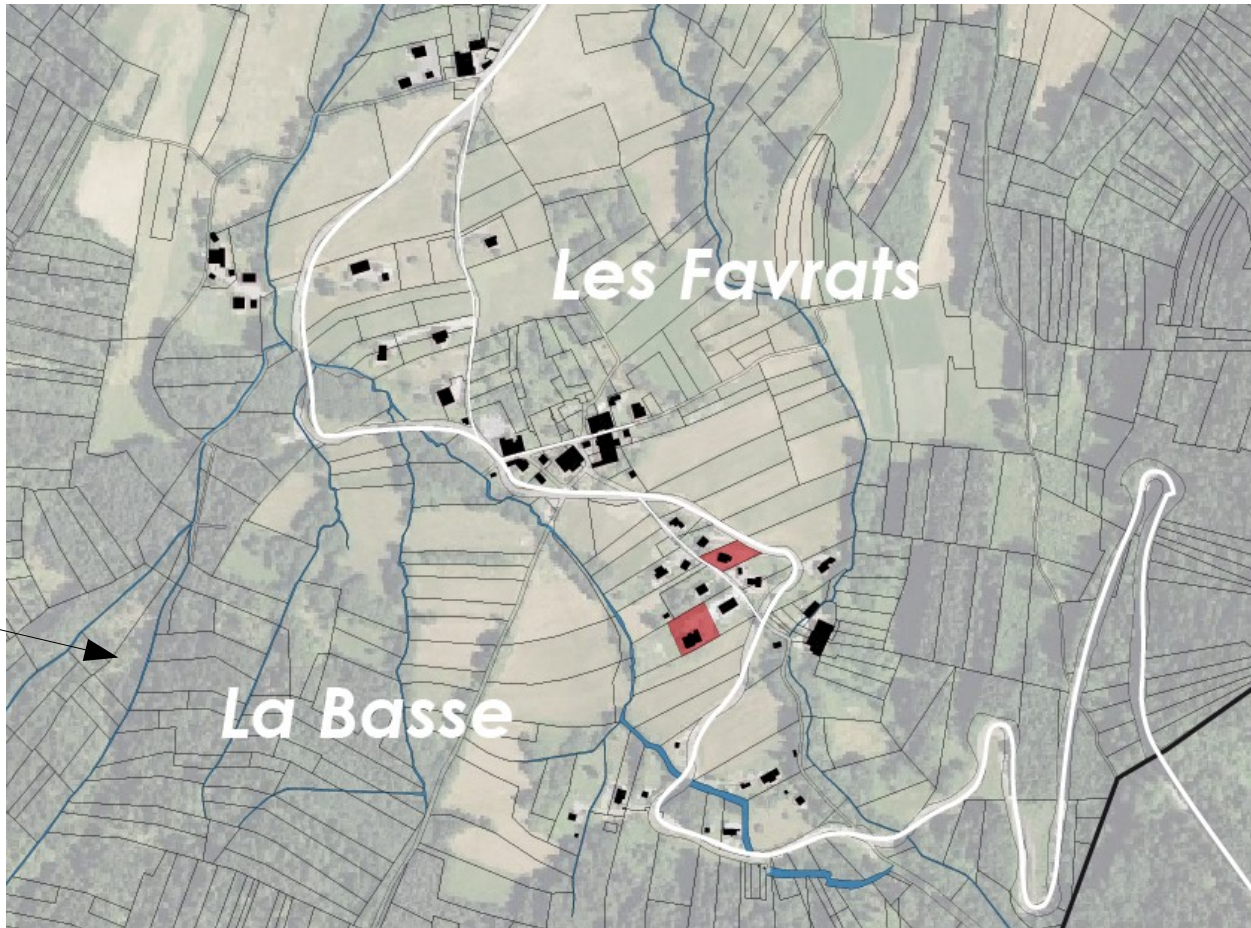


Les Grands Champs :
11 logements
0,8 ha
Densité : 14 logts/ha

Charmoisy :
6 logements
0,8 ha
Densité : 7,5 logts/ha



Sorcy :
8 logements
0,7 ha
Densité : 11 logts/ha



Les Favrats :
2 logements
0,2 ha
Densité : 10 logts/ha

42% de la surface consommée = des espaces agricoles
→ 2,3 ha correspondaient à des îlots PAC en 2007



Lotissement des Prés d'Orcet
→ 18 logements / 1,2 ha
→ îlot PAC 2007



La quasi totalité des surfaces consommées
sur le hameau « Les Grands Champs »
correspond à des îlots PAC 2007



Définition de la prospective urbaine



Prise en compte du contexte supra-communal

- Principe du respect de la **hiérarchie des normes**

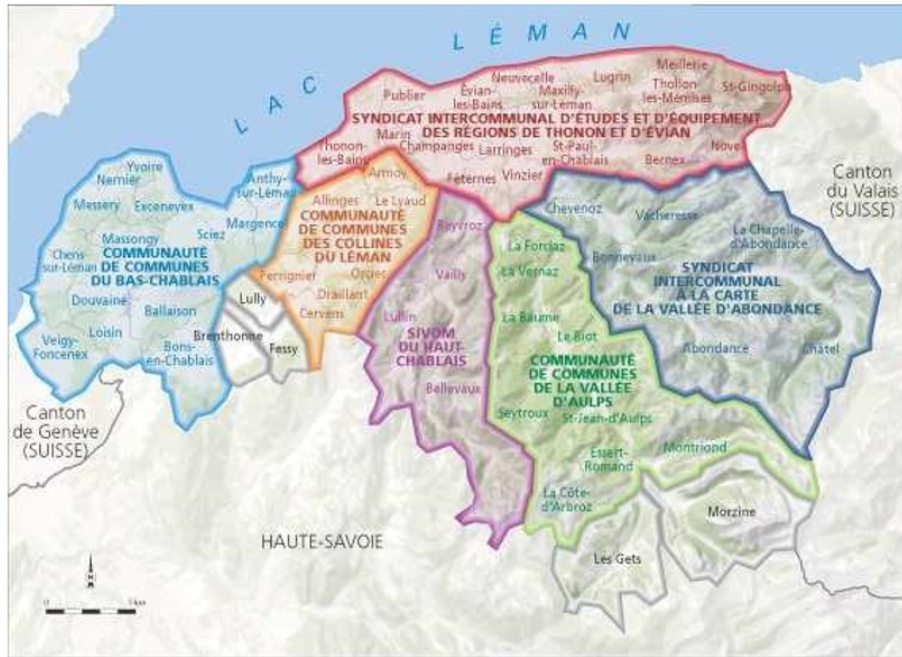


→ le PLU d'Orcier doit notamment être compatible avec deux documents clés :

- Le ScoT : Schéma de Cohérence Territorial du Chablais
- Le PLH : Programme Local de l'Habitat de l'ex-CC des Collines du Léman → document « en fin de vie » (2012-2017)



Le ScoT du Chablais et le PLU d'Orcier

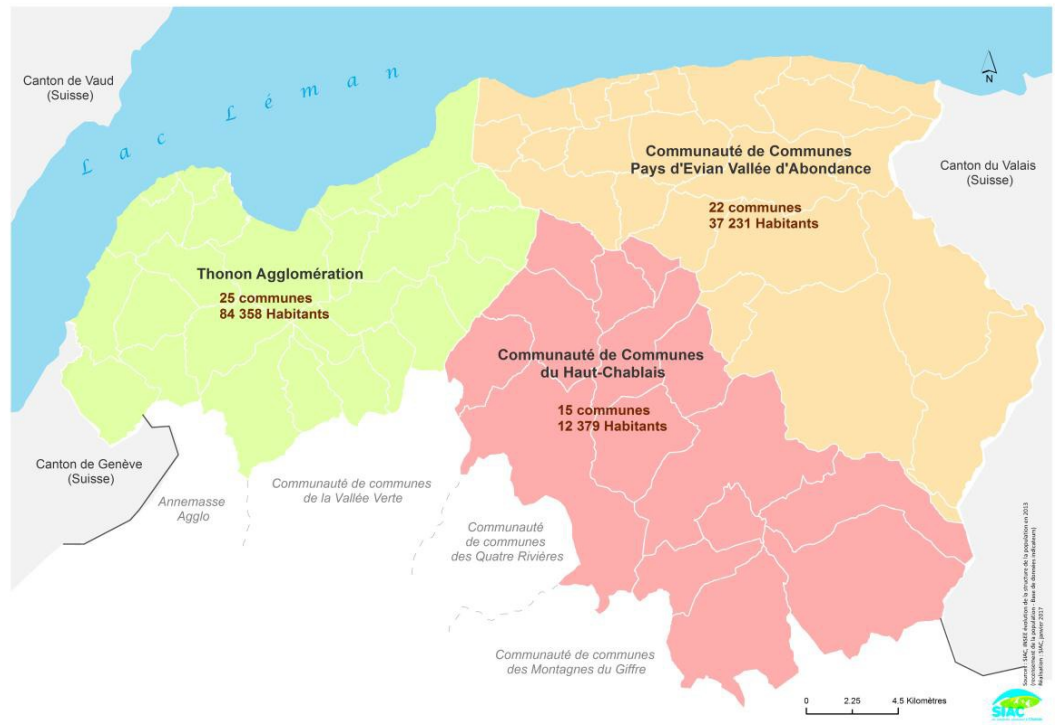


Orcier = couverte par le ScoT du Chablais

Document approuvé février 2012
→ **révision lancée en 2015**

Document qui couvre au 1^{er} janvier 2017 : 3 EPCI

62 communes
135 000 habitants

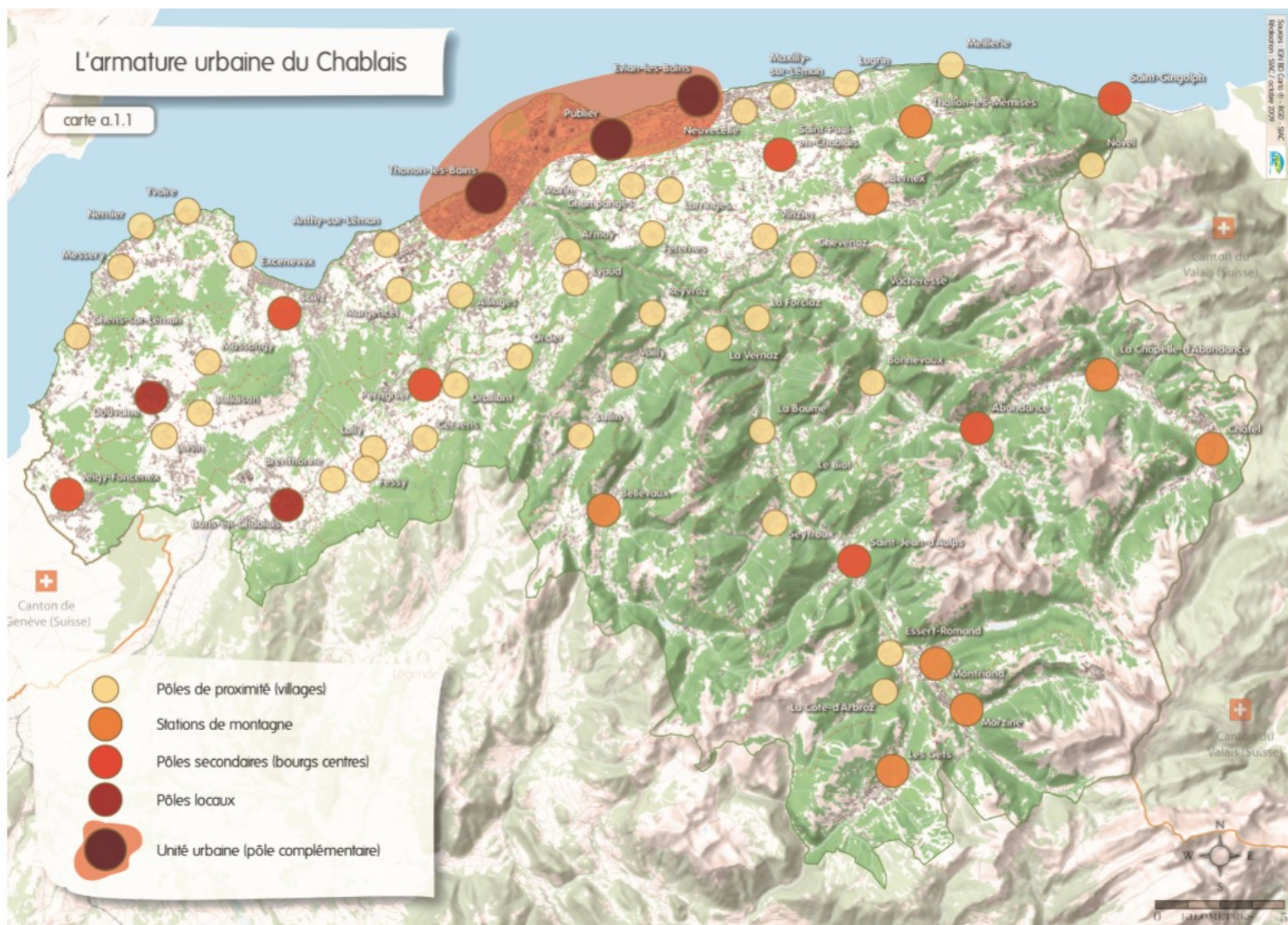


Le ScoT du Chablais et le PLU d'Orcier

Le ScoT : un « document cadre » en matière de développement démographique et urbain

- définition d'**une armature urbaine à conforter**

Orcier =
identifiée comme
« **pôle de proximité** »



Le SCoT du Chablais et le PLU d'Orcier

Extrait du DOG du 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 du Chablais et le PLU d'Orcier – besoin en logements

Rappel :

- période 2007-2017 : accueil de 75 logements neufs sur la commune
- besoin en logements identifiés par le ScoT sur la période 2007-2030 : 160 logements

$160 - 75 = 85$ nouveaux logements sur la période 2018-2030



Le SCoT du Chablais et le PLU d'Orcier – diversification du parc

Armature urbaine	Territoire	Collectif dense ou petit collectif	Intermédiaire (Individuel groupé ou semi collectif)	Individuel «pur»
unité urbaine :	Thonon	80%	10%	10%
	Evian	80%	10%	10%
	Publier	55%	25%	20%
pôles locaux :	Douvaine, Bons-en-Chablais	55%	25%	20%
pôles secondaires :	Tous	50%	30%	20%
stations de montagne :	Toutes	50%	20%	30%
pôles de proximité :	Tous	25%	25%	50%

Extrait du DOG du SCoT du Chablais

Sur la commune d'Orcier, il est attendu la répartition suivante :

- **accueillir un minimum de 25% d'habitat collectif → 21 logements**
- **accueillir 25% d'habitat intermédiaire → 21 logements**
- **accueillir un maximum de 50% d'habitat individuel → 43 logements**



Le ScoT du Chablais et le PLU d'Orcier – besoin en foncier

Typologie	Nombre de logements minimum par hectare
<i>Individuel</i>	12 logts/ha.
<i>Intermédiaire</i>	25 logts/ha.
<i>Collectif</i>	66 logts/ha.

Extrait du DOG du SCoT du Chablais

Typologie	Ventilation fixée sur la commune	Nombre de logements effectif	Densité moyenne	Besoin en foncier (en ha)
Logement collectif (LC)	25% minimum	21 logements	60 logts/ha	0,4 ha
Logement intermédiaire (LI)	25% minimum	21 logements	25 logts/ha	0,8 ha
Logement individuel (Li)	50% maximum	43 logements	12 logts/ha	3,6 ha
TOTAL		85 logements		4,8 ha



Le ScoT du Chablais et le PLU d'Orcier – optimisation de l'enveloppe urbanisée

Le SCoT fixe comme objectif l'optimisation des enveloppes urbanisées. « **Il s'agit, en premier lieu de déterminer les espaces qui ont déjà un caractère urbanisé, afin de préserver cette vocation et de la renforcer** ».

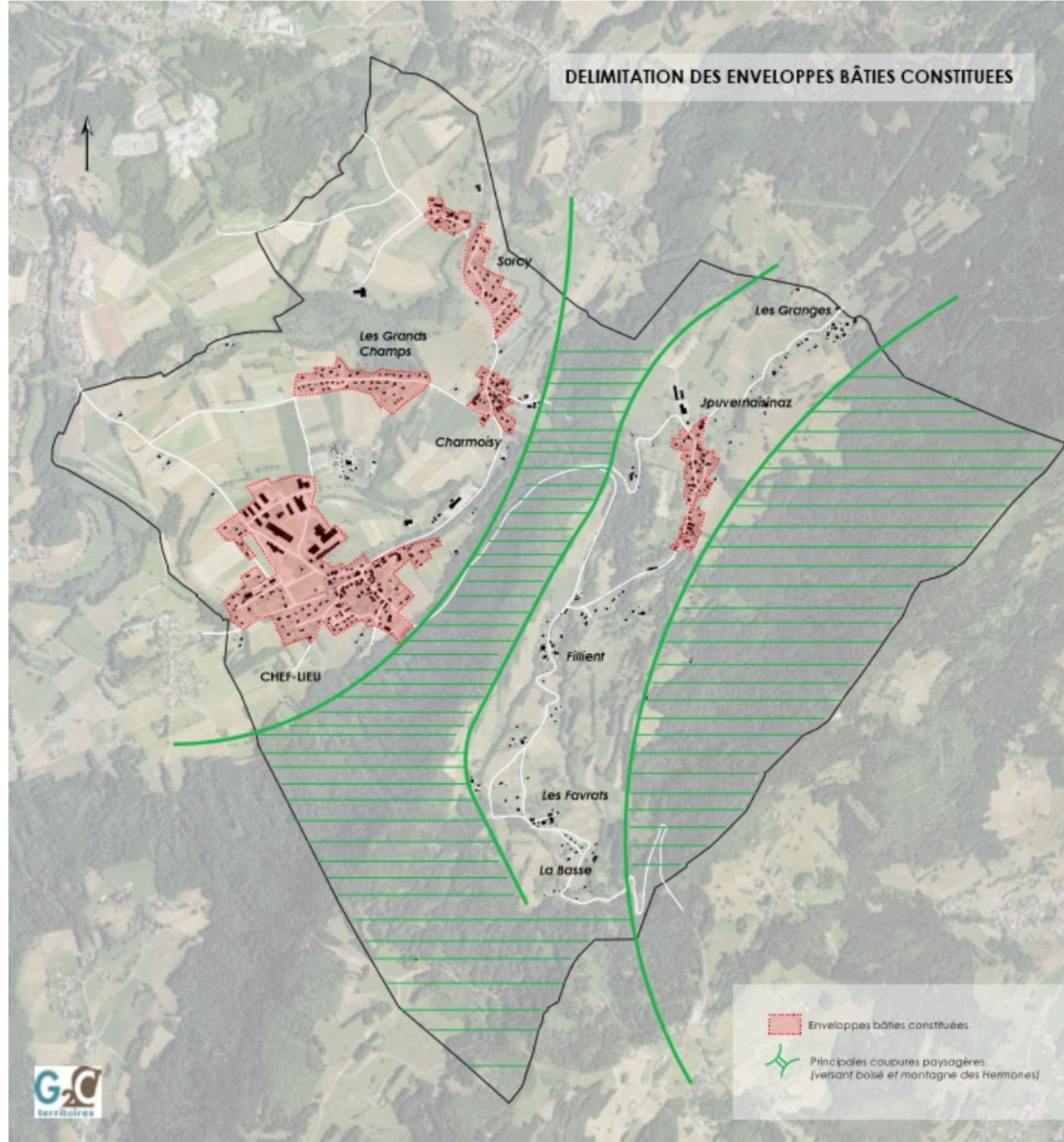
→ **Obligation de délimiter ces enveloppes bâties dans le rapport de présentation du PLU**

Une approche multi-critères :

- évolution historique et nature des constructions ;
- superficie et densité
- perception dominante du paysage
- maillage existant de réseaux (voirie, eau potable, eaux usées...)
- desserte par des équipements et services



DELIMITATION DES ENVELOPPES BÂTIES CONSTITUEES



Définition de l'enveloppe urbanisée – CHEF LIEU



 Enveloppe bâtie

Définition de l'enveloppe urbanisée – secteur GRANDS CHAMPS



 Enveloppe bâtie



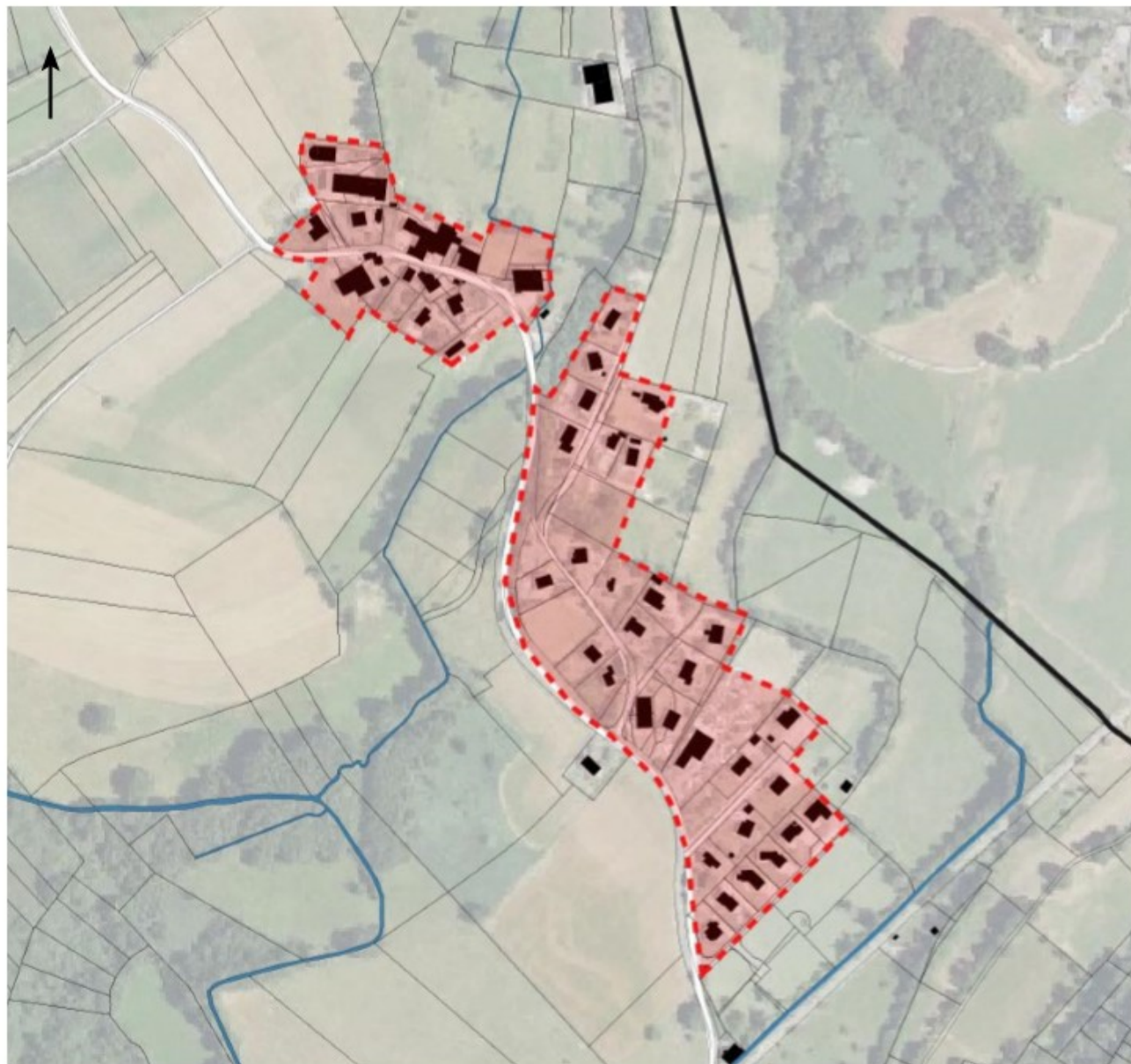
Définition de l'enveloppe urbanisée – secteur CHARMOISY



Enveloppe bâtie



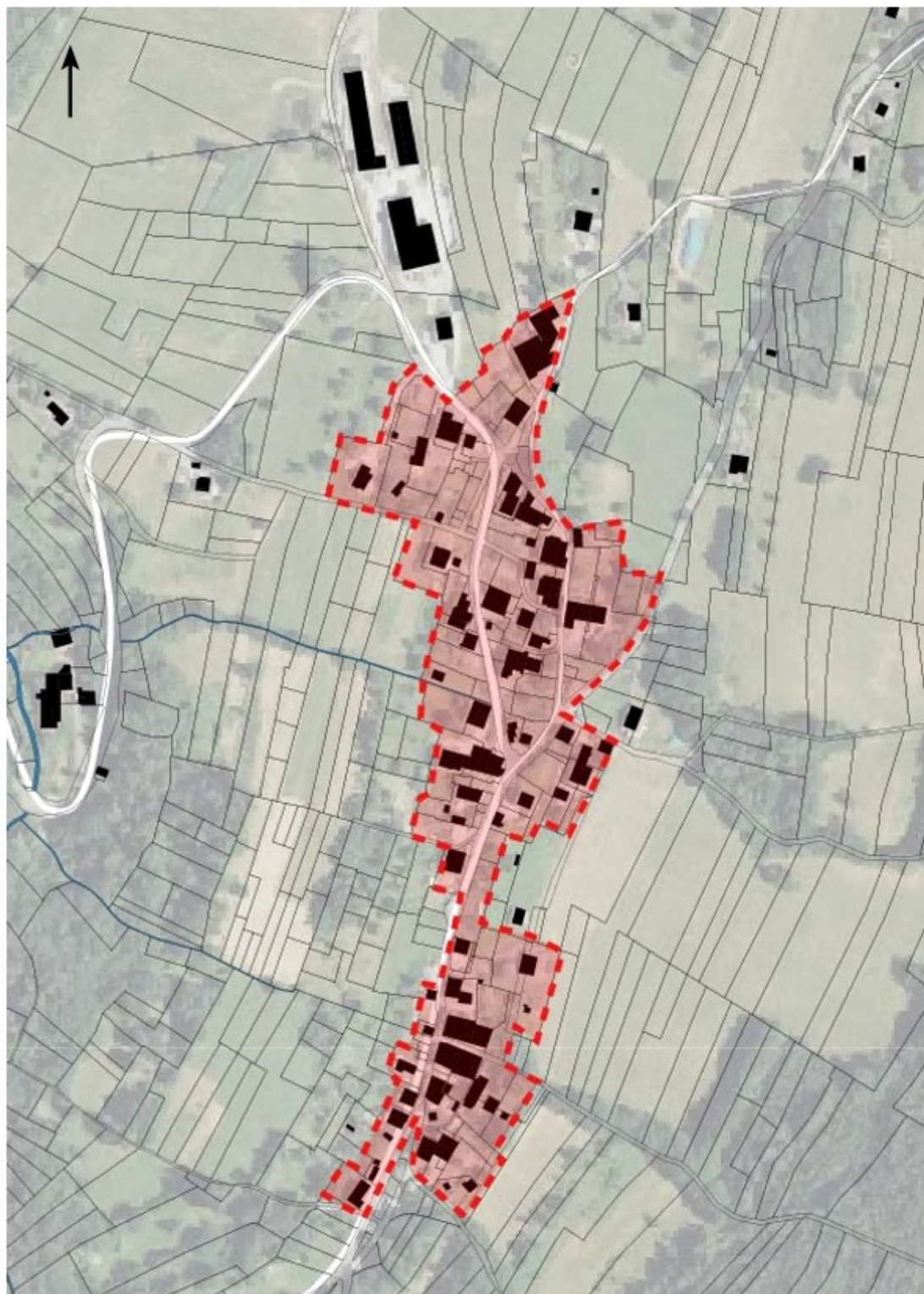
Définition de l'enveloppe urbanisée – secteur SORCY



 Enveloppe bâtie



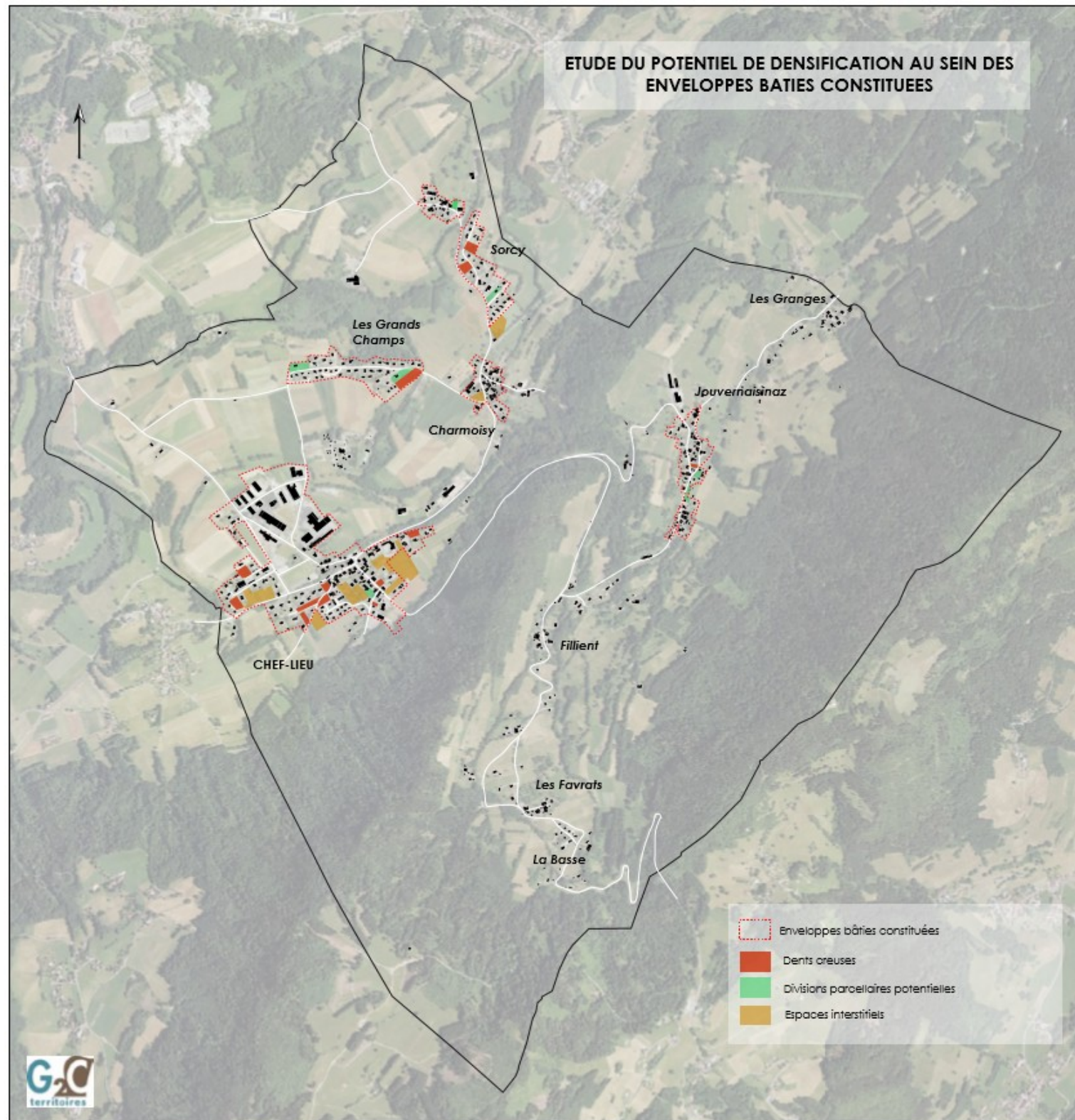
Définition de l'enveloppe urbanisée secteur JOUVERNAISINAZ



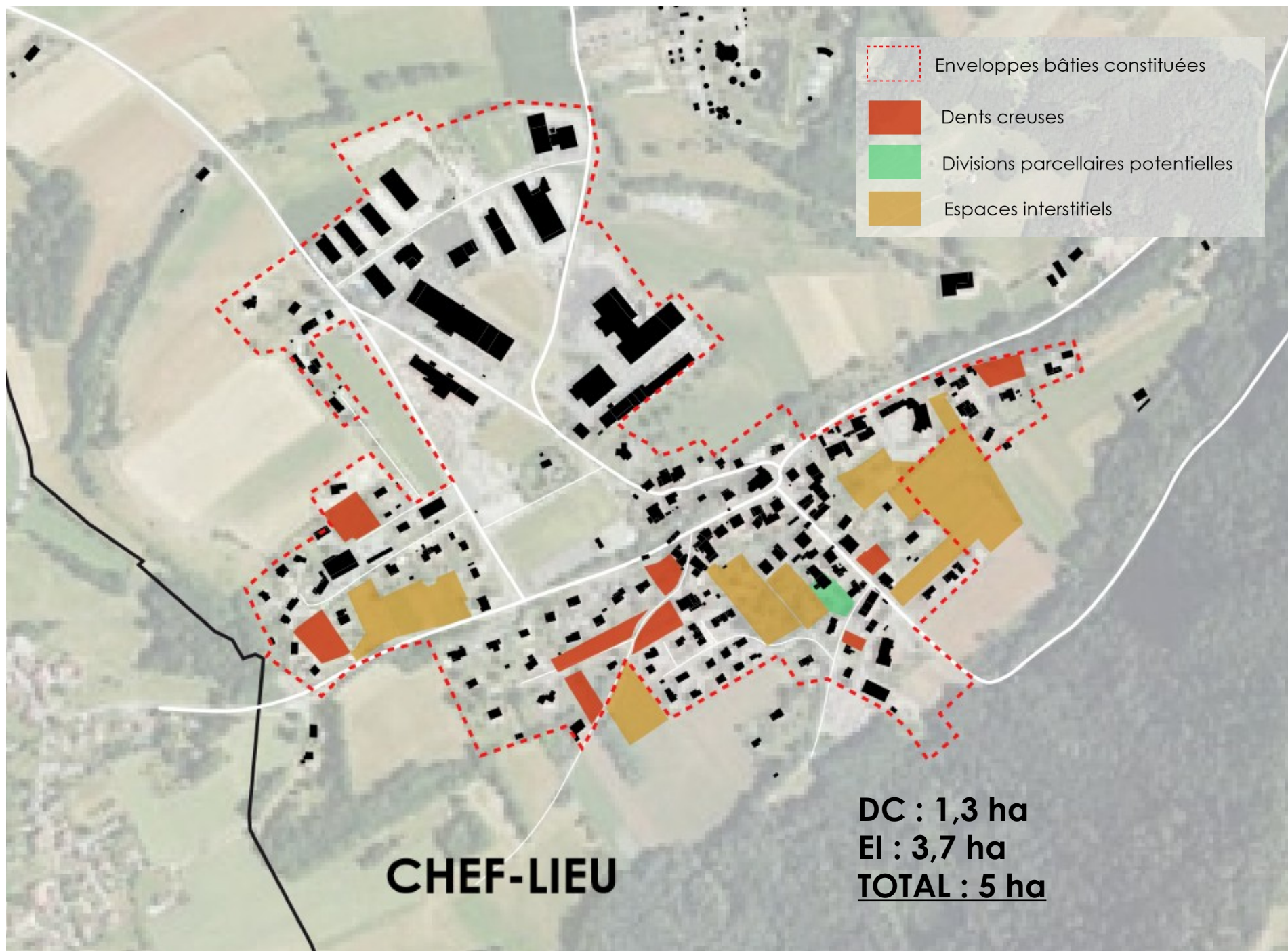
Analyse des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie



ETUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DES
ENVELOPPES BATIES CONSTITUEES

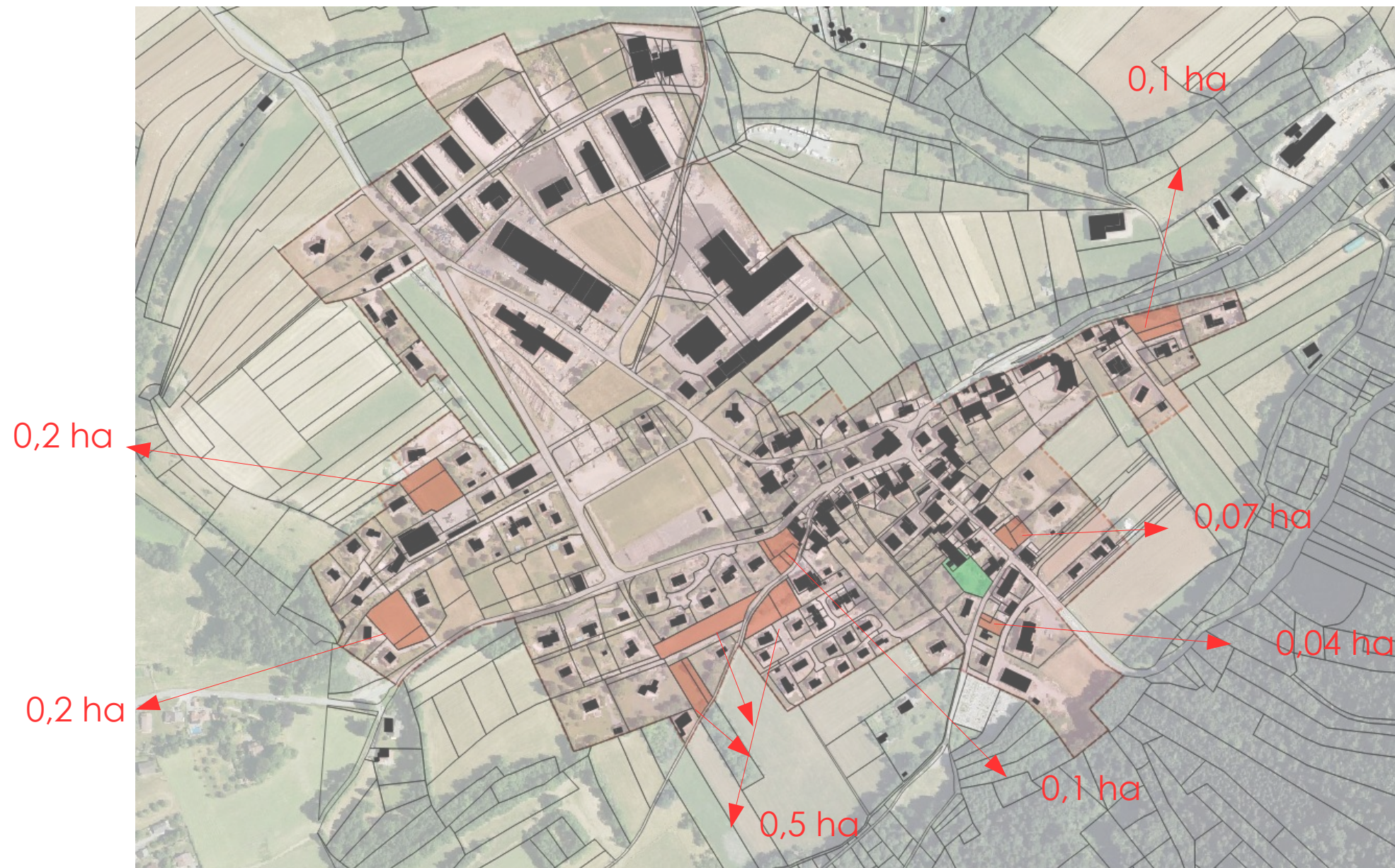


Zoom sur les disponibilités du chef-lieu



Zoom sur les disponibilités du chef-lieu

- Dents creuses : 1,3 ha identifiés correspondant à des disponibilités au sein des zones UA, UC, AUc et AUb

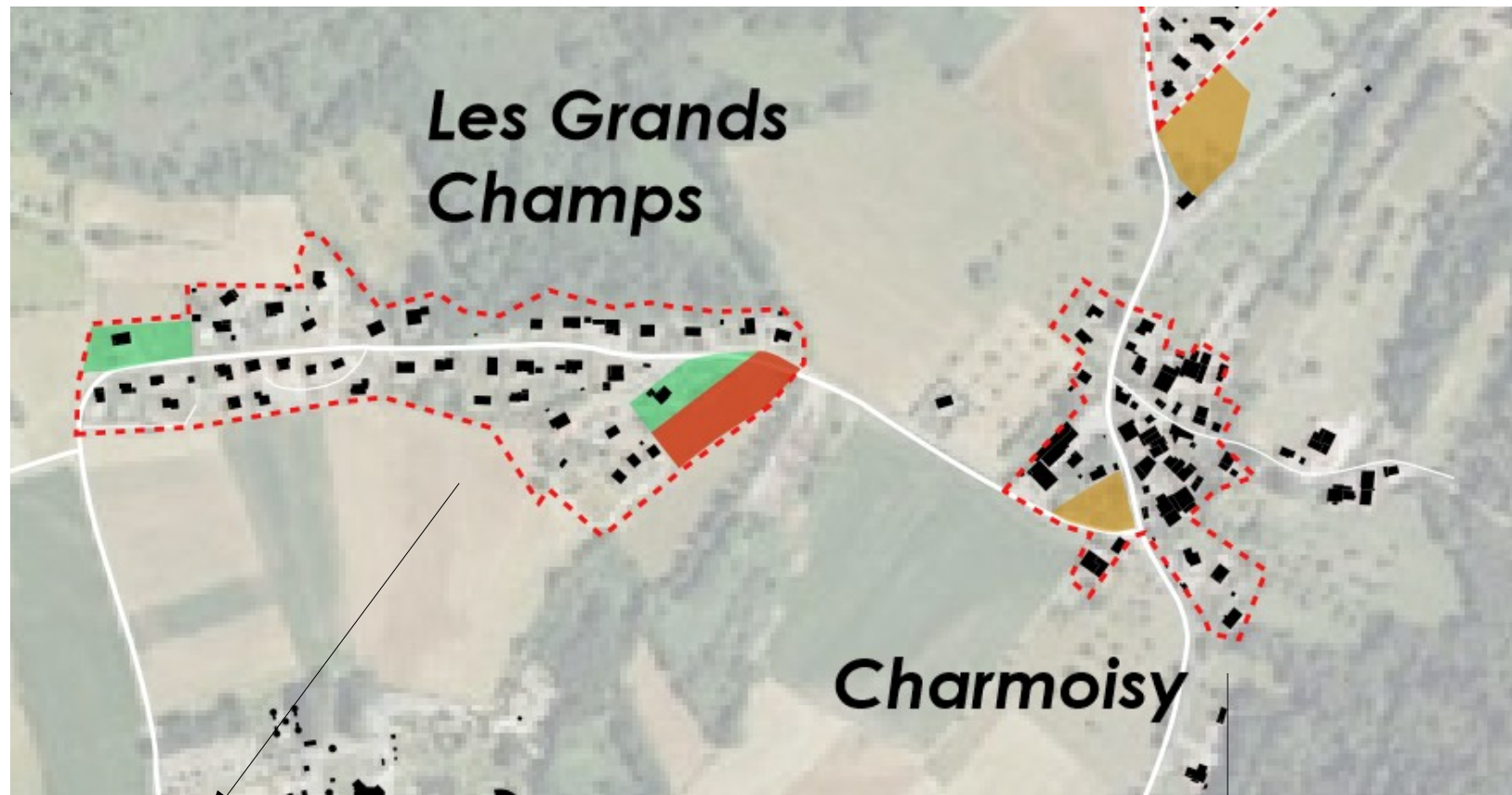


Zoom sur les disponibilités du chef-lieu

- Espaces interstitiels : 3,7 ha



Zoom sur les disponibilités des hameaux de Charmoisy et des Grands Champs



DC : 0,5 ha

EI : 0,2 ha

TOTAL : 0,7 ha + 2 divisions parcellaires potentielles

Zoom sur les disponibilités du hameau de Charmois



El : 0,5 ha

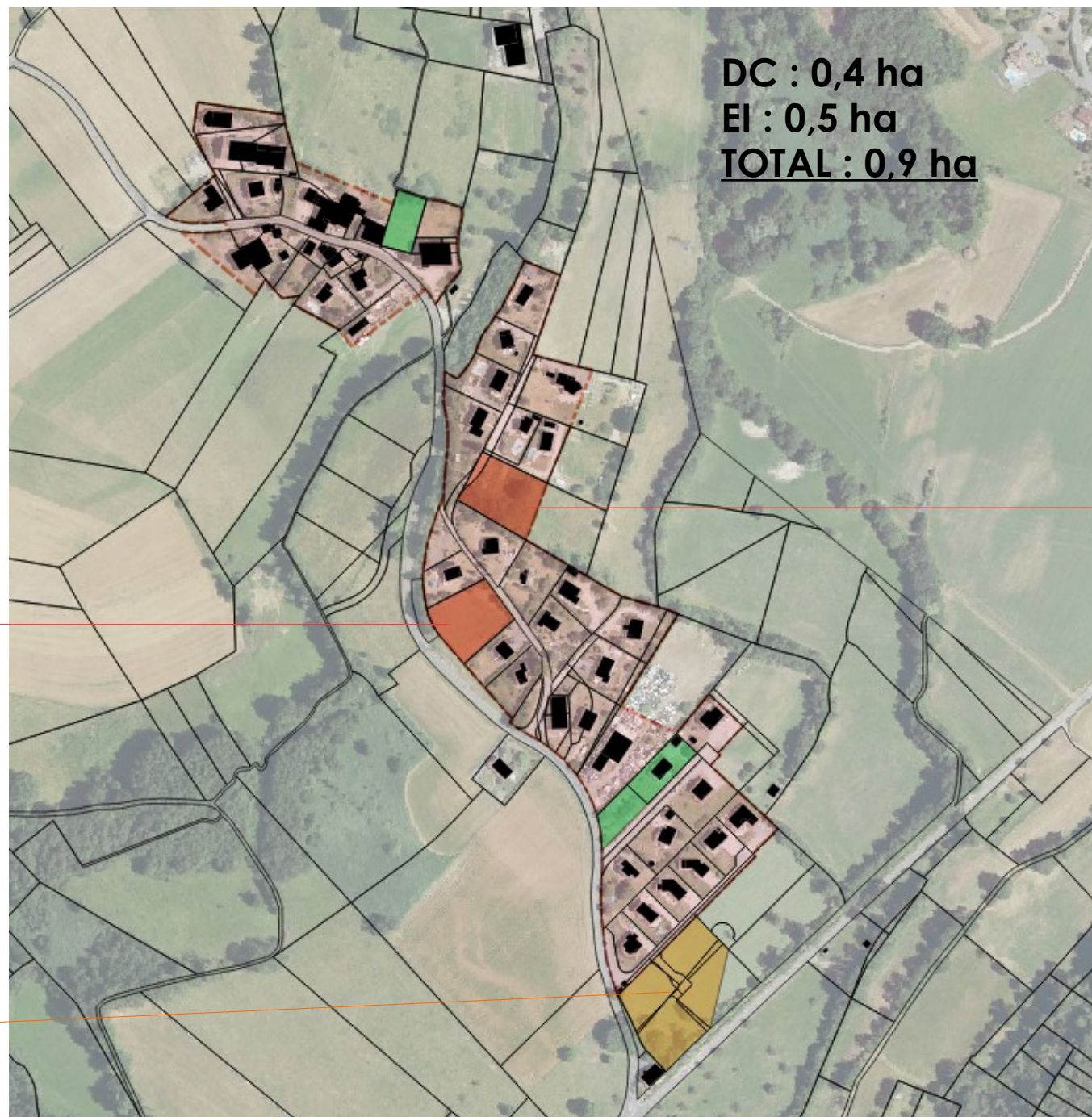


Zoom sur les disponibilités du hameau des Grands Champs



0,5 ha – secteur viabilisé ?

Zoom sur les disponibilités du hameau de Sorcy



Zoom sur les disponibilités du hameau de Jouvernaisinaz



→ Cub

➤ 2 divisions parcellaires
potentielles

Synthèse de l'étude de densification

- Chef-lieu : 5 ha
 - Dont DC : 1,3 ha
 - Dont EI : 3,7 ha
 - + 1 division parcellaire
- Grands Champs : 0,5 ha
- Charmoisy : 0,2 ha
- Sorcy : 0,9 ha
 - Dont DC : 0,4 ha
 - Dont EI : 0,5 ha
- Jouvernaisinaz : 2 divisions parcellaires potentielles + 1 CUb (0,07 ha)

TOTAL : 6,7 ha de disponibilités recensées



A cela s'ajoute les CUb accordés

- Depuis 2016, 5 certificats d'urbanisme opérationnels (Cub) ont été accordés :
 - 4 maisons individuelles
 - 2 maisons sur le hameau « Les Favrats »
 - 1 maison sur le hameau « Jouvernaisinaz »
 - 1 maisons sur le hameau « Les Granges »
 - 1 projet de lotissement → *périmètre à préciser* → *chef-lieu (secteur en extension)*



Merci pour votre attention

