



Marnaz
Haute-Savoie 

NOTICE DE PRESENTATION MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 - PLU DE MARNAZ

SOMMAIRE

Table des matières

NOTICE DE PRESENTATION MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 - PLU DE MARNAZ	1
Sommaire	2
1. Préambule	4
1.1 - L'objectif de la modification de droit commun n°2	4
1.2 - La procédure	4
1.3 - L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.....	5
2. Synthèse des modifications.....	6
2.1 - Modifications du règlement écrit	6
2.2 - Modifications du règlement graphique	6
2.3 - Modifications des OAP.....	7
2.4 - Modifications des annexes	7
3. Corrections apportées au règlement écrit	8
3.1 - Modifications concernant plusieurs types de zones du PLU	8
3.2 - Modifications concernant plusieurs zones urbaines du PLU.....	10
3.3 - Modifications concernant la zone UB	32
3.4 - Modifications concernant la zone UC	33
3.5 - Modifications concernant la zone UX.....	35
4. Corrections apportées au règlement graphique	37
4.1 - Découpage des zones urbaines	37
4.2 - Inscriptions graphiques.....	39
4.3 - Emplacements réservés	41
5. Corrections apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	47
5.1 - Création d'OAP	47
5.2 - Modifications d'OAP	51
5.3 - Suppressions d'OAP	78
6. Corrections apportées aux annexes	80
6.1 - Annexe graphique.....	80
7. Compatibilité de la modification avec le PADD et les documents supra-communaux	81
7.1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (PADD)	81

7.2 - Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes.....	81
7.3 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Mont-Blanc Arve Giffre.....	82
7.4 - Le Plan Local de l'Habitat (PLH) Cluses-Arve et Montagnes.....	82

1. PREAMBULE

1.1 - L'objectif de la modification de droit commun n°2

La commune de Marnaz a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017.

Le PLU a connu depuis 2017 une procédure de modification de droit commun, approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2022.

La commune de Marnaz souhaite de nouveau faire évoluer son PLU avec comme objectifs principaux :

- Le renforcement de l'encadrement de la densification dans un contexte d'accroissement de la pression foncière ;
- Le renforcement des règles de mixité sociale visant à affiner la planification de la réalisation des logements sociaux sur la commune ;
- La clarification de certaines rédactions de règles pour améliorer la lecture du règlement écrit ;
- La mise à jour des zones urbaines du zonage et des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tenir compte de l'avancement des projets.

1.2 - La procédure

Il est rappelé que cette procédure respecte notamment les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

En effet, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune a décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas envisagé :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aucune de ces éventualités n'étant envisagée, une **modification de droit commun** du PLU est donc opportune.

La procédure de modification de droit commun du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

1. Élaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLU,
2. Élaboration du dossier de cas par cas ad hoc pour déterminer une possible évaluation environnementale,

3. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA), et consultées (PPC) le cas échéant,
4. Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) pour avis sur le cas par cas (35 jours),
5. Organisation de l'enquête publique. À l'issue, le commissaire-enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport,
6. Approbation du dossier de modification du PLU en conseil municipal par délibération.

1.3 - L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R.104-11 du code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale. En effet, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale garantissant leur mise en compatibilité lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative une site Natura 2000.

Dans les autres cas le projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Conformément à l'article R.104-14 2° du Code de l'urbanisme, un examen au cas par cas ad hoc doit être réalisé lorsque la procédure est menée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme. La procédure étant portée par la commune de Marnaz, un examen au cas par cas ad hoc sera donc soumis à la MRAE.

La commune a saisi l'autorité environnementale le XXXXXX pour qu'elle examine, dans le cadre du cas par cas de droit commun prévu aux articles R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme, la procédure de modification afin de déterminer si cette dernière devra être soumise à évaluation environnementale. Par décision n° CU-XXXXXX du XXXXXX, l'autorité environnementale a confirmé que le projet de modification n°2 n'était pas soumise à évaluation environnementale.

2. SYNTHESE DES MODIFICATIONS

Les pièces impactées par la procédure de modification n°2 sont le règlement écrit, le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les autres pièces demeurent inchangées. Ci-dessous le détail des modifications par pièces :

2.1 - Modifications du règlement écrit

- Ajout de règles concernant l'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques), des installations radioélectriques, des points d'apport volontaire et des édicules techniques (pompes à chaleur/climatiseurs) ;
- Précision sur les modalités de prise en compte des saillies dans l'application des règles de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives ;
- Précision sur la définition de l'emprise au sol ;
- Ajout d'une règle de mixité sociale en zones résidentielles ;
- Modification des règles d'implantation des annexes en zones résidentielles et en zones d'activités ;
- Modification des règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Modifications des règles sur l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété voisines ;
- Précision sur l'application des règles de stationnement pour les habitations en cas de travaux sur construction existante ;
- Modification de la définition d'une annexe
- Ajout d'une règle de mixité sociale
- Modification des règles d'implantation des annexes en limite séparative
- Modification des règles d'implantation des rampes d'accès aux stationnements souterrains
- Précision sur les exigences en matière de réalisation de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation
- Ajout d'une règle sur l'intégration paysagère des installations techniques
- Modification des règles d'aspect des toitures des annexes ;
- Ajout d'une règle sur l'intégration paysagère des panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques
- Ajout de règle de mutualisation des accès ;
- Ajout de règle concernant la collecte des déchets ;
- Rectification d'une erreur de numérotation ;
- Modification des conditions de mitoyenneté des constructions ;
- Modification du calcul du coefficient de biotope et du coefficient exigé ;
- Précisions sur les décrochés dans la hauteur maximale des constructions
- Modification de règle concernant l'aménagement des espaces libres en zones résidentielles.
- Précisions sur les décrochés dans la hauteur maximale des constructions
- Ajout de recul minimal entre bâtiment principal et annexes non accolées
- Précision sur la plantation d'arbres de haute tige

2.2 - Modifications du règlement graphique

- Évolution d'un zonage résidentiel UC vers un zonage d'activités économiques UX sur le site d'une entreprise existante ;
- Ajustement du périmètre ZAC ecotec

- Modification du terrain Pasquier (parcelle I46) – passage de UAe en UB.
- Modification du périmètre de l'OAP n°1z ;
- Suppression des périmètres d'OAP n°5a, n°21 et n°23 ;
- Création de deux périmètres d'OAP aux Attenots (Nord et Sud) ;
- Création ER n° 47 ;
- Modification du tracé des emplacements réservés n°29 et n°6 ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°3,
- Suppression de l'emplacement réservé n°33,

2.3 - Modifications des OAP

- Création de deux OAP n°25 et n°26 aux Attenots pour une programmation de logements ;
- Modification du périmètre de l'OAP 1z;
- Modification phasage des secteurs ouverts à l'urbanisation OAP n° 1z, n°14, n°18, n°24 ;
- Modification du schéma d'OAP n°1z, n° 13a, n° 13b, n°14, n°15, n°16, n°17 et n°18 ;
- Modification de la programmation, insertion et desserte des OAP n°1z, 13A, n°13B, n°14, n°15, n°16, n°17, n°18, n°20 ;
- Modification des règles de mixité sociale des OAP n°2z, n°14 , n°20 et n°24 ;
- Suppression des OAP n°5A, n°21 et n°23.

2.4 - Modifications des annexes

- Ajout des plans d'aménagement de la nouvelle ZAC,
- Ajout du schéma de gestion des eaux pluviales.
- Ajout des périmètres d'études

3. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

3.1 - Modifications concernant plusieurs types de zones du PLU

a - INTEGRATION PAYSAGERE DES INSTALLATIONS RADIOELECTRIQUES ET DES EOLIENNES

- Concerne les zones UA, UB, UC, UR, UX, A et N

La commune souhaite encadrer l'implantation d'antennes et d'éoliennes sur le territoire communal, dans l'objectif de les limiter au sein des tissus urbains, et de veiller à leur bonne intégration paysagère sur l'ensemble de la commune. Cette démarche vise à préserver la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, en réduisant l'impact visuel et sonore de ces ouvrages sur les paysages naturels et urbains, les perspectives, et les lieux d'intérêt. L'encadrement permettra également d'assurer une meilleure harmonie entre ces installations et le cadre de vie, tout en répondant aux besoins fonctionnels en matière de télécommunication et de production d'énergie.

Dans l'article « I2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITION »

Avant

Néant

Après

• **Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les antennes relais doivent respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages par le choix de structures, de couleurs et de matériaux en harmonie avec leur environnement. Les antennes relais pourront être refusées ou soumises à des prescriptions spécifiques lorsque leur implantation est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ou à la conservation des perspectives. Une mutualisation des mâts est à rechercher.
- Les éoliennes doivent respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages par le choix de structures, de couleurs et de matériaux en harmonie avec leur environnement. Les éoliennes pourront être refusées ou soumises à des prescriptions spécifiques lorsque leur implantation est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ou à la conservation des perspectives. Elles ne doivent pas présenter de nuisance sonore pour un environnement habité.

b - AJOUT DE REGLES CONCERNANT LES SAILLIES

- Concerne les zones UA, UB, UC, UX, A et N

La commune souhaite préciser les conditions de réalisation des saillies, pour les favoriser à condition elles n'impactent pas la circulation publique ou les propriétés voisines. L'idée est de permettre aux saillies peu profondes de ne pas être prises en compte dans les règles de recul par rapport aux limites de la propriété, afin que les capacités de construction ne soient pas diminuées en cas de façade plus travaillée.

Ainsi, la mention concernant la dérogation à l'application des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques est élargie des débords de toitures et balcons à tout type de saillie. Une règle est ajoutée pour conditionner les surplombs sur l'espace public à certains principes de sécurité. La mention concernant la dérogation à l'application des règles de recul par rapport

aux limites séparatives est élargie des débords de toitures à tout type de saillie. Il est ajouté que les surplombs ne sont pas autorisés sur les propriétés voisines.

Dans l'article « III : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

Dans le chapitre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. »

Avant

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Après

Les débordements de toiture et ~~les balcons~~ les éléments en saillie, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les surplombs sur les voies et emprises publiques ne peuvent être accordés qu'aux conditions :

- De respecter les exigences de sécurité et de ne pas entraver ni l'accès, ni la visibilité des espaces publics ou privés ;
- De ne pas compromettre pas la circulation sur les voies ou emprises publiques.

Dans le chapitre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES. »

Avant

GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Après

GENERALITES

Les débordements de toiture ~~et les éléments en saillie~~, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

~~Les surplombs sur les propriétés voisines sont interdits.~~

c - COMPLEMENT DE DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

- Concerne les zones UA, UB, UC et N

L'emprise au sol ne disposait pas d'une définition précise dans le règlement écrit, ce qui a pu poser des questions d'interprétation pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme. La commune souhaite donc compléter cette définition, et notamment inclure les installations de production d'énergie renouvelable au sol dans les éléments comptabilisés, afin de favoriser leur positionnement en toiture des constructions ou à défaut de limiter leur surface pour des questions d'intégration paysagère.

Par ailleurs, pour la zone N la commune souhaite appliquer le coefficient d'emprise au sol défini pour la zone Neg à l'ensemble de la zone N.

Dans l'article « III : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

Pour les zone UA, UB et UC

Avant

Jusqu'à 1,20m de profondeur, les avant-toits et balcons ne constituent pas d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas comptabilisées pour la détermination de l'emprise au sol.

Après

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, jusqu'à 1,20m de profondeur, les avant-toits et balcons ne constituent pas d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas comptabilisées pour la détermination de l'emprise au sol. Les annexes (pergolas, car-park, abris de jardin...) et les installations de production d'énergie renouvelable au sol (hormis les ombrières sur parking) sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol correspond à la division de l'emprise au sol totale des constructions par la surface de l'unité foncière.

Pour la zone N

Avant

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité hormis (cf. ci-dessus) pour l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et pour le secteur ci-après.

SECTEUR NEG :

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,50.

Après

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité hormis (cf. ci-dessus) pour l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et pour le secteur ci-après.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, jusqu'à 1,20m de profondeur, les avant-toits et balcons ne constituent pas d'emprise au sol. Les piscines ne sont pas comptabilisées pour la détermination de l'emprise au sol. Les annexes (abri-voiture, abris de jardin...) et les installations de production d'énergie renouvelable au sol (hormis les ombrières sur parking) sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol correspond à la division de l'emprise au sol totale des constructions par la surface de l'unité foncière.

SECTEUR NEG :

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,50.

3.2 - Modifications concernant plusieurs zones urbaines du PLU

a - MODIFICATION DE LA DEFINITION D'UNE ANNEXE

- Concerne les zones UA, UB, UC et UX

Le règlement écrit définit les annexes par un renvoi à une définition en bas de page, au sein de l'article « III : Volumétrie et implantation des constructions » du chapitre « II) Caractéristiques

urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone urbaine. La commune souhaite compléter cette définition pour éclaircir le rôle auxiliaire de l'annexe, afin de limiter la création de logements indépendants par le biais de construction ou de transformation d'annexes.

Dans l'article « I17 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

Avant

- ¹ Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

Après

- : ¹ Définition d'une annexe : ~~bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.~~ Une annexe est une construction secondaire, jointive ou non de la construction principale et située sur la même unité foncière que cette dernière. Son accès est physiquement indépendant du corps principal du bâtiment. L'annexe est de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle complète les fonctions de la construction principale, elle ne peut faire office d'habitation. Exemples : abris de jardin, garages, locaux techniques ou cuisines d'été.

b - AJOUT D'UNE REGLE DE MIXITE SOCIALE

- Concerne les zones UA, UB et UC

La commune a observé que la mise en place de règle de mixité sociale uniquement dans les secteurs d'OAP ne permettait pas de répartition équilibrée des logements sociaux sur le territoire communal. Ainsi, elle souhaite mettre en place une règle de mixité sociale sur tous les secteurs résidentiels, en cas de réalisation d'opération de plus de 4 logements. Cette règle vise par ailleurs l'accroissement de la dynamique de construction de logements sociaux dans les opérations de logements collectifs.

Dans l'article « I3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE. »

Avant

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L 151-14 à R 151-16 du Code de l'urbanisme), sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Après

Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (articles L 151-14 à R 151-16 du Code de l'urbanisme), sont gérés par les orientations d'aménagement et de programmation.

En dehors des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour toute construction neuve de 4 logements ou plus, 25% du nombre de logements réalisés doit être des logements locatifs sociaux et assimilés. ~~Cette règle s'applique également en cas de travaux sur construction existante entraînant le dépassement du seuil de 4 logements sur l'unité foncière (réhabilitation, division de logements...).~~

Le nombre de logements est arrondi à l'unité la plus proche (par exemple, 2,4 est arrondi à 2, mais 2,5 est arrondi à 3).

c - MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

● **Concerne les zones UA, UB et UC**

La prise en compte du cumul des longueurs d'annexes tant en limite séparative qu'en bordure du domaine public vise à éviter la multiplication ou l'accolement d'annexes sur une même propriété, susceptible de générer un effet de linéarisation du bâti.

Cette disposition permet de préserver la qualité des paysages urbains, de maintenir des perspectives visuelles ouvertes depuis l'espace public et de conserver des espaces libres participant à l'aération du tissu urbain. Elle contribue également à limiter la création d'écrans bâtis continus pouvant nuire à la lisibilité des espaces publics et, dans certaines configurations, aux conditions de visibilité nécessaires à la sécurité des usagers.

L'objectif recherché est ainsi de garantir un équilibre entre les surfaces construites et les espaces non bâtis, afin de préserver la qualité du cadre de vie et l'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement.

*Dans l'article « II1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »
Dans le chapitre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. »*

Pour les zones UA, UB

Avant	Néant
Après	Peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public nonobstant les conditions ci-dessus : - Les annexes accolées ou non accolées au bâtiment principal, à conditions que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 15 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 9 m.
Pour la zone UC	
Avant	Néant
Après	Peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public nonobstant les conditions ci-dessus : - Les annexes accolées ou non accolées au bâtiment principal, à conditions que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

d - MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN LIMITE SEPARATIVE

● **Concerne les zones UA, UB et UC**

Le règlement écrit prévoyait une dérogation pour l'implantation des annexes, leur permettant, sous certaines conditions de gabarit, de s'implanter en limite séparative. La commune a

remarqué que nombre des annexes réalisées dépassent ces conditions de gabarit et ne peuvent donc pas s'implanter en limite séparative, c'est notamment le cas des garages. En cohérence avec les normes de stationnement imposées par le règlement écrit, et pour permettre l'évolution des habitations existantes, la commune souhaite rehausser la longueur de façade maximale et la longueur de façade cumulée permettant aux annexes de s'implanter en limite. Les dimensions réhaussées ont été définies sur la base des dimensions d'un garage de 3 véhicules pour les zones UA et UB, et sur les anciens règlements des zones UA et UB pour la zone UC.

*Dans l'article « III : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »
Dans le chapitre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES DE PROPRIETES VOISINES. »*

Pour les zones UA et UB

Avant

Peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, nonobstant les conditions ci-dessus :

- Les annexes accolées ou non accolées au bâtiment principal, à conditions que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Après

Peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, nonobstant les conditions ci-dessus :

- Les annexes accolées ou non accolées au bâtiment principal, à conditions que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage et que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12,15 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8,9 m.

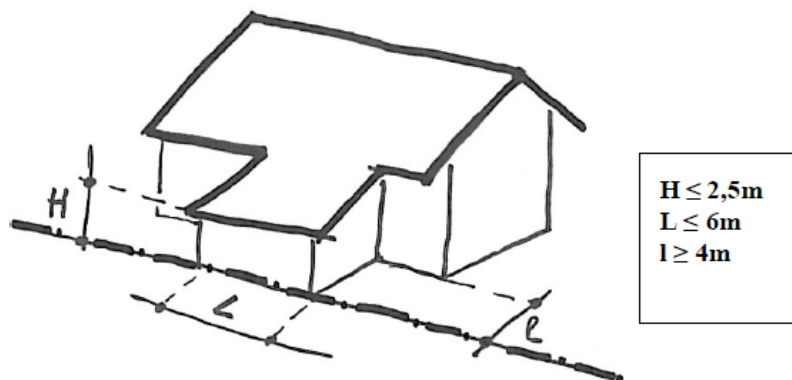
Pour la zone UC

Avant

IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives (sur une seule limite de la parcelle) sous condition que la partie de la construction jouxtant la limite respecte les dimensions suivantes :

2,5m maximum de hauteur en limite (H), 6m maximum de longueur (L) et 4m de largeur minimum (l).



La partie de la construction implantée en limite doit être une annexe accolée (abri de jardin, garage, etc.) à la construction.

Peuvent également être implantées jusque sur les limites séparatives :

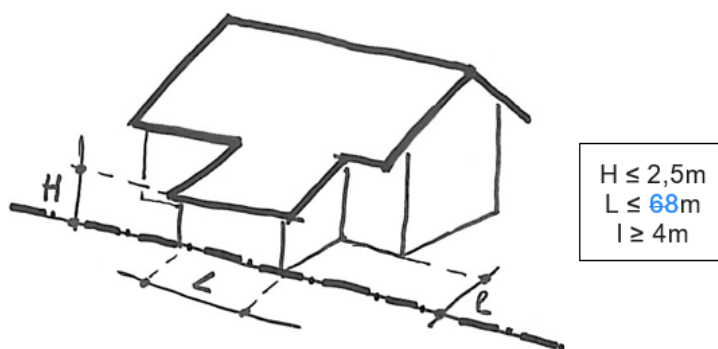
-les annexes⁹ non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et à condition que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8 m.

Après

IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives (sur une seule limite de la parcelle) sous condition que la partie de la construction jouxtant la limite respecte les dimensions suivantes :

2,5m maximum de hauteur en limite (H), 68m maximum de longueur (L) et 4m de largeur minimum (l).



La partie de la construction implantée en limite doit être une annexe accolée (abri de jardin, garage, etc.) à la construction.

Peuvent également être implantées jusque sur les limites séparatives :

-les annexes⁹ non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et à condition que la longueur cumulée des façades de l'ensemble des annexes bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 812 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

*e - MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES RAMPES D'ACCES AUX STATIONNEMENTS
SOUTERRAINS*

● **Concerne les zones UA, UB et UC**

La commune souhaite d'une part rendre obligatoire un recul des rampes d'accès par rapport aux voies et emprises publiques afin de garantir un espace de dégagement pour les véhicules, entre la voie et la rampe, leur assurant une meilleure visibilité de la circulation et des piétons. D'autre part, la commune souhaite permettre une implantation libre de ces rampes d'accès par rapport aux limites séparatives dans la zone UC, à l'instar de la règle en vigueur dans les zones UA et UB.

Dans l'article « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

Dans le chapitre : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. »

Pour les zones UA et UB

Avant

Peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public, sous réserves de ne pas constituer une gêne pour la circulation publique et d'une bonne intégration urbaine :

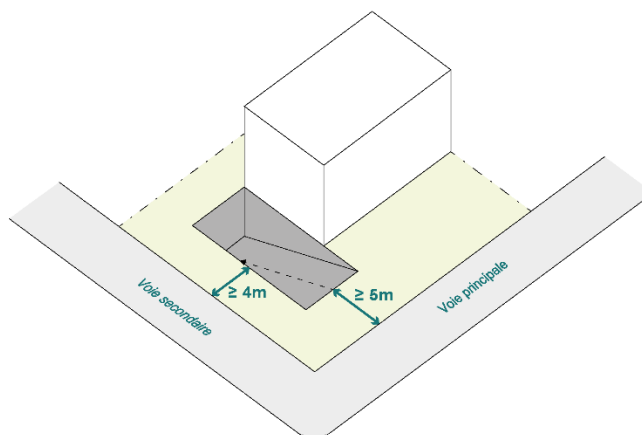
- Les annexes¹ non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci.
- Les stationnements enterrés et leurs rampes d'accès.

Après

Les stationnements enterrés et leurs rampes d'accès doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques. Pour les parcelles situées à un carrefour de voies, un recul de 5 mètres est exigé sur la voie principale et de 4 mètres sur la voie latérale. Ces implantations doivent garantir une bonne visibilité pour la circulation automobile et la sécurité des piétons.

Peuvent être implantés jusqu'en limite du domaine public, sous réserves de ne pas constituer une gêne pour la circulation publique et d'une bonne intégration urbaine :

- Les annexes⁴ non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci.
- ~~Les stationnements enterrés et leurs rampes d'accès.~~



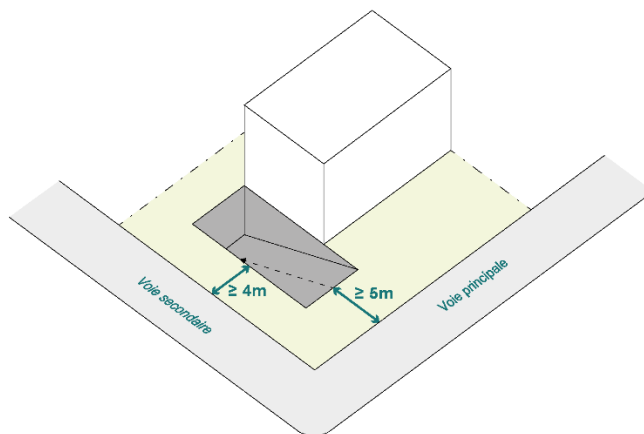
Pour la zone UC

Avant

Néant

Après

Les stationnements enterrés et leurs rampes d'accès doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques. Pour les parcelles situées à un carrefour de voies, un recul de 5 mètres est exigé sur la voie principale et de 4 mètres sur la voie latérale. Ces implantations doivent garantir une bonne visibilité pour la circulation automobile et la sécurité des piétons.



*Dans le chapitre : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES »
Pour la zone UA et UB*

Avant

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés, notamment les stationnements enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Après

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés, notamment les stationnements enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, les rampes d'accès ne doivent pas empiéter dans le sous-sol des propriétés voisines.

*Dans le chapitre : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES. »
Pour la zone UC*

Avant

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés de recul.

Après

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont dispensés de recul.~~

Les reculs définis ci-après ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés, notamment les stationnements enterrés, ainsi que leurs rampes d'accès.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, les rampes d'accès ne doivent pas empiéter dans le sous-sol des propriétés voisines.

f- PRECISION SUR LES EXIGENCES EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- Concerne les zones UA, UB et UC

La commune souhaite reformuler les normes de stationnement automobile concernant les travaux sur construction existante à destination d'habitation, afin d'améliorer la compréhension du nombre de places exigées, et l'étendre au cas des divisions ou extensions de logements. Mieux adapter les obligations aux usages réels.

*Dans l'article « II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES »
Zone UA, UB et UC*

Avant

• **En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration**

- 2 places de stationnement minimum par logement créé en cas de changement de destination.

Après

• **En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration entraînant la création de logement (changement de destination, restauration, division, extension...)**

- 2 places de stationnement minimum par logement créé ~~en cas de changement de destination~~.

Dans l'article « II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES »
Zone UA

Avant

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher dont 50 % couvertes, avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place de stationnement banalisée par 200 m² de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.
- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements.

Après

• **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :**

Habitat individuel :

- 3 places de stationnement par logement, à partir de 150 m² de Surface de Plancher : 1 place supplémentaire obligatoire
- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit)
- Suppression de l'obligation de places couvertes, aussi bien pour les constructions neuves, que les projets de rénovation ou de réhabilitation.

Habitat collectif :

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher dont 50% couvertes, avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place de stationnement banalisée par 200 m² de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.
- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements.
- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit)

Dans l'article « II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES »
Zone UB

Avant

• **Pour les constructions à usage d'habitation :**

• **Habitat individuel :**

- 3 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction.

• **Habitat collectif :**

- 2,5 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction
- 1 place de stationnement banalisée par 200 m² de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.
- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements.

Après

• **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :**

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit)

• **Habitat individuel :**

- 3 places de stationnement par logement, à partir de 150 m² de Surface de Plancher : 1 place supplémentaire obligatoire
- Suppression de l'obligation de place couvertes, aussi bien pour les constructions neuves, que les projets de rénovation ou de réhabilitation.

• **Habitat collectif :**

- 2,5 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction
- 1 place de stationnement banalisée par 200 m² de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs.
- 1 m² par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements.

Dans l'article « II4 : STATIONNEMENT VEHICULE AUTOMOBILE OU 2 ROUES »
Zone UC

Avant

Pour les constructions à usage d'habitation :

• **Habitat individuel :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher (SP) dont 50 % couvertes avec un minimum de 2 places par logement.

• **Habitat collectif :**

- 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 logements pour le stationnement visiteurs.

• **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :**

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit)

• **Habitat individuel :**

- 3 places de stationnement par logement, à partir de 150 m² de Surface de Plancher (SP) : 1 place supplémentaire obligatoire
- Suppression de l'obligation de place couvertes, aussi bien pour les constructions neuves, que les projets de rénovation ou de réhabilitation

• **Habitat collectif :**

- 2,5 places de stationnement par logement dont 1 couverte ou intégrée à la construction
- 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 logements pour le stationnement visiteurs.

g - INTEGRATION PAYSAGERE DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

● Concerne les zones UA, UB et UC

La commune souhaite compléter la règle visant à limiter les nuisances sonores sur le voisinage générées par l'implantation d'installations techniques potentiellement bruyantes (de l'article « *Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines* ») par une règle concernant l'impact visuel et paysager. L'objectif recherché est de favoriser la qualité du paysage urbain par une meilleure dissimulation des édifices techniques.

Avant

Les installations techniques potentiellement bruyantes (type ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur ...) doivent être implantées de manière à limiter les nuisances sonores sur le voisinage.

Après

Les installations techniques potentiellement bruyantes (type ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur ...) doivent être implantées de manière à limiter les nuisances sonores sur le voisinage **et ce, tout en préservant la qualité du paysage urbain :**

- Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur sont **interdits en façade sur rue**. La pose d'installations telles que climatiseurs sur console ou potence en façade visible depuis l'espace public est strictement interdite ;
- En cas d'impossibilité d'intégration à l'intérieur de la construction, les équipements doivent être encastrés dans la façade, dans une baie aménagée à cet effet, et masqués par un coffrage discret. En cas d'impossibilité technique, ces équipements doivent **être dissimulés au mieux** dans le volume des constructions ou installés dans des espaces privés (cours, jardins, ou autres espaces non visibles depuis l'espace public).

h - MODIFICATION DES REGLES D'ASPECT DES FAÇADES DES ANNEXES

● **Concerne les zones UA, UB et UC**

La commune souhaite encadrer les matériaux autorisés en façade et interdire l'emploi de bâches, toiles plastifiées, tôles brutes ou autres matériaux destinés à un usage provisoire lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Cette disposition vise à garantir la qualité architecturale des constructions et leur bonne intégration dans le tissu urbain existant. Les matériaux de type bâche ou assimilés présentent un caractère généralement temporaire et ne répondent pas aux objectifs de pérennité, de cohérence architecturale et de qualité paysagère recherchés dans les zones urbaines. La réglementation permet ainsi de préserver l'harmonie des façades et l'attractivité du cadre de vie.

Avant

ASPECT DES FACADES

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

Après

ASPECT DES FACADES

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé. **Les annexes constituées de bâches ou de tôles sont interdites. (Sauf serres)**

Avant

ASPECT DES FACADES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé.

• **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

Après

ASPECT DES FACADES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé.

• **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc. **Les annexes constituées de bâches ou de tôles sont interdites. (Sauf serres)**

i - MODIFICATION DES REGLES D'ASPECT DES TOITURES DES ANNEXES

● **Concerne les zones UA, UB et UC**

La commune souhaitait apporter des précisions sur les règles s'appliquant à l'aspect des toitures des annexes. La formulation en vigueur dans le règlement écrit n'était pas claire sur le traitement des annexes. L'objectif est de garantir une harmonie des constructions au sein du même terrain, mais également une harmonie générale sur la commune. Les toitures à pans très inclinés sont répandues sur le territoire, la commune souhaite les encourager pour les annexes, mais sans y appliquer des contraintes aussi fortes que sur les constructions principales. La règle retenue est d'exiger une pente minimale pour les grandes annexes, et de ne pas réglementer les petites annexes.

Dans l'article « II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE. »
Pour la zone UA

Avant

ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.
Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.
Les tuiles canal et écailles sont interdites.

Toitures à pans :

Les toitures principales seront à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 70 %.

Après

ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.
Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé. **Les toitures des annexes et des extensions doivent préserver l'harmonie avec les constructions préexistantes de l'unité foncière. Pour les abris voiture, les annexes constituées de bâches ou de tôles sont interdites.**
Les tuiles canal et écailles sont interdites.

Toitures à pans :

Les toitures principales seront à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 70 %.
Pour les annexes supérieures à 40m², la pente des toitures doit être de 10% minimum, à condition de garantir une bonne intégration paysagère.
Pour les annexes inférieures à 40m², les toitures sont libres, à condition de garantir une bonne intégration paysagère.

Pour la zone UB

Avant

ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.
Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.
Les tuiles canal et écailles sont interdites.
Les toitures principales seront à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 70 %.

Après

ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé. Les toitures des annexes et des extensions doivent préserver l'harmonie avec les constructions préexistantes de l'unité foncière. Les annexes constituées de bâches ou de tôles sont interdites. (Sauf serres)

Les tuiles canal et écailles sont interdites.

Les toitures principales seront à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 35 et 70 %.

Pour les annexes supérieures à 40m², la pente des toitures doit être de 10% minimum, à condition de garantir une bonne intégration paysagère.

Pour les annexes inférieures à 40m², les toitures sont libres, à condition de garantir une bonne intégration paysagère.

Toutefois, des dispositions autres que les précédentes (toitures à un seul pan, toits-terrasse, etc. ...) pourront être acceptées :

- pour les toitures de jonction et de transition,
- ou dans le cas d'une cohérence architecturale contemporaine.

Sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

Pour la zone UC

Avant

▲ ASPECT DES TOITURES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé. Les tuiles canal et écailles sont interdites.]

• **Caractéristiques générales :**

En règle générale, les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 60 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Après

ASPECT DES TOITURES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériaux pourra être imposé. Les toitures des annexes et des extensions doivent préserver l'harmonie avec les constructions préexistantes de l'unité foncière. Pour les abris voiture, les annexes constituées de bâches ou de tôles sont interdites. (Sauf serres)

Les tuiles canal et écailles sont interdites.

• **Caractéristiques générales :**

En règle générale, les toitures seront à deux pans minimum.

La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 60 %. ; ~~toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.~~

Pour les annexes supérieures à 40m², la pente des toitures doit être de 10% minimum, à condition de garantir une bonne intégration paysagère.

Pour les annexes inférieures à 40m², les toitures sont libres, à condition de garantir une bonne intégration paysagère.

Dans tous les cas, les toitures des annexes et des extensions doivent préserver l'harmonie avec les constructions préexistantes de l'unité foncière.

j - INTEGRATION PAYSAGERE DES PANNEAUX SOLAIRES OU PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

● Concerne les zones UA, UB et UC

La commune souhaite préciser les conditions d'installations des panneaux solaires et panneaux photovoltaïques pour favoriser une installation discrète dans le paysage urbain, dans les secteurs résidentiels de la commune. Elle souhaite encourager l'installation en toiture, moins visible et sans impact sur les surfaces libres.

Dans l'article « I12 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE »

Avant

Néant

Après

ELEMENTS TECHNIQUES, OUVRAGES DE PRODUCTION OU DE DISTRIBUTION ENERGETIQUES

• **Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques**

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être installés en toiture, et ce, en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux doivent respecter la pente et les dimensions de la toiture pour s'intégrer discrètement dans le paysage.

En cas d'incapacité technique avérée, l'implantation de panneaux au sol peut être admise, sous réserve d'être placée dans des zones non visibles depuis l'espace public, idéalement en fond de parcelle, et être accompagnée d'aménagements paysagers permettant de masquer l'équipement (haies, arbustes, etc.).

Les panneaux solaires sont interdits en façade.

Les ombrières ne sont pas soumises à la règle de pente de toiture, sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère soignée.

k - AJOUT D'UNE REGLE DE MUTUALISATION DES ACCES

● Concerne les zones UA, UB et UC

La commune observe ces dernières années de plus en plus de projets nécessitant la restructuration du foncier : division parcellaire, renouvellement urbain... Ces projets tendent à multiplier les accès sur les voies publiques, questionnant la sécurité de la circulation et l'optimisation du foncier. Ainsi, la commune souhaite ajouter une règle visant à inciter à la mutualisation des accès, en cas de division foncière ou d'opération d'ensemble.

Dans l'article « III1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES »

Avant

Néant

Après

Afin de limiter la multiplication des accès et de garantir une meilleure sécurité des usagers, le nombre d'accès aux voies publiques doit être restreint. La mutualisation des accès est à privilégier, notamment pour les projets d'aménagement de plusieurs parcelles contiguës.

En cas de division parcellaire, la mutualisation avec l'accès préexistant à la parcelle doit être recherché. Si la division parcellaire nécessite la réalisation d'un accès en limite de propriété, la possibilité d'une mutualisation avec un accès au fonds voisin doit être recherchée.

l - AJOUT DE REGLE EN MATIERE DE COLLECTE DES DECHETS

● Concerne les zones UA, UB et UC

La commune souhaite développer les points d'apport volontaires en cas de construction de logements collectifs, afin d'anticiper l'évolution du ramassage des déchets. Elle souhaite donc préciser les conditions de réalisation de ces PAV.

Dans l'article « III2 DESSERTE PAR RESEAUX »

Avant

COLLECTE DES DECHETS

Une aire pour la collecte des déchets ménagers devra être aménagée pour toute opération de logements collectifs ainsi que sur l'assiette des opérations de plus de 2 lots (à bâtir).

Après

COLLECTE DES DECHETS

Une aire pour la collecte des déchets ménagers devra être aménagée pour toute opération de logements collectifs ainsi que sur l'assiette des opérations de plus de 2 lots (à bâtir).

Toute opération de plus de 10 logements devra prévoir un Point d'Apport Volontaire (PAV). Les containers utilisés pour le tri des déchets pourront être aériens ou semi-enterrés, selon les spécifications paysagères validées par la commune. Ils devront être installés de manière à être facilement accessibles pour les véhicules de collecte depuis l'espace public, et en conformité avec les exigences techniques définies par le gestionnaire.

La mutualisation des PAV entre plusieurs projets voisins est encouragée pour une gestion optimisée et discrète des déchets, afin de limiter l'impact visuel et d'optimiser l'espace.

En cas de difficulté technique pour positionner un PAV, une alternative pourra être proposée par le pétitionnaire, sous réserve de validation par le gestionnaire.

m - RECTIFICATION D'UNE ERREUR DE NUMEROTATION

● Concerne les zones UA et UB

Le secteur du Vieux-Marnaz est délimité dans l'annexe n°3, et non n°2 comme le mentionne certains articles du règlement. Les différents renvois erronés vers les annexes sont corrigés.

Dans l'article « IIII DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES » de la zone UA, dans l'article « IIII DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES » de la zone UA, et dans l'article « III : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » de la zone UB.

Avant

Dans le secteur du « Vieux Marnaz » (Cf. Plan de l'annexe n°2)

Après

Dans le secteur du « Vieux Marnaz » (Cf. Plan de l'annexe n°23)

n - PRECISION SUR LA POSSIBILITE DE MITOYENNETE DES CONSTRUCTIONS

● Concerne les zones UA et UB

La commune a instruit ces dernières années des demandes d'autorisation d'urbanisme concernant la réalisation de construction en mitoyenneté avec une construction existante sur le fonds voisin. La règle permettant cette mitoyenneté a posteriori a manqué de précision, créant des situations où le nouveau bâti excédait fortement le gabarit de la construction existante. Afin de préserver cette règle permettant la densification des zones UA et UB, mais d'améliorer sa définition pour limiter la dénaturation des morphologies bâties existantes, il est proposé de préciser que la mitoyenneté n'est possible que si la hauteur et l'alignement par rapport à la voie sont harmonisés.

Dans l'article « III : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

Avant

IMPLANTATION

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines dans les conditions ci-après :

- Constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété,

Après

IMPLANTATION

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines dans les conditions ci-après :

- Constructions édifiées en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété. Dans ce cas, la construction nouvelle ne pourra excéder la hauteur de la construction existante sur le fonds voisin et devra observer le même alignement que cette dernière par rapport à la voie ou emprise publique,
- Projet de constructions couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect².
- Lorsque l'îlot de propriété voisine ne supporte aucune construction.

o - MODIFICATION DES EXIGENCES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

● Concerne les zones UB et UC

La densification des tissus s'opère essentiellement en zones UB et UC, qui disposent de davantage de disponibilités foncières que la zone UA. La commune souhaite encadrer cette densification pour garantir la qualité de vie des habitants, et notamment en imposant la réalisation d'espace vert commun lors de la réalisation de logements collectifs. Le règlement écrit exigeait déjà en zone UC la réalisation d'une aire de jeux commune, qui est à reformuler pour inciter davantage à des aménagements paysagers/végétalisés. Dans la zone UB, la règle est à ajouter.

*Dans l'article « III : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »
Pour la zone UB*

Avant

Néant

Après

Les opérations de plus de 4 logements devront comporter un espace vert collectif aménagé. Cet espace sera de taille proportionnée au projet et devra être positionné sur l'unité foncière de manière à favoriser une utilisation optimale, en évitant son implantation dans un espace résiduel ou difficile d'accès. L'espace vert collectif devra être conçu de manière à participer à l'agrément global du projet.

Pour la zone UC

Avant

Les lotissements de plus de 5 lots et les ensembles de constructions devront comporter :

- au moins une aire de jeux commune,
- des locaux techniques pour regroupement des ordures ménagères et éventuellement des boîtes aux lettres, des aires de services, disposés de manière cohérente dans l'opération,
- les parkings aériens disposeront de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Après

Les lotissements de plus de **5 4** lots et les ensembles de constructions devront comporter :

- ~~au moins une aire de jeux commune,~~ **un espace vert collectif aménagé. Cet espace sera de taille proportionné au projet et devra être positionné sur l'unité foncière de manière à favoriser une utilisation optimale, en évitant son implantation dans un espace résiduel ou difficile d'accès. L'espace vert collectif devra être conçu de manière à participer à l'agrément global du projet.**
- des locaux techniques pour regroupement des ordures ménagères et éventuellement des boîtes aux lettres, des aires de services, disposés de manière cohérente dans l'opération,
- les parkings aériens disposeront de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

p - AJOUT DE REcul MINIMAL ENTRE BATIMENT PRINCIPAL ET ANNEXES NON ACCOLEES

● Concerne les zones UA, UB et UC

La commune souhaite encadrer l'implantation des annexes afin d'éviter l'accolement systématique aux constructions principales. La règle de recul vise à préserver la lisibilité du bâti principal, éviter les extensions confuses et garantir une implantation plus qualitative des annexes sur les parcelles.

Dans l'article « II2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les zones UA, UB et UC

Avant

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

Après

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

Les annexes non accolées doivent être implantées à une distance minimale de 1,20 m du bâtiment principal

Dans l'article « III7 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

Dans le nouveau chapitre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE. »

Pour les zones UA et UB

Avant

Néant

Après

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Un recul minimum de 1,20 m doit être respecté entre la construction principale e les annexes non accolées.

Pour la zone UC

Avant

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions principales, il est exigé un recul de 4 m. Les annexes peuvent s'implanter librement sur le terrain.

Après

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions principales, il est exigé un recul de 4 m. Les annexes peuvent s'implanter librement sur le terrain, sous réserve d'un recul minimum de 1,20 m entre la construction principale et les annexes non accolées.

q - PRECISION SUR LES DESTINATIONS INTERDITES

● Concerne les zones UA, UB et UC

La commune souhaite interdire l'implantation à usage de résidence principale ou permanente des habitats légers ou mobiles (tels que les caravanes, mobil-homes, résidences mobiles de loisirs, tiny houses ou constructions démontables assimilées) dans les zones UA, UB et UC.

Cette disposition vise à garantir la cohérence urbaine et architecturale des secteurs déjà urbanisés, à assurer une intégration harmonieuse des constructions dans le tissu bâti existant et à préserver la qualité paysagère des quartiers. Elle permet également de maintenir une adéquation entre les formes d'habitat autorisées et les équipements, réseaux et infrastructures dimensionnés pour un habitat pérenne.

Dans l'article « I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Dans le chapitre II : Destination des constructions et autres affectations des sols interdites

Pour les zones UA

Avant

Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,

Après

Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole et forestière,
- **résidentiel des habitats légers ou mobiles,**

Pour la zone UB

Avant

I1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES (UB)

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière
 - les entrepôts commerciaux
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
 - les établissements industriels (sauf conditions particulières ci-après)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

Après

I1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES (UB)

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière
 - les entrepôts commerciaux
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
 - les établissements industriels (sauf conditions particulières ci-après)
 - les habitats légers ou mobiles à usage résidentiel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature

Pour la zone UC

Avant

I1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES (UC)

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
 - les établissements industriels (sauf conditions particulières ci-après)
 - les habitations légères de loisir
 - les terrains de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Après

I1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES (UC)

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
 - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière
 - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
 - les établissements industriels (sauf conditions particulières ci-après)
 - les habitations légères de loisir
 - les terrains de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les habitats légers ou mobiles à usage résidentiel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

r - AJOUT D'UNE REGLE SUR LA PLANTATION D'ARBRES DE HAUTE TIGE

Dans un contexte de changement climatique, la commune souhaite lutter contre les îlots de chaleur en créant des zones d'ombre grâce aux arbres. Cette initiative devrait permettre d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Dans l'article « I13 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS. »

Pour les zones UA et UB

Avant

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées.

Après

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées.

Des plantations d'essences locales variées d'arbres de haute tige, devront être réalisées en fonction de la superficie du terrain :

- pour les maisons individuelles :
- pour les terrains de 0 à 400 m² : 2 arbres
- pour les terrains de 401 à 600 m² : 3 arbres
- pour les terrains dès 601 m² : 4 arbres
- pour le collectif : 1 arbre par logement

Pour la zone UC

Avant

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les lotissements de plus de 5 lots et les ensembles de constructions devront comporter :

- au moins une aire de jeux commune,
- des locaux techniques pour regroupement des ordures ménagères et éventuellement des boîtes aux lettres, des aires de services, disposés de manière cohérente dans l'opération,
- les parkings aériens disposeront de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Après

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales variées d'arbres de haute tige, devront être réalisées en fonction de la superficie du terrain :

- pour les maisons individuelles :
- pour les terrains de 0 à 400 m² : 2 arbres
- pour les terrains de 401 à 600 m² : 3 arbres
- pour les terrains dès 601 m² : 4 arbres
- pour le collectif : 1 arbre par logement

~~Les lotissements de plus de 4 lots et les ensembles de constructions~~ Les opérations de plus de 4 logements devront comporter :

- ~~- au moins une aire de jeux commune,~~ un espace vert collectif aménagé. Cet espace sera de taille proportionnée au projet et devra être positionné sur l'unité foncière de manière à favoriser une utilisation optimale, en évitant son implantation dans un espace résiduel ou difficile d'accès. L'espace vert collectif devra être conçu de manière à participer à l'agrément global du projet.
- des locaux techniques pour regroupement des ordures ménagères et éventuellement des boîtes aux lettres, des aires de services, disposés de manière cohérente dans l'opération,
- les parkings aériens disposeront de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

3.3 - Modifications concernant la zone UB

a - MODIFICATION DE LA DEFINITION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le règlement écrit disposait d'une règle de biotope par surface définissant un faible nombre de revêtements de sol. Cela permettait de simplifier l'application de la règle, mais a parfois posé question à l'instruction sur les revêtements non abordés. La commune souhaite valoriser la réalisation de parkings perméables, qui ne sont aujourd'hui pas distingués dans le règlement des parkings imperméabilisés. A l'inverse, la commune souhaite maintenir la non-comptabilisation du gravier dans l'atteinte du biotope par surface, ce revêtement étant souvent goudronné a posteriori, sans autorisation d'urbanisme préalable. Ainsi, la définition du biotope est complétée, tout en conservant la philosophie « simple » de rédaction de la règle, et une illustration est ajoutée.

Dans l'article « I13 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS »

Avant

Sont prises en compte pour la détermination du coefficient de biotope : les surfaces végétalisées sur sol naturel ou sur terre rapportée ainsi que les toitures terrasses végétalisées à hauteur de 50%.

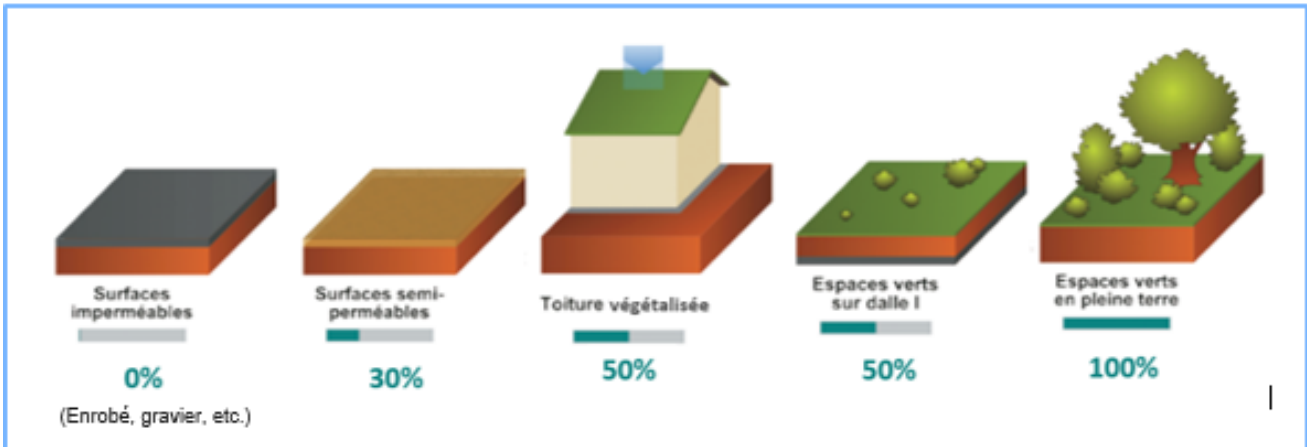
Après

Coefficient de biotope : 0,30.

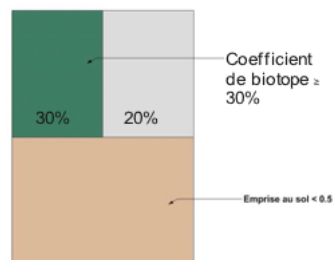
Sont prises en compte pour la détermination du coefficient de biotope : ~~les surfaces végétalisées sur sol naturel ou sur terre rapportée ainsi que les toitures terrasses végétalisées à hauteur de 50%.~~

- Les surfaces végétalisées sur sol naturel ou sur terre rapportée à hauteur de 100% ;
- Les toitures terrasses végétalisées et espaces verts sur dalle à hauteur de 50% ;
- Les stationnements et espaces de circulation réalisés en revêtements semi-perméables (exemple dalles Evergreen) à hauteur de 30%.

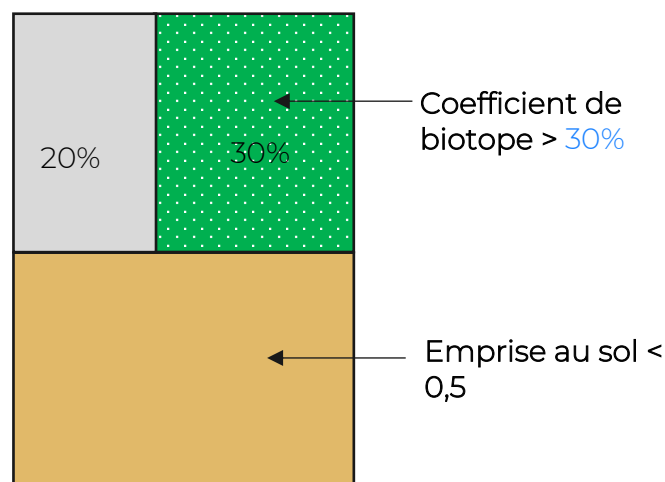
Le gravier n'est pas pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope, en raison de sa faible efficacité pour l'infiltration des eaux pluviales sur le long terme.



Avant



Après



3.4 - Modifications concernant la zone UC

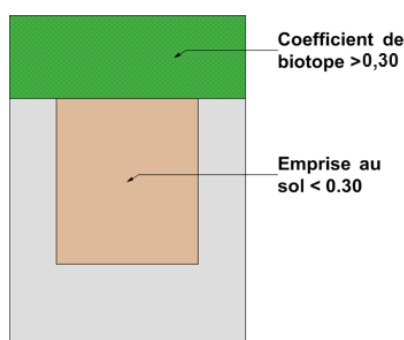
a - AUGMENTATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

Outre la modification de la définition du biotope détaillée en pages précédentes, la commune a souhaité augmenter le coefficient de biotope exigées en zone résidentielle pavillonnaire. Cela répond à deux objectifs : le premier de revaloriser le coefficient pour tenir compte de l'ajout de nouveaux revêtements comptabilisés dans le calcul, et le second d'augmenter la part d'espaces verts et d'espaces favorables à l'infiltration des eaux dans les secteurs plus périphériques. Le coefficient est réhaussé à 0,5.

Dans l'article « II3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS »

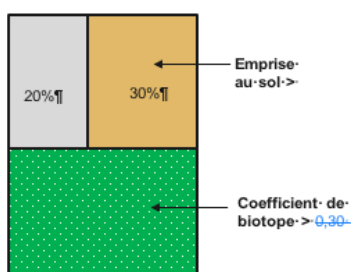
Avant

Coefficient de biotope : 0,30 minimum.



Après

Coefficient de biotope : ~~0,30~~ 0,50 minimum.



b - PRECISIONS SUR LES DECROCHES DANS LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La commune souhaite préciser les règles pour les décrochés ponctuels supérieurs à 6,5m sur les 4 angles du bâtiment pour autoriser les terrasses ou balcons.

*Dans l'article « II7 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »
Dans le chapitre « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »*

Avant

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tout travaux d'exhaussements et d'affouillements du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère situé à l'aplomb. En cas de toitures « à la Mansart », la hauteur est calculée à la ligne de bris¹⁰.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La hauteur maximum telle que définie ci-dessus ne doit pas excéder 6,5 m.

Cas particulier : pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles édifiées sur les parcelles contigües à la ZAC Ecotec, la hauteur maximale telle que définie ci-dessus est de 15 m.

Après

Des dépassements ponctuels de la hauteur maximale de 6,5 m sont autorisés aux quatre angles du bâtiment, exclusivement pour la réalisation de terrasses ou balcons (voir le schéma explicatif ci-dessous) :



3.5 - Modifications concernant la zone UX

a - AUTORISATION DES ANNEXES EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Afin de faciliter l'évolution des entreprises existantes et la densification des zones d'activités, la commune souhaite permettre l'implantation d'annexes en limite séparative dans les tissus d'activités économiques.

Dans l'article « II7 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »
Dans le chapitre « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉS VOISINES. »

Avant

IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

:

- en cas de projet commun portant sur des entités foncières contigües.
- lorsqu'il s'agit d'annexes techniques et de bennes de stockage de bâtiments d'activités artisanales et industrielles existants nécessitées par des raisons de mises aux normes, quelles que soient leurs dimensions.
- à condition que le volume de la construction jouxtant la limite respecte les dimensions suivantes : hauteur au faitage inférieure ou égale à 4 m ; longueur inférieure ou égale à 12 m ; la profondeur supérieure ou égale à 4 m.

Après

IMPLANTATION

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

:

-en cas de projet commun portant sur des entités foncières contigües.

-lorsqu'il s'agit d'annexes ~~techniques et de bennes de stockage de bâtiments d'activités artisanales et industrielles existants nécessités par des raisons de mises aux normes~~, quelles que soient leurs dimensions, ~~sauf si l'unité foncière voisine de la limite séparative n'est pas en zone UX.~~

-à condition que le volume de la construction jouxtant la limite respecte les dimensions suivantes : hauteur au faitage inférieure ou égale à 4 m ; longueur inférieure ou égale à 12 m ; la profondeur supérieure ou égale à 4 m.

4. CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

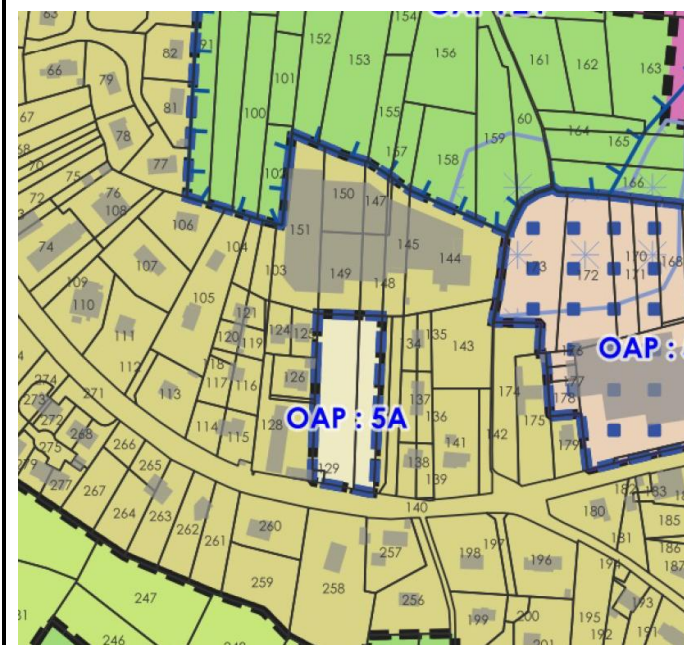
4.1 - Découpage des zones urbaines

a - ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UC : ÉVOLUTION D'UN ZONAGE RESIDENTIEL UC VERS UN ZONAGE D'ACTIVITES ECONOMIQUES UX SUR LE SITE D'UNE ENTREPRISE EXISTANT ET DONT SUPPRESSION DE L'OAP N°5A LA PALAUD

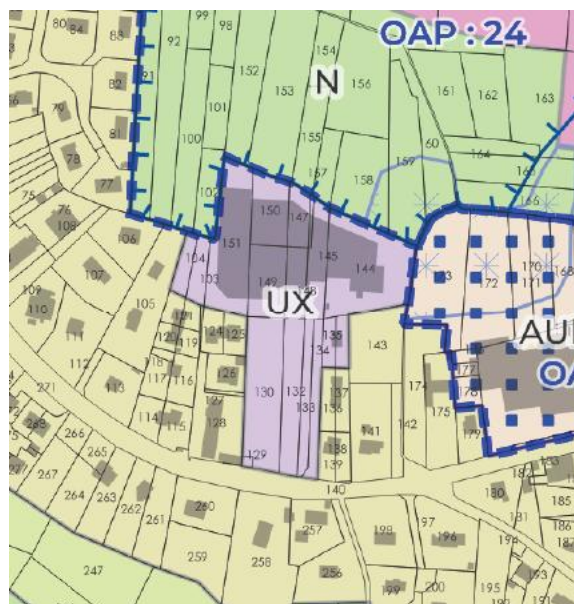
L'évolution du zonage UC vers un zonage UX sur le site de l'entreprise existante afin de mettre en cohérence le zonage avec la réalité des usages et des fonctions sur le site. Le classement en zone UX permet de sécuriser l'activité en place, de faciliter son développement mesuré et de contribuer à une meilleure lisibilité du PLU; En conséquence, l'OAP n°5 « Le Palaud », initialement conçue pour encadrer un projet à dominante résidentielle, devient sans objet.

UC vers UX

Avant



Après



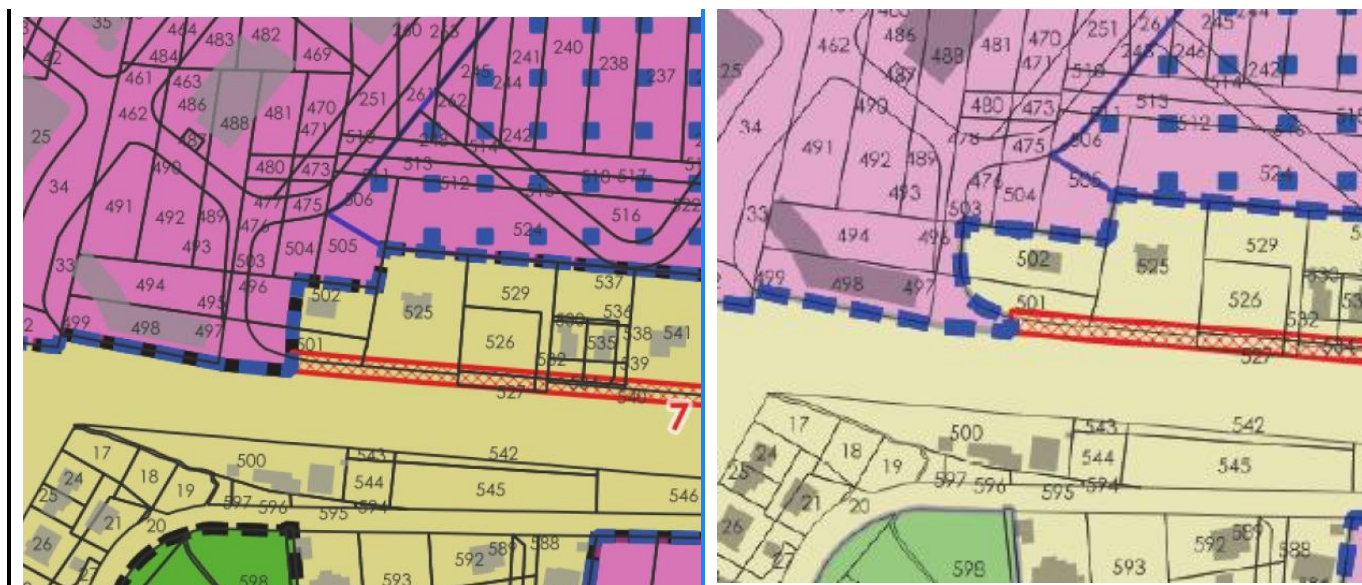
b - ÉVOLUTIONS DE LA ZONE UC : AJUSTEMENT DU PERIMETRE ZAC ECOTEC ET PASSAGE EN ZONE UC

L'ajustement du périmètre de la ZAC Ecotec afin de retirer de l'emprise de l'OAP les fonds de jardins de la rue des Peupliers et de l'impasse des Artisans. Ces espaces, intégrés à des parcelles d'habitation existantes, ne présentent pas de vocation opérationnelle.

Modification périmètre de l'OAP n°12

Avant

Après



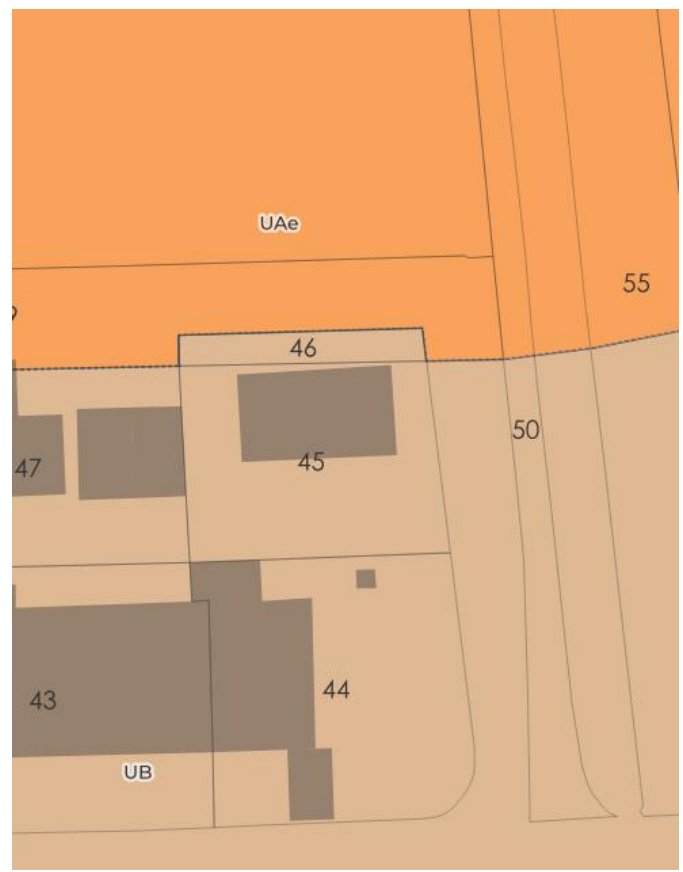
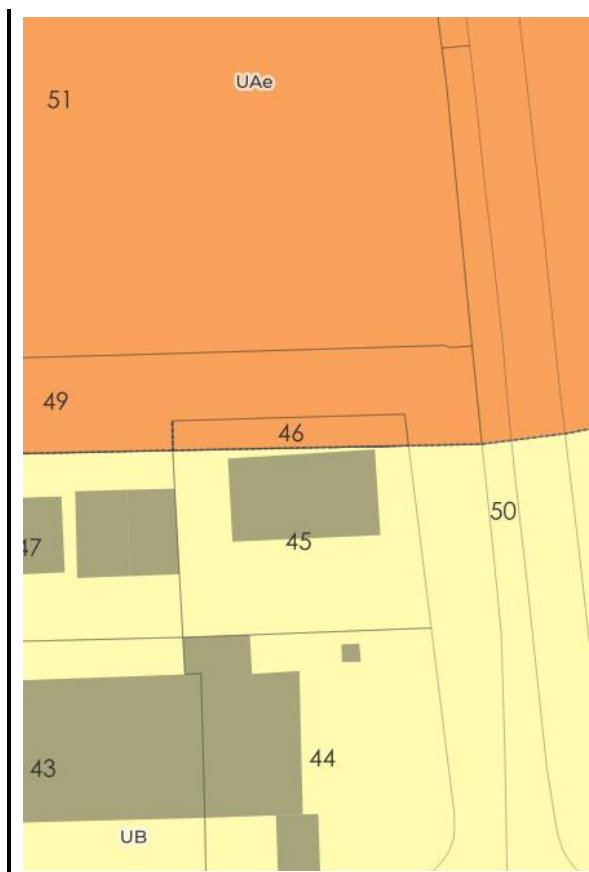
c - EVOLUTION DE LA ZONE UB : MODIFICATION DU TERRAIN PASQUIER (PARCELLE I46) – PASSAGE DE UAe EN UB.

Le reclassement de la parcelle I46 de la zone UAe vers la zone UB est justifié par l'évolution de son statut et de son usage. Initialement destinée à un équipement public, cette parcelle a été cédée par la commune à un propriétaire privé pour la réalisation d'une construction à usage d'habitation. Dès lors, le maintien d'un zonage spécifique réservé aux équipements publics n'apparaît plus adapté à la vocation effective du terrain. Son intégration au sein de la zone UB permet de mettre en cohérence le règlement d'urbanisme avec l'occupation actuelle et la destination du foncier.

UAe vers UB

Avant

Après



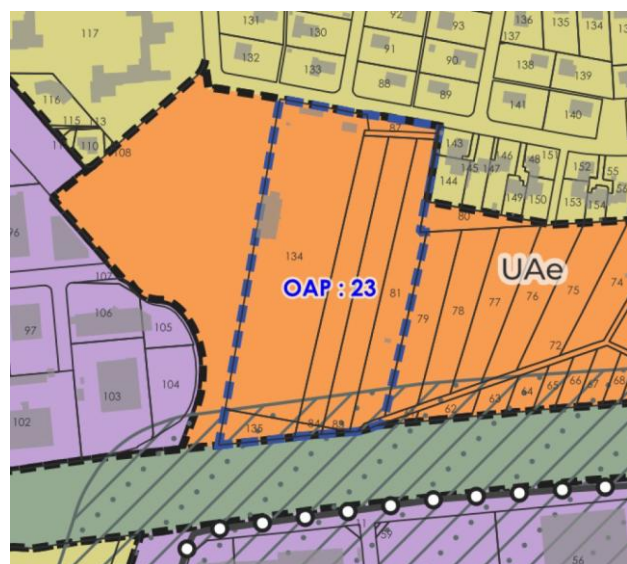
4.2 - Inscriptions graphiques

a - SUPPRESSION OAP N°23 SECTEUR DU STADE

L'OAP n°23 « secteur du stade » est supprimée, le projet initial d'académie de football ayant été abandonné. Suppression qui permet d'actualiser le règlement graphique du PLU.

Suppression OAP

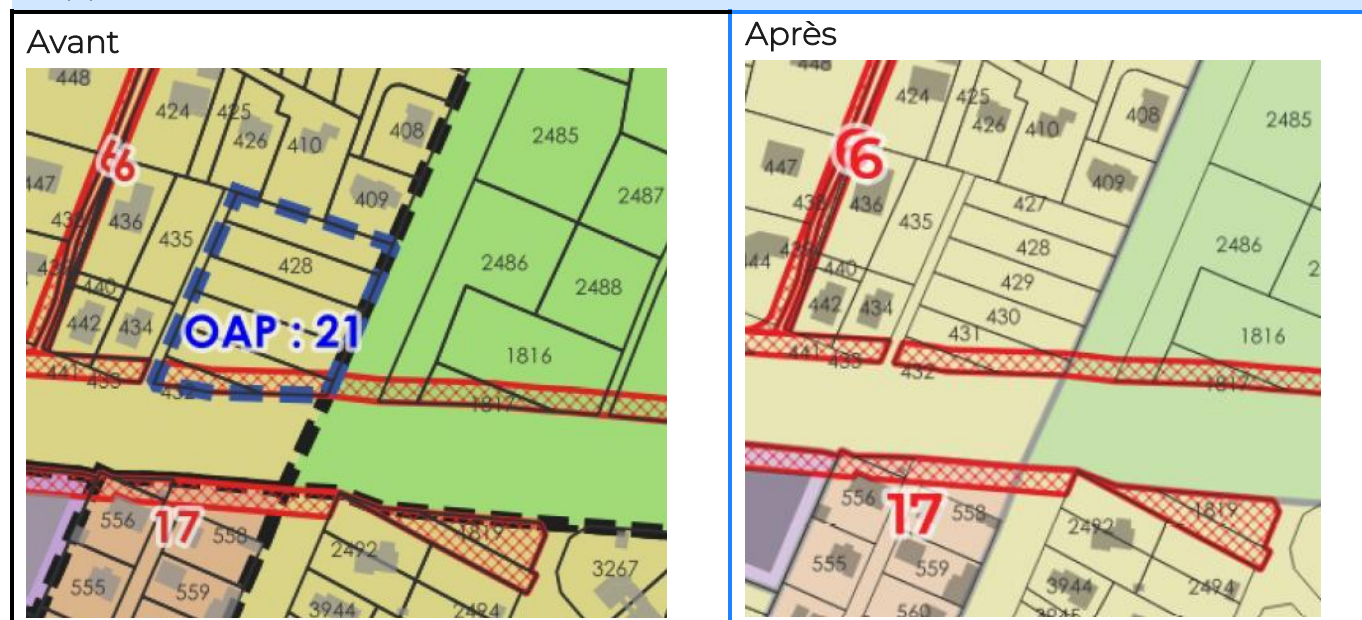
Avant



b - SUPPRESSION OAP N°21 L'ÉCHERRES

OAP Supprimée dans le cadre d'une réflexion globale sur les besoins en logement et la maîtrise foncière communale. Le secteur n'est pas identifié comme prioritaire, le maintien n'apparaît donc plus pertinent au regard des orientations actuelles de la commune.

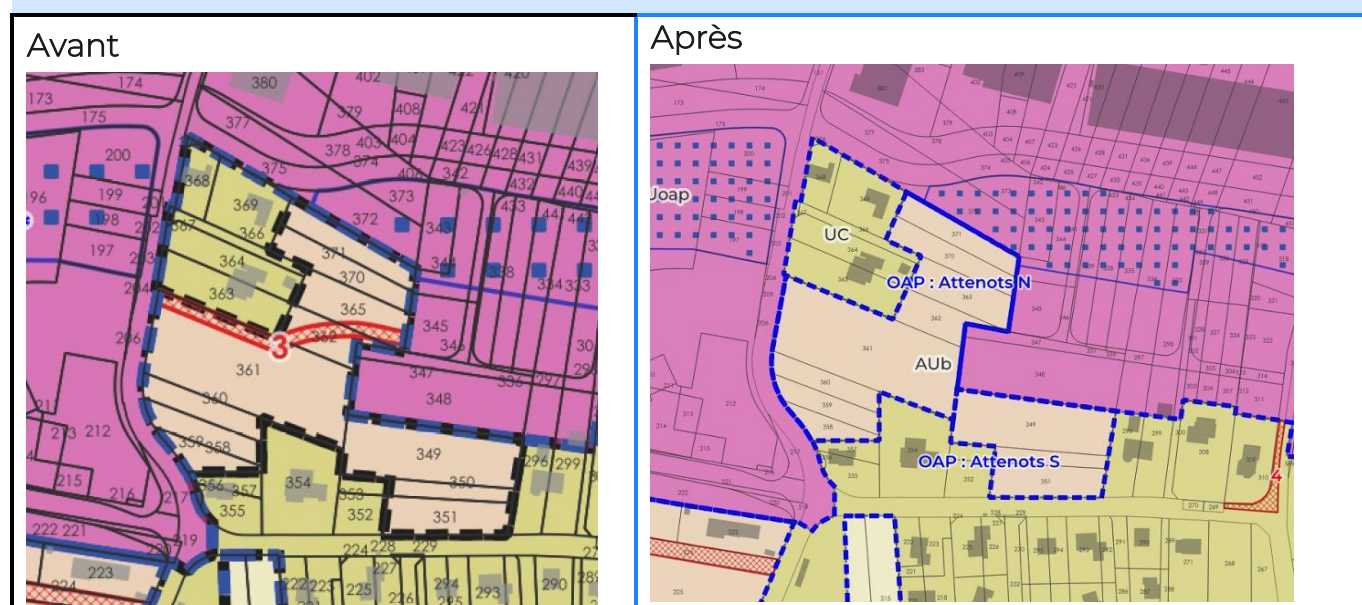
Suppression OAP



c - CREATION DE DEUX PERIMETRES D'OAP AUX ATTENOTS (NORD ET SUD)

La création de deux périmètres d'OAP aux Attenots (Nord et Sud) vise à encadrer l'aménagement de secteurs situés en proximité immédiate de la ZAC Ecotec. L'inscription de ces OAP au règlement graphique permet d'anticiper l'évolution de ces secteurs, de maîtriser leur urbanisation et de garantir une articulation fonctionnelle et urbaine avec la ZAC Ecotec.

Création OAP



4.3 - Emplacements réservés

a - MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES : CREATION ER N°47

La commune prévoit la création d'un emplacement réservé sur la parcelle B2836 en vue de la réalisation d'un parking ou d'un équipement public en lien avec le projet de ZAC « Marnaz Cœur de Ville ».

Cet emplacement réservé vise à accompagner l'aménagement du centre-ville en organisant le stationnement en périphérie immédiate du cœur urbain, afin de limiter la présence de la voiture dans la ville et de favoriser des usages plus apaisés et partagés et en lien avec les futurs aménagements.

Création ER n°47

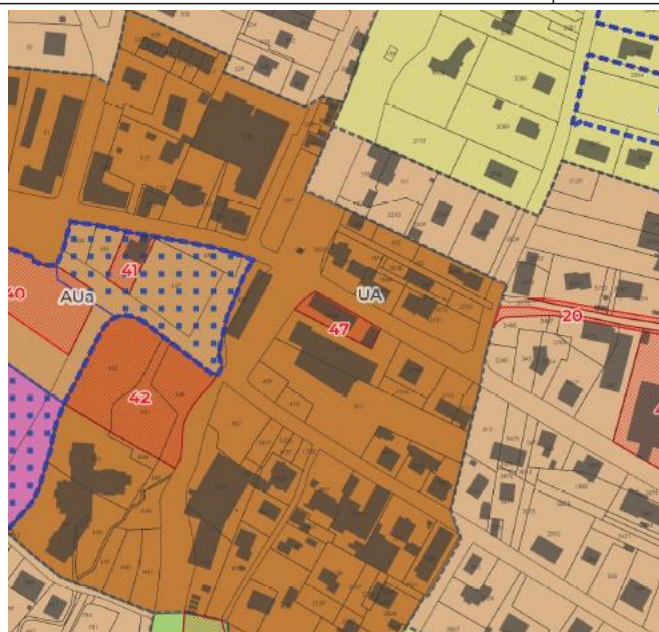
Avant

Modification n°1 du P.L.U. de MARNAZ

N° PLU	DESTINATION	SUPERFICIE ou LONGUEUR approximative	BENEFICIAIRE Collectivité ou Service Public
AUTRES EQUIPEMENTS			
44	Extension de l'aire des ateliers municipaux.	847 m²	Commune
45	Aménagement des abords du cimetière entre l'avenue du Mont-Blanc et la rue des Chasseurs.	2 992 m²	Commune
46	Aménagement des abords du monument situé au carrefour de la rue des Fontaines et de la rue des Pontets.	49 m²	Commune

Après

N° PLU	DESTINATION	SUPERFICIE ou LONGUEUR <u>approximative</u>	BENEFICIAIRE Collectivité ou Service Public
AUTRES EQUIPEMENTS			
44	Extension de l'aire des ateliers municipaux.	847 m ²	Commune
45	Aménagement des abords du cimetière entre l'avenue du Mont-Blanc et la rue des Chasseurs.	2 992 m ²	Commune
46	Aménagement des abords du monument situé au carrefour de la rue des Fontaines et de la rue des Pontets.	49 m ²	Commune
47	Futur aménagement public lié à la ZAC Marnaz Cœur de ville	609 m ²	Commune



b - SUPPRESSION D'EMPLACEMENT RESERVE ER N° 33

L'emplacement réservé n°33, destiné à la création d'une liaison douce reliant le secteur du Bruaz à la rue du Loisin est supprimé.
 Cette suppression se justifie par l'avancement du projet de ZAC « Cœur de ville », dont les principes d'aménagement et les modalités d'accès ont été redéfinis. Les cheminements doux sont désormais intégrés directement au projet de ZAC, avec des tracés et des accès différents, rendant l'emplacement réservé initialement prévu au milieu du terrain inutile et sans objet opérationnel.

Suppression ER n° 33

Avant

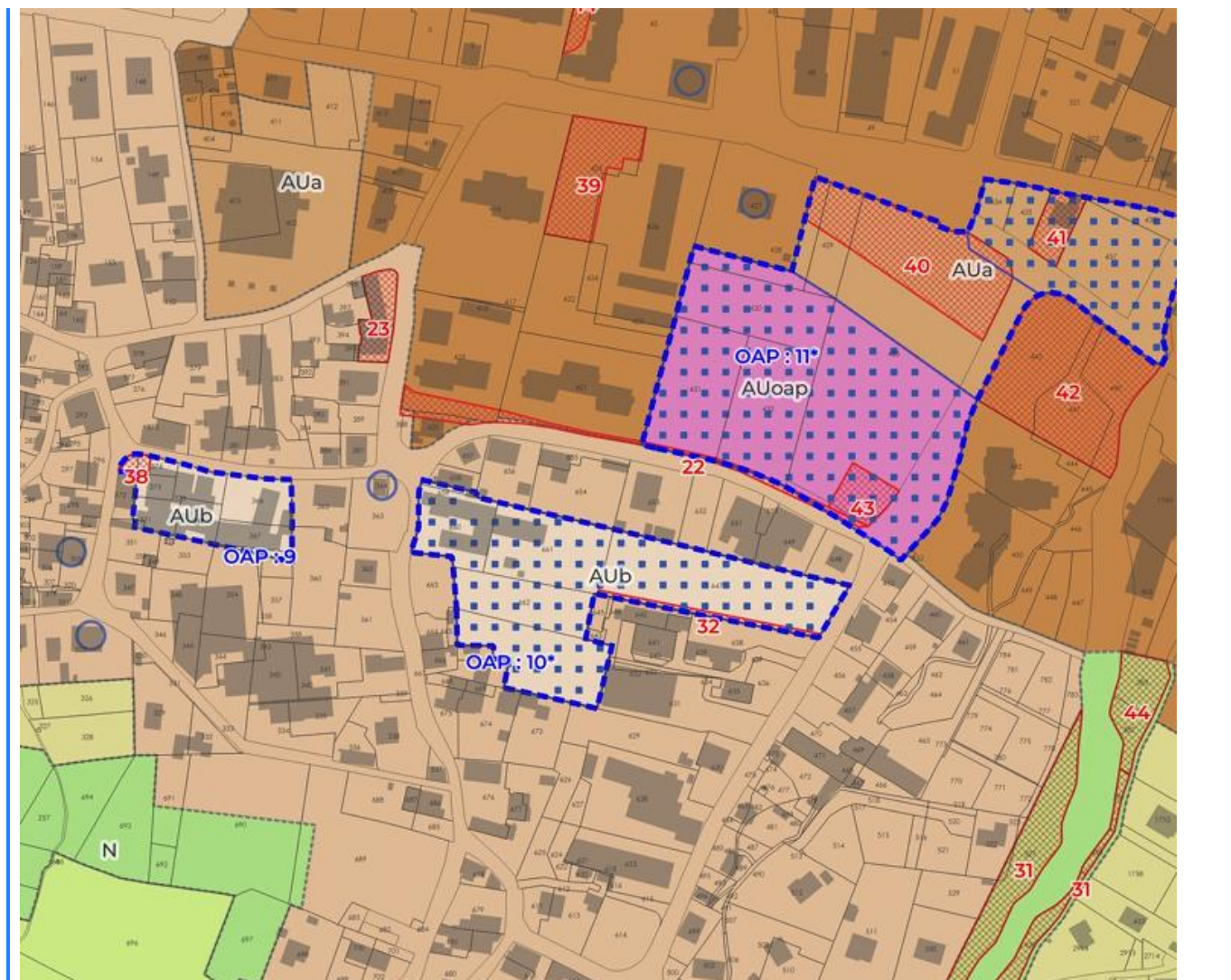
N° PLU	DESTINATION	SUPERFICIE ou LONGUEUR approximative	BENEFICIAIRE Collectivité ou Service Public
CHEMINEMENTS PIETONS			
	SUPPRIME		
31	Aménagement des abords et création de cheminements le long du Torrent de Marnaz, entre la rue du Loisin et la route de l'Etoile.	2 170 m²	Commune
32	Création d'une liaison douce reliant le secteur du Bruaz à la rue du Battoir.	104 ml	Commune
33	Création d'une liaison douce reliant le secteur du Bruaz à la rue du Loisin.	476 m²	Commune

N°	Destination	Superficie ou Longueur	Bénéficiaire
1	Élargissement à 10 mètres du Chemin de la Coude	866 m²	Commune
2	Création d'une voie de 11 mètres dans le secteur de Creux	1598 m²	Commune
3	Création d'une desserte et d'un Mail piéton	826 m²	Commune
4	Aménagement d'un carrefour entre la Rue des Chenets et la Rue des Grands Champs	276 m²	Commune
5	Élargissement à 8 mètres de la Rue du Marcell	215 m	Commune
6	Élargissement à 8 mètres de la Rue des Crevallets et de l'Impasse du Marais	365 m	Commune
7	Création d'une contre-allée et d'une piste cyclable (projet d'autoroute vélos), parallèlement à la RD 1205 entre le secteur du Chaperon et la limite communale Est.	1975 m	Commune
8	Création d'une voie de 10 mètres dans le Secteur des Verges	2719 m²	Commune
9	Création d'un carrefour entre la RD n°1205 et l'Avenue de la Libération	2112 m²	Commune
10	Création d'une voie de 10 mètres traversée Nord/Sud entre la Rue des Grands Prés et le Secteur des Sages	256 m²	Commune
12	Création d'une voie de 8m	890 m²	Commune
13	Création d'une voie et d'une liaison douce entre la Rue Pierre Rosset et la Rue de la Fin	1215 m²	Commune
14	Création d'une voie de mètres entre l'Avenue du Mont-Blanc et l'Avenue du Stade	926 m²	Commune
16	Élargissement à 8 m côté Ouest de la rue des Pierrières, de l'OA 7 jusqu'à la parcelle B170.	330 m²	Commune
17	Création d'une voie de 5 mètres parallèle à la R.D. n°1205 entre la Rue des Pierrières et la Rue de Chéniaz	400 m	Commune
18	Élargissement à 10 mètres de l'Impasse des Fontaines	397 m²	Commune
19	Élargissement à 10 mètres de la Rue des Pontets	476 m²	Commune
20	Élargissement de la rue des Chasseurs, et de la Rue des Prés Collets (partie Nord)	584 m	Commune
20a	Aménagement du carrefour rue des Chasseurs / rue des Prés Collets	245 m²	Commune
22	Élargissement à 10 mètres de la Rue du Loisin	824 m²	Commune
23	Aménagement du carrefour et d'un espace public entre la Rue de la Mairie et la Rue des Allibrogis	580 m²	Commune
24	Aménagement du carrefour de Blancy	113 m²	Commune
25	Création d'une voie de 5 mètres desservant le Secteur des Crêts	907 m²	Commune
26	Création d'une voie de 6 mètres entre la Route des Crêts et le Chemin rural des Bottes	1568 m²	Commune
27	Élargissement à 2 mètres du Chemin des Perce-Neige	187 m²	Commune
28	Création d'une passerelle piétonne surplombant la Route Départementale	223 m²	Commune
29	Création d'une liaison douce entre la Rue de la Fin et la Rue du 8 Mai 1945	420 m	Commune
31	Aménagement des abords et création de cheminements le long du Torrent de Marnaz entre la Rue du Loisin et la Route de l'Etoile	2170 m²	Commune
32	Création d'une liaison douce reliant le secteur du Bruaz à la Rue du Battoir	211 m²	Commune
37	Aménagement d'un départ de randonnée Au Forchiaz	604 m²	Commune
38	Aménagement d'un espace public entre la Rue du 11 Novembre 1918 et la Rue de la Chapelle	105 m²	Commune
39	Aménagement d'une place et d'un parc de stationnement dans le prolongement de la Place de la Mairie	1436 m²	Commune
40	Aménagement du centre et d'un parc public	2045 m²	Commune
41	Acquisitions foncières entre la Rue du Vieux Pont et la Rue du Mont Blanc pour l'aménagement du centre	486 m²	Commune
42	Acquisitions foncières entre la Rue du Battoir et la Rue du Vieux Pont pour l'aménagement du centre	3905 m²	Commune
43	Création d'un espace public	513 m²	Commune
44	Extension de l'aire des ateliers municipaux	846 m²	Commune
45	Aménagement des abords du cimetière entre l'Avenue du Mont Blanc et la Rue des Chasseurs	2702 m²	Commune
46	Aménagement des abords du monument situé au carrefour de la Rue des Fontaines et de la Rue des Portets	49 m²	Commune

Après

Cet emplacement réservé n'est plus pertinent compte tenu du projet de ZAC sur le centre-ville.

N°	Destination	Superficie / Longueur	Bénéficiaire
1	Élargissement à 10 mètres du Chemin de la Coude	866 m²	Commune
2	Création d'une voie de 11 mètres dans le secteur de Creux	1598 m²	Commune
3	Création d'une desserte et d'un Mail piéton	826 m²	Commune
4	Aménagement d'un carrefour entre la Rue des Chenets et la Rue des Grands Champs	276 m²	Commune
5	Élargissement à 8 mètres de la Rue du Marcell	215 m	Commune
6	Élargissement à 8 mètres de la Rue des Crevallets et de l'Impasse du Marais	365 m	Commune
7	Création d'une contre-allée et d'une piste cyclable (projet d'autoroute vélos), parallèlement à la RD 1205 entre le secteur du Chaperon et la limite communale Est.	1975 m	Commune
8	Création d'une voie de 10 mètres dans le Secteur des Verges	2719 m²	Commune
9	Création d'un carrefour entre la RD n°1205 et l'Avenue de la Libération	2112 m²	Commune
10	Création d'une voie de 10 mètres traversée Nord/Sud entre la Rue des Grands Prés et le Secteur des Sages	256 m²	Commune
12	Création d'une voie de 8m	890 m²	Commune
13	Création d'une voie et d'une liaison douce entre la Rue Pierre Rosset et la Rue de la Fin	1215 m²	Commune
14	Création d'une voie de mètres entre l'Avenue du Mont-Blanc et l'Avenue du Stade	926 m²	Commune
16	Élargissement à 8 m côté Ouest de la rue des Pierrières, de l'OA 7 jusqu'à la parcelle B170.	330 m²	Commune
17	Création d'une voie de 5 mètres parallèle à la R.D. n°1205 entre la Rue des Pierrières et la Rue de Chéniaz	400 m	Commune
18	Élargissement à 10 mètres de l'Impasse des Fontaines	397 m²	Commune
19	Élargissement à 10 mètres de la Rue des Pontets	476 m²	Commune
20	Élargissement de la rue des Chasseurs, et de la Rue des Prés Collets (partie Nord)	584 m	Commune
20a	Aménagement du carrefour rue des Chasseurs / rue des Prés Collets	245 m²	Commune
22	Élargissement à 10 mètres de la Rue du Loisin	824 m²	Commune
23	Aménagement du carrefour et d'un espace public entre la Rue de la Mairie et la Rue des Allibrogis	580 m²	Commune
24	Aménagement du carrefour de Blancy	113 m²	Commune
25	Création d'une voie de 5 mètres desservant le Secteur des Crêts	907 m²	Commune
26	Création d'une voie de 6 mètres entre la Route des Crêts et le Chemin rural des Bottes	1568 m²	Commune
27	Élargissement à 2 mètres du Chemin des Perce-Neige	187 m²	Commune
28	Création d'une passerelle piétonne surplombant la Route Départementale	223 m²	Commune
29	Création d'une liaison douce entre la Rue de la Fin et la Rue du 8 Mai 1945	420 m	Commune
31	Aménagement des abords et création de cheminements le long du Torrent de Marnaz entre la Rue du Loisin et la Route de l'Etoile	2170 m²	Commune
32	Création d'une liaison douce reliant le secteur du Bruaz à la Rue du Battoir	211 m²	Commune
37	Aménagement d'un départ de randonnée Au Forchiaz	604 m²	Commune
38	Aménagement d'un espace public entre la Rue du 11 Novembre 1918 et la Rue de la Chapelle	105 m²	Commune
39	Aménagement d'une place et d'un parc de stationnement dans le prolongement de la Place de la Mairie	1436 m²	Commune
40	Aménagement du centre et d'un parc public	2045 m²	Commune
41	Acquisitions foncières entre la Rue du Vieux Pont et la Rue du Mont Blanc pour l'aménagement du centre	486 m²	Commune
42	Acquisitions foncières entre la Rue du Battoir et la Rue du Vieux Pont pour l'aménagement du centre	3905 m²	Commune
43	Création d'un espace public	513 m²	Commune
44	Extension de l'aire des ateliers municipaux	846 m²	Commune
45	Aménagement des abords du cimetière entre l'Avenue du Mont Blanc et la Rue des Chasseurs	2702 m²	Commune
46	Aménagement des abords du monument situé au carrefour de la Rue des Fontaines et de la Rue des Portets	49 m²	Commune

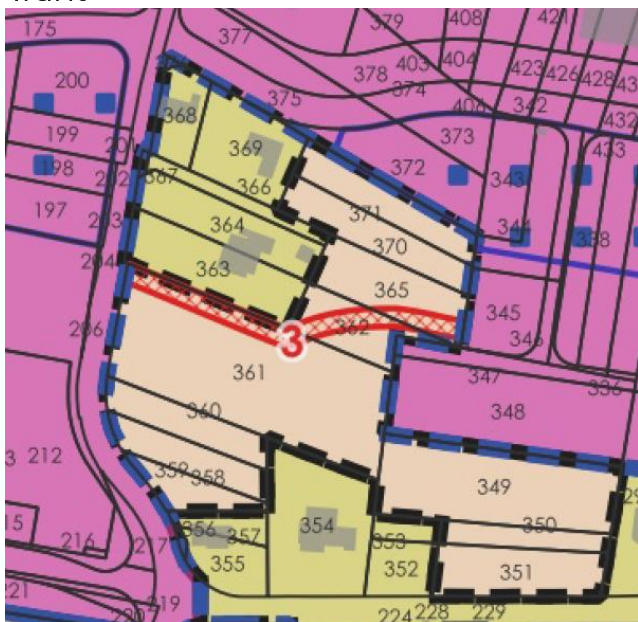


c - SUPPRESSION DE L'ER 3 TRAVERSANT LA FUTURE OAP 25 ATTENOTS NORD

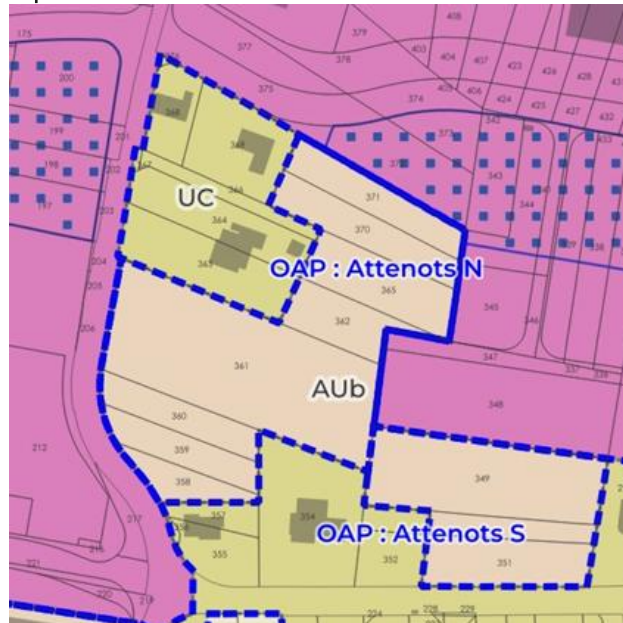
La suppression de l'emplacement réservé ER 3 est rendue possible par la création de l'OAP n°25 « Les Attenots Nord », qui encadre désormais de manière précise les conditions d'aménagement du secteur. En effet, les principes de desserte propres à chaque sous-secteur sont directement intégrés aux prescriptions de l'OAP, garantissant un développement cohérent de l'ensemble du périmètre. L'obligation de réaliser une opération portant sur la totalité de chaque sous-secteur permet d'assurer la mise en œuvre cohérente des accès sans qu'il soit nécessaire de maintenir une servitude foncière spécifique.

Suppression ER n°3

Avant



Après



d - MODIFICATION ER 6

ER portant sur l'élargissement à 8 mètres de l'impasse des Marais afin de sécuriser la circulation et améliorer l'accessibilité. La modification du tracé ER 6 vise à aligner la voie sur les parcelles 465 et 464, afin d'assurer une continuité et une cohérence avec le tissu parcellaire existant.

Modification ER 6

Avant



Après



e - MODIFICATION ER 29

L'ER29 prévoit la création d'une liaison douce entre la Rue de la Fin et la Rue du 8 Mai 1945. Le tracé est décalé en limite nord de la propriété Bontaz afin d'assurer une meilleure continuité et une intégration dans le tissu existant.

Modification ER 29

Avant



Après



5. CORRECTIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.1 - Création d'OAP

a - OAP N°25 LES ATTENOTS NORD

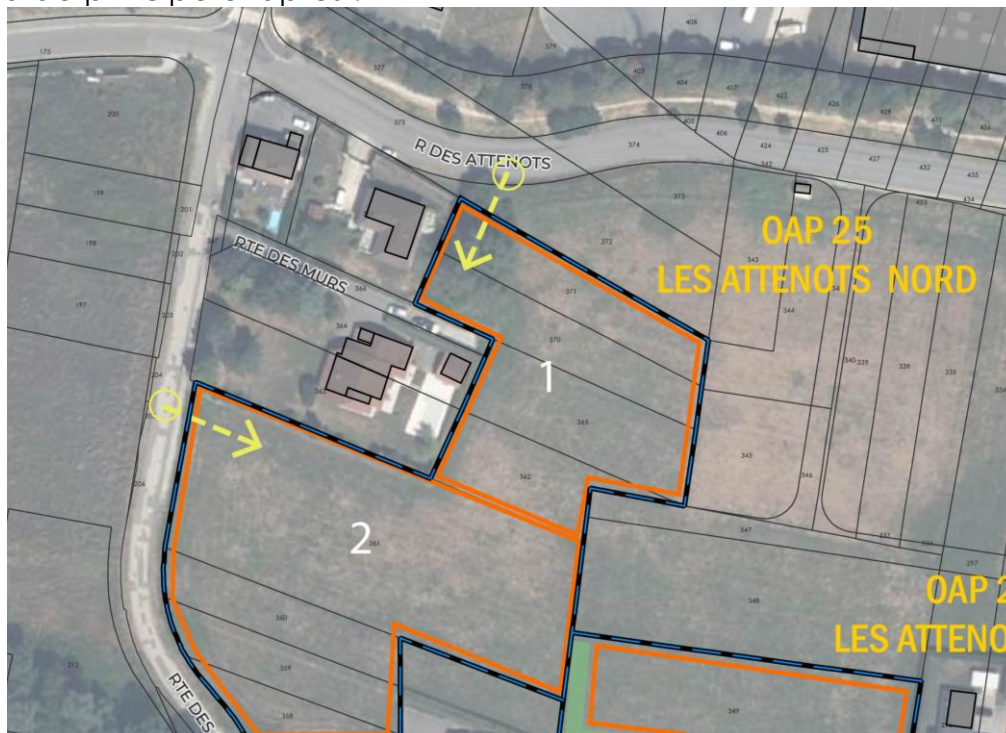
La création des OAP n°25 « Les Attenots Nord » et n°26 « Les Attenots Sud » vise à accompagner une extension maîtrisée des espaces urbains en continuité de la ZAC Ecotec, afin d'assurer une articulation cohérente avec le tissu urbain existant.

Pour l'OAP « Les Attenots Nord », le secteur est structuré en deux sous-secteurs indépendants pour l'ouverture à l'urbanisation, s'inscrivant de manière cohérente dans l'aménagement global du site et en assurant la continuité avec l'OAP 1Z de la ZAC Ecotec. Le sous-secteur 1 est desservi par la rue des Attenots au nord, dans le cadre des servitudes existantes. Le sous-secteur 2 est desservi par la route des Murs. Chaque opération d'aménagement doit porter sur la totalité du sous-secteur concerné, à l'exclusion de toute opération partielle.

L'aménagement est exclusivement résidentiel, dédié à de l'habitat individuel non mitoyen, avec des constructions limitées à R+1, garantissant une transition douce avec le tissu urbain existant. Luer aménagement doit assurer la bonne insertion urbaine.

Objectif / vocation de la Zone
Dans ce secteur central à proximité d'équipements scolaires et sportifs. L'objectif est de prolonger les espaces urbains de la Z.A.C. pour les relier au tissu urbain existant.
Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et le schéma de principe ci-après :



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les deux sous-secteurs sont indépendants pour l'ouverture à l'urbanisation. Chaque opération d'aménagement doit porter sur la totalité du sous-secteur concerné.

Desserte, organisation :

Pour le sous-secteur 1, l'accessibilité se fera depuis le nord par la route des Attenots. Pour le sous-secteur 2, elle se fera à l'ouest via la Route des Murs. Un ER3 est prévu pour structurer le périmètre avec une desserte principale et un mail piéton central et végétalisé, reliant le secteur 1 à l'OAP 17 ZAC Ecotec Marnaz. Cette liaison favorisera les déplacements doux, améliorera l'accessibilité aux équipements et desservira les parcelles situées au nord du périmètre. Une attention particulière devra être portée à l'organisation des circulations pour assurer une cohabitation sécurisée entre les piétons et le flux résidentiel des véhicules. La mutualisation des accès pour chaque sous-secteur sera encouragée afin d'optimiser l'usage du foncier et de préserver des espaces libres entre les constructions.

Intégration et forme urbaines :

Bien que les deux sous-secteurs disposent d'accès et d'une organisation indépendante, l'aménagement de l'ensemble du périmètre devra rechercher une bonne insertion urbaine et paysagère, en cohérence avec la ZAC Ecotec Marnaz. Des écrans végétaux pourraient être aménagés entre les limites parcellaires, en cohérence avec la végétation existante, afin de renforcer les continuités écologiques du secteur. Aux abords de l'OAP, en limite des voies publiques, il est recommandé de traiter les fronts des rues avec des aménagements végétaux soignés et la plantation des limites, afin d'assurer une transition entre l'espace urbain et le paysage environnant.

~~Le secteur s'organisera autour d'un espace collectif végétalisé, situé au cœur du périmètre et en continuité avec les cheminements piétons. Placé à la confluence des dessertes des différents secteurs et de la connexion avec la ZAC Ecotec Marnaz, cet espace central jouera un rôle structurant dans la vie du quartier. Des parkings banalisés et végétalisés pourront y être intégrés.~~

~~En continuité avec cet espace, un écran végétal sera aménagé au nord-ouest du périmètre afin de préserver la végétation existante et renforcer les continuités écologiques.~~

~~Aux abords de l'OAP, en limite des voies publiques, il est recommandé de traiter les fronts de rue avec un aménagement végétal soigné et la plantation des limites, afin d'assurer une transition entre l'espace urbain et le paysage environnant.~~

Forme urbaine, implantation et Typologie des constructions :

Les constructions seront exclusivement dédiées à l'habitat individuel, **ni jumelé, ni mitoyen. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.** Les formes architecturales seront diverses pour permettre une bonne intégration dans le tissu urbain existant.

Les volumes bâtis respecteront une échelle modérée, R+1 pour préserver les perspectives et assurer une transition douce avec les quartiers environnants. L'implantation des constructions devra garantir une cohérence d'ensemble.

Le découpage parcellaire devra être conçu pour assurer une cohérence urbaine et paysagère, en favorisant une transition fluide avec le cadre bâti existant. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires pour préserver les continuités végétales.

B - OAP n°26 LES ATTENOTS SUD

La création de l'OAP « Les Attenots Sud » vise à prolonger les espaces urbains de la ZAC Ecotec afin d'assurer une continuité avec le tissu urbain existant.

L'intégration du projet reposera sur le traitement paysager soigné des fronts de rue et des limites parcellaires, permettant une transition qualitative entre l'espace urbain et le paysage environnant et le maintien des continuités végétales.

L'organisation des circulations devra assurer une cohabitation sécurisée entre piétons et véhicules, la mutualisation des accès étant encouragée pour optimiser l'usage du foncier.

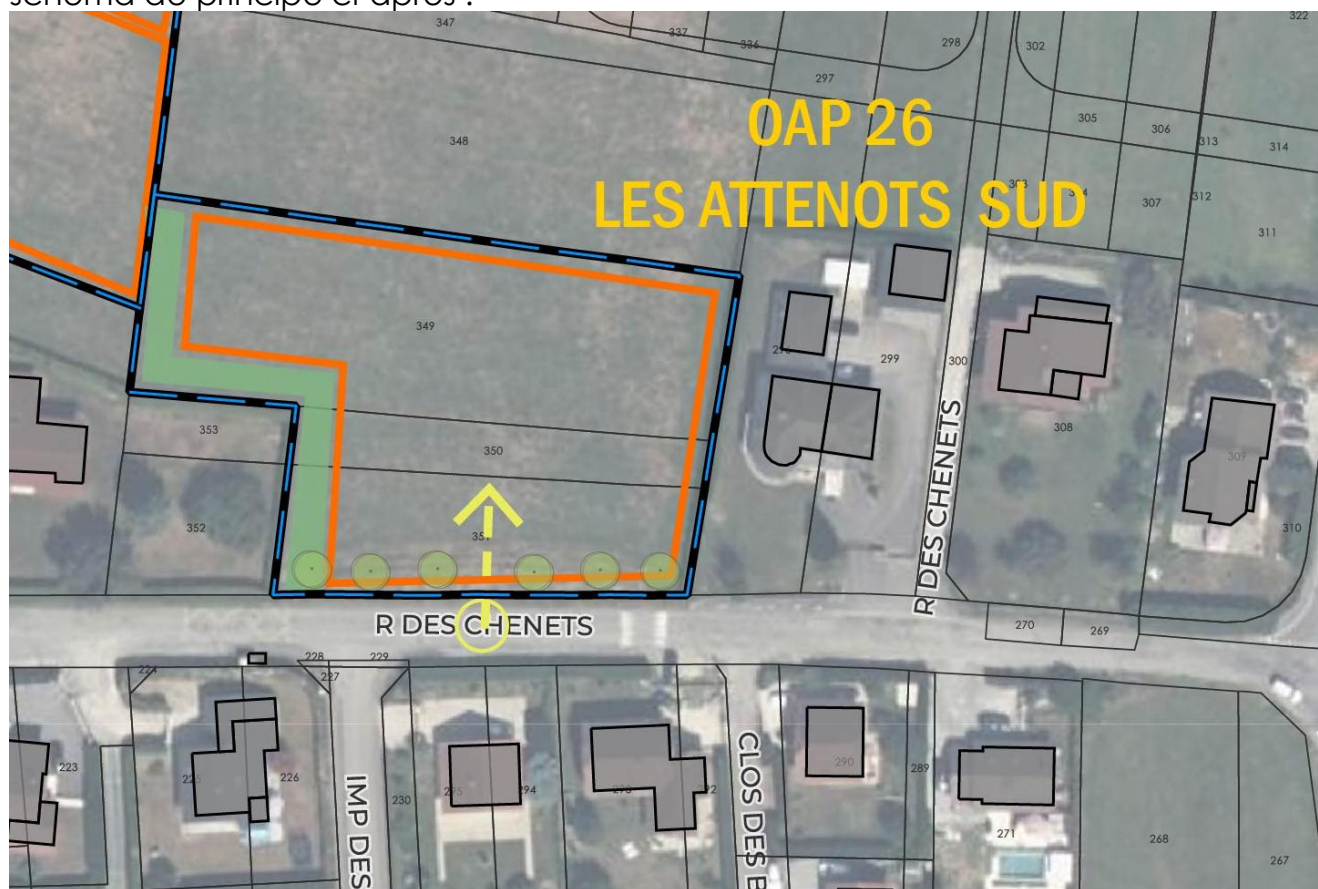
L'aménagement est exclusivement résidentiel, dédié à l'habitat individuel non mitoyen, sans logement social. Les constructions, limitées à R+1, présenteront des formes architecturales diversifiées et une implantation garantissant une cohérence d'ensemble et une transition douce avec les quartiers existants

Objectif/vocation de la Zone

L'objectif est de prolonger les espaces urbains de la Z.A.C. pour les relier au tissu urbain existant.

Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et le schéma de principe ci-après :



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité du secteur.

Toute opération d'aménagement partielle ou séquencée ne permettant pas un développement progressif et structurant de la zone sera interdite.

Desserte, organisation :

Il sera desservi par la Rue des Chenets, ~~avec une attention particulière aux continuités piétonnes afin d'assurer une connexion efficace avec le mail piéton et renforcer l'accessibilité des espaces publics.~~

Une attention particulière devra être portée à l'organisation des circulations pour assurer une cohabitation sécurisée entre les piétons et le flux résidentiel des véhicules.

La mutualisation des accès sera encouragée afin d'optimiser l'usage du foncier et de préserver des espaces libres entre les constructions.

Intégration et forme urbaines :

Aux abords de l'OAP, en limite des voies publiques, il est recommandé de traiter les fronts de rue avec un aménagement végétal soigné et la plantation des limites, afin d'assurer une transition entre l'espace urbain et le paysage environnant.

Forme urbaine, implantation et Typologie des constructions :

Les constructions seront exclusivement dédiées à l'habitat individuel, **ni jumelé, ni mitoyen. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.** Les formes architecturales seront diverses pour permettre une bonne intégration dans le tissu urbain existant.

Les volumes bâtis respecteront une échelle modérée, R+1 pour préserver les perspectives et assurer une transition douce avec les quartiers environnants. L'implantation des constructions devra garantir une cohérence d'ensemble.

Le découpage parcellaire devra être conçu pour assurer une cohérence urbaine et paysagère, en favorisant une transition fluide avec le cadre bâti existant. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires pour préserver les continuités végétales.

5.2 - Modifications d'OAP

La commune a engagé une réflexion globale visant à accompagner le développement de l'habitat et à organiser une densification maîtrisée et qualitative à l'échelle de son territoire. Cette démarche s'inscrit dans une logique de structuration de l'urbanisation autour des secteurs disposant déjà d'une bonne accessibilité, d'équipements et de services. À ce titre, les secteurs de la ZAC Ecotec et de la ZAC Cœur de ville constituent les principales polarités identifiées pour accueillir le développement résidentiel futur, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Le choix opéré par la commune consiste à concentrer les niveaux de densité les plus élevés sur ces secteurs structurants, en cohérence avec la présence d'espaces publics aménagés, d'équipements et d'une offre de mobilités favorisant les déplacements de proximité. Cette organisation permet de limiter la pression foncière sur les secteurs plus résidentiels ou sensibles, tout en optimisant l'armature urbaine existante et en favorisant un développement urbain plus sobre en consommation d'espace.

La production de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, est intégrée dans cette approche globale, dans le respect des objectifs fixés par le PLH et selon des modalités adaptées aux caractéristiques des différents secteurs de la commune.

S'agissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les évolutions introduites dans le cadre de la présente modification traduisent la volonté de la commune d'ajuster le potentiel foncier mobilisé, afin de mieux tenir compte des contextes urbains, paysagers et du tissu bâti existant. Ces ajustements visent également à proposer une offre résidentielle diversifiée, intégrant, selon les secteurs, des formes d'habitat individuel ou intermédiaire, afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels et des profils de ménages. L'objectif poursuivi n'est pas une densification uniforme du territoire communal, mais une densification différenciée et proportionnée aux capacités d'accueil de chaque secteur.

L'ensemble des OAP représente une assiette foncière globale d'environ 55 hectares. Avant modification, la capacité théorique était estimée entre 867 et 1 205 logements. À l'issue des ajustements opérés sur certaines OAP, cette capacité résiduelle est réévaluée entre 782 et 1 078 logements, ce total tenant compte des 22 logements déjà réalisés sur l'OAP n°6 (Les Sages) dont l'objectif de production est de fait atteint et n'est donc plus comptabilisé dans le potentiel

restant à mobiliser. Cette évolution correspond à un ajustement maîtrisé à la baisse (de l'ordre de 7,5 % à 9 % selon les hypothèses retenues).

Cette capacité résiduelle demeure très largement supérieure à l'objectif de production identifié pour la commune de Marnaz au titre du Programme Local de l'Habitat, de l'ordre de 70 résidences principales sur la période 2025-2027. La modification garantit ainsi à la commune un potentiel foncier largement suffisant pour répondre aux besoins identifiés, bien au-delà du strict maintien d'un niveau "proche" des objectifs du PLH.

Cette évolution traduit une stratégie assumée de densification maîtrisée. Les ajustements portent principalement sur :

- la suppression d'OAP devenues sans objet ou non prioritaires (OAP 5A, 21, 23),
- la réduction ou la reprogrammation de certaines OAP en zones UC, afin de mieux tenir compte du tissu pavillonnaire existant,
- l'ajout ciblé des OAP des Attenots Nord et Sud, permettant de compenser partiellement les suppressions, en continuité de la ZAC Ecotec.

Les densités restent très contrastées selon les secteurs, ce qui traduit une adaptation fine au contexte :

- densités élevées sur les secteurs centraux et bien desservis (jusqu'à 70 log/ha),
- densités plus faibles sur les secteurs pavillonnaires ou à forte sensibilité paysagère (5 à 15 log/ha).

Sur le volet social, le total de logements locatifs sociaux (LLS) est maintenue à un niveau globalement conforme aux objectifs du PLH, malgré les ajustements opérés sur certaines OAP. Elle repose à la fois sur les OAP structurantes, intégrant en moyenne 30 % de LLS, et sur l'application d'une règle de mixité sociale hors OAP, complétée par des logements déjà réalisés. Il convient par ailleurs de rappeler que 41 LLS ont d'ores et déjà été réalisés hors OAP depuis 2017.

Enfin, les évolutions des OAP s'accompagnent d'un renforcement qualitatif du cadre réglementaire (coefficient de biotope, mutualisation des accès et du stationnement, maîtrise des formes urbaines), garantissant que l'objectif quantitatif de logements s'inscrit dans une vision globale, cohérente et soutenable du développement communal.

a - TABLEUR DE SYNTHÈSE DES POTENTIALITÉS D'ACCUEIL ET DE CONSTRUCTIONS DES SECTEURS SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Tableur de synthèse des potentialités d'accueil et de constructions des secteurs soumis à orientation d'aménagement

Avant

N° OAP	Localisation Intitulé	Zone PLU	Objectifs aménagement	Surface Assiette de l'OAP (ha)	Fourchette du nombre de logements	
OAP 1z	Z.A.C. Ecotec Marnaz		Organisation cohérente en prenant appui sur les entités environnementales existante Mixité habitat / activités Mixité sociale (secteur 2 30%)	29,9	350	400
OAP 2z	Les Creux – Pré Marquis	AUb	Organisation de l'urbanisation Mixité urbaine	1,85	32	50
OAP 3z	Les Chenets	AUc	Organisation cohérente de l'urbanisation Mixité urbaine	0,86	7	11
OAP 4z	Clos Devant	AUb	Valorisation d'une entrée de quartier Mixité urbaine	0,29	10	16
OAP 5A	La Palud Ouest	AUc	Organisation cohérente de l'urbanisation	0,33	8	11
OAP 5B	La Palud Est – « La Croisette »	AUb	Organisation cohérente en prenant appui sur les entités environnementales existantes Mixité sociale (30%)	1,95	48	76
OAP 6	Les Sages	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Logements, Logements sociaux et équipement public	1,69	30	40
OAP 7	Les Vignes Perrières	AUc	Organisation cohérente de l'urbanisation Mixité sociale (env. 70%) / équipements publics	0,80	19	30
OAP 8	Usine Cally	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Densification	0,25	8	12
OAP 9	Site Boisier	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Densification	0,25	9	14
OAP 10	Le Bruaz	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements, formes urbaines Mixité sociale (30%)	0,90	28	52
OAP 11	Centre – Le Loisin		Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements, formes urbaines Mixité sociale (30%)	2,32	150	180
OAP 12	Entrée Est	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements, formes urbaines Mixité sociale (30%)	0,72	31	48
OAP 13A	Les Creux	UC	Organisation cohérente, protection d'une limite paysagère.	0,73	3	6

OAP 13B	Les Chutes	UC	Organisation cohérente, protection d'une limite paysagère.	0,40	3	6
OAP 14	Les Pontets	UC	Organisation cohérente, densification, espaces collectifs	0,63	12	25
OAP15	Cherinaz/Rue des Chasseurs	UC	Organisation cohérente, mixité des formes urbaines, densification,	0,59	25	40
OAP 16	La Valliere	UC	Organisation cohérente de l'habitat individuel,	0,75	4	8
OAP 17	La Catte	UC	Organisation cohérente	0,68	10	20
OAP 18	Clos du Biot/Cherinaz	UC/UB	Organisation cohérente, densification, principe de cheminement mode doux traversant,	1,29	20	40
OAP 19	Les Fontaines	UC	Organisation cohérente, cheminement,	0,70	5	10
OAP 20	Clos du Biot	UC/UB	Principe de réalisation de cheminement traversant,	0,23	5	10
OAP 21	L'Echerre	UC	Gestion des accès, densification, épannelage, 100% de Logements sociaux	0,39	20	40
OAP 22	Les Fontaines	UC	Organisation cohérente, cheminement,	0,36	5	10
OAP 23	Stade	UAe	Réalisation d'un équipement public sportif, entrée de ville.	2,72		
OAP 24	Argentine		Organisation d'un quartier autour d'un milieu naturel, protégé, réhabilité et mis en valeur.	6,84	25	50
TOTAL (ha)	-	-	-	58,42	867	1205

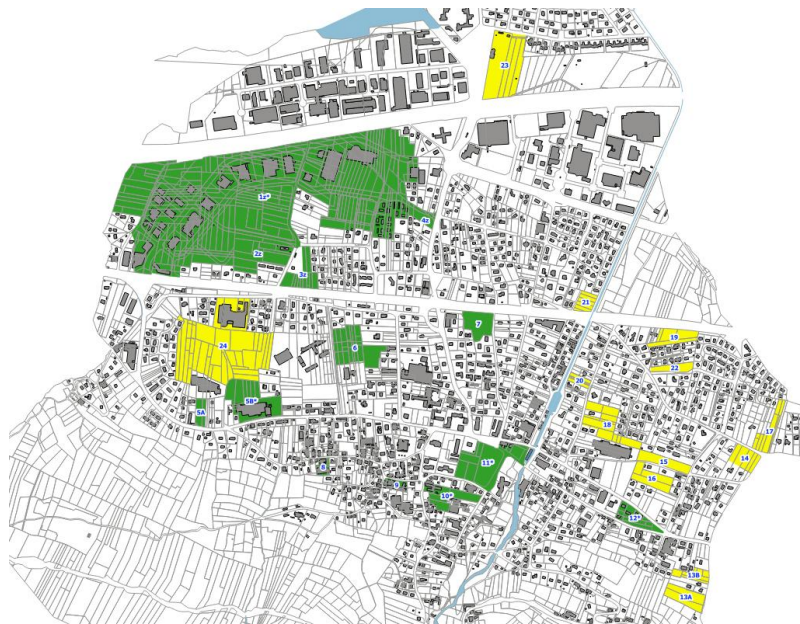
Après

N° OAP	Localisation Intitulé	Zone PLU	Objectifs aménagement	Surface Assiette de l'OAP (ha)	Fourchette du nombre de logements	
OAP 1z	Z.A.C. Ecotec Mamaz		Organisation cohérente en prenant appui sur les entités environnementales existante Mixité habitat / activités Mixité sociale (secteur 2 30%)	29,9	350	400
OAP 2z	Les Creux – Pré Marquis	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Mixité urbaine (30%)	1,85	32	50
OAP 3z	Les Chenets	AUC	Organisation de l'urbanisation Mixité urbaine	0,86	7	11
OAP 4z	Clos Devant	AUb	Valorisation d'une entrée de quartier Mixité urbaine	0,29	10	16
OAP 5A	Suppression par délibération n° [xxxxxx].					
OAP 5B	La Palud Est – « La Croisette »	AUb	Organisation cohérente en prenant appui sur les entités environnementales existantes Mixité sociale (30%)	1,95	48	76
OAP 6	Les Sages	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Logements, Logements sociaux et équipement public	1,69	30	40
OAP 7	Les Vignes Perrières	AUC	Organisation cohérente de l'urbanisation Mixité sociale (env. 70%) / équipements publics	0,8	19	30
OAP 8	Usine Cally	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Densification	0,25	8	12
OAP 9	Site Boasier	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Densification	0,25	9	14
OAP 10	Le Bruaz	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements, formes urbaines Mixité sociale (30%)	0,9	28	52
OAP 11	Centre – Le Loisin		Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements, formes urbaines Mixité sociale (30%)	2,32	150	180
OAP 12	Entrée Est	AUb	Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements, formes urbaines Mixité sociale (30%)	0,72	31	48
OAP 13A	Les Creux	UC	Organisation cohérente, protection d'une limite paysagère.	0,73	3	6
OAP 13B	Les Chutes	UC	Organisation cohérente, protection d'une limite paysagère.	0,4	3	6
OAP 14	Les Pontets	UC	Organisation cohérente, espaces collectifs	0,63	5	9
OAP15	Cherinaz/Rue des Chasseurs	UC	Organisation cohérente de l'habitat libre	0,59	5	21
OAP 16	La Valliere	UC	Organisation cohérente de l'habitat individuel,	0,75	4	8
OAP 17	La Catte	UC	Organisation cohérente de l'habitat individuel,	0,68	5	10
OAP 18	Clos du Biot/Cherinaz	UC/ UB	Organisation cohérente de l'habitat individuel	1,29	10	19
OAP 19	Les Fontaines	UC	Organisation cohérente, cheminement,	0,7	5	10
OAP 20	Clos du Biot	UC/ UB	Principe de réalisation de cheminement traversant,	0,23	2	3
OAP 21	Suppression par délibération n° [xxxxxx].					
OAP 22	Les Fontaines	UC	Organisation cohérente, cheminement,	0,36	3	5
OAP 23	Suppression par délibération n° [xxxxxx].					
OAP 24	Argentine		Organisation d'un quartier autour d'un milieu naturel, protégé, réhabilité et mis en valeur.	6,84	25	50
OAP 25	Les Attenots Nord		Organisation cohérente de l'urbanisation Densification	0,99	7	14
OAP 26	Les Attenots Sud		Organisation cohérente de l'urbanisation Densification	0,38	3	6
TOTAL (ha)	-	-	-	56,35	802	1096

b - DESCRIPTIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Localisation des orientations d'aménagement sur le territoire communal

Avant



En vert, les orientations d'aménagement existant avant la révision N°3, en jaune les orientations d'aménagement et de programmation créées à l'occasion de la révision et modifiées par la modification n°1 du PLU.

LES OAP 1z, 11 (secteurs 3), et **24** sont intégralement gérées par les prescriptions de l'OAP, elles ne relèvent pas d'autres dispositions réglementaires.

Après



En vert, les orientations d'aménagement existant avant la révision N°3, en jaune les orientations d'aménagement et de programmation créées à l'occasion de la révision et modifiées par la modification n°1 du PLU. **En violet, les orientations d'aménagement et de programmation introduites lors de la modification n°2 du PLU.**

LES OAP 1z, 11 (secteurs 3), et **24** sont intégralement gérées par les prescriptions de l'OAP, elles ne relèvent pas d'autres dispositions réglementaires.

c - OAP N°12 ZAC ECOTEC MARNAZ

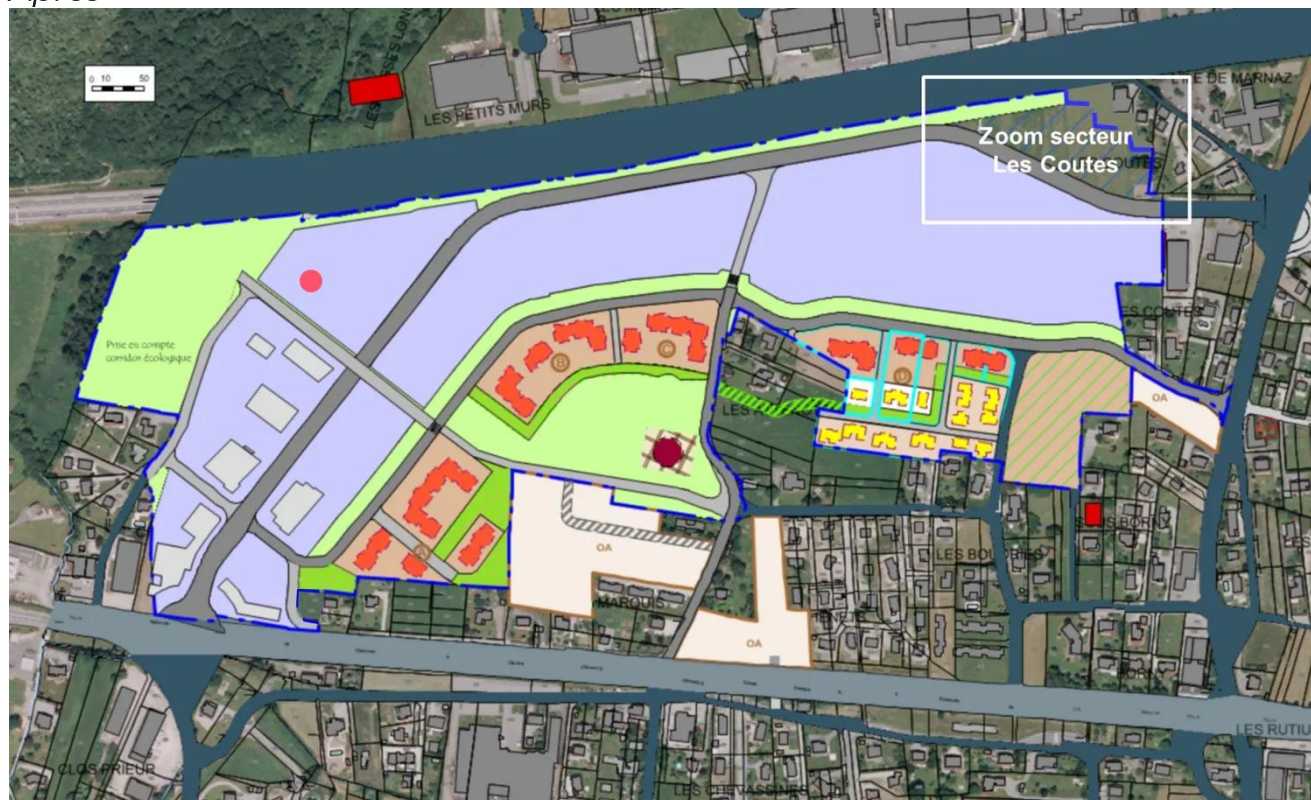
Les ajustements apportés à l'OAP 1Z résultent de l'avancement du projet de la ZAC Ecotec et de la nécessaire adaptation aux réalités opérationnelles et aux besoins des futurs usagers. Le phasage des différents secteurs se fera de manière plus progressive, selon les besoins et les opportunités, sans ordre de priorité strict, tout en garantissant une cohérence avec le PLU. L'aménagement du secteur 1 est réajusté pour permettre l'implantation de services au service des industries, tout en autorisant l'extension des activités tertiaires existantes, selon les besoins du marché. L'ajout des locaux techniques des administrations dans la partie nord-ouest de la ZAC répond à des besoins fonctionnels et contribue à la cohérence de l'aménagement du secteur.

Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Avant



Après



Phasage

Avant

Les secteurs seront ouverts à l'urbanisation dans l'ordre suivant : C, B, et A.

Après

L'urbanisation des secteurs A, B et C s'effectuera de manière progressive, en fonction des besoins et des opportunités, sans ordre prédéfini, dans le respect de l'échéancier global du PLU et des capacités de maîtrise foncière.

Desserte, organisation

Avant

Secteur 1 : Activités artisanales, industrielles et tertiaires. L'implantation des activités tertiaires sera privilégiée aux extrémités Ouest et Est du secteur, aux entrées.

Après

Secteur 1 : Locaux techniques des administrations, activités artisanales, industrielles et au service des industries. L'implantation des services à l'industrie sera privilégiée aux extrémités Ouest et Est du secteur, aux entrées. Pour les activités tertiaires existants on autorise des extensions.

Forme urbaine, implantation et typologie des constructions

Avant

Pas d'inscriptions sur les locaux techniques des administrations

Après

Les locaux techniques des administrations seront autorisés dans la partie nord-ouest du périmètre.

d - OAPN° 2Z LES CREUX – PRÉ MARQUIS

La modification vise à renforcer la mixité fonctionnelle et sociale sur l'OAP afin d'assurer une diversité de l'offre résidentielle tout en maîtrisant la proportion maximale (33 %) pour maintenir l'équilibre du quartier. Ces dispositions s'inscrivent dans l'objectif général de promouvoir un développement urbain équilibré et favoriser la mixité sociale et la diversité des logements.

Objectif de mixité fonctionnelle et sociale

Avant

Pas d'inscriptions sur la mixité fonctionnelle et sociale

Après

Sur l'ensemble de l'OAP, une servitude est instituée sur la totalité de l'assiette foncière en vue de la réalisation de programmes de logements comprenant au moins 30 % de logements sociaux (collectifs), en de l'article R.151-8 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

Nota : ce seuil de 30% constitue également un maximum. Il ne peut être dépassé de plus de 10%, c'est à dire être compris entre 30 et 33%.

e - OAPN°13A ET 13B : LES CREUX/ LES CHUTES

Les modifications proposées visent à encadrer et sécuriser le développement futur de la zone, en cohérence avec les objectifs d'aménagement et la maîtrise de l'urbanisation. L'OAP privilégie un habitat individuel, bien intégré et implanté, dans une approche cohérente avec la réflexion globale menée à l'échelle communale sur la typologie et l'organisation du logement. Ces parcelles sont ainsi destinées à accueillir un habitat moins dense, respectueux des sols et de la biodiversité, tout en garantissant une insertion dans le paysage et le cadre existant.

Objectif/vocation de la zone

Avant

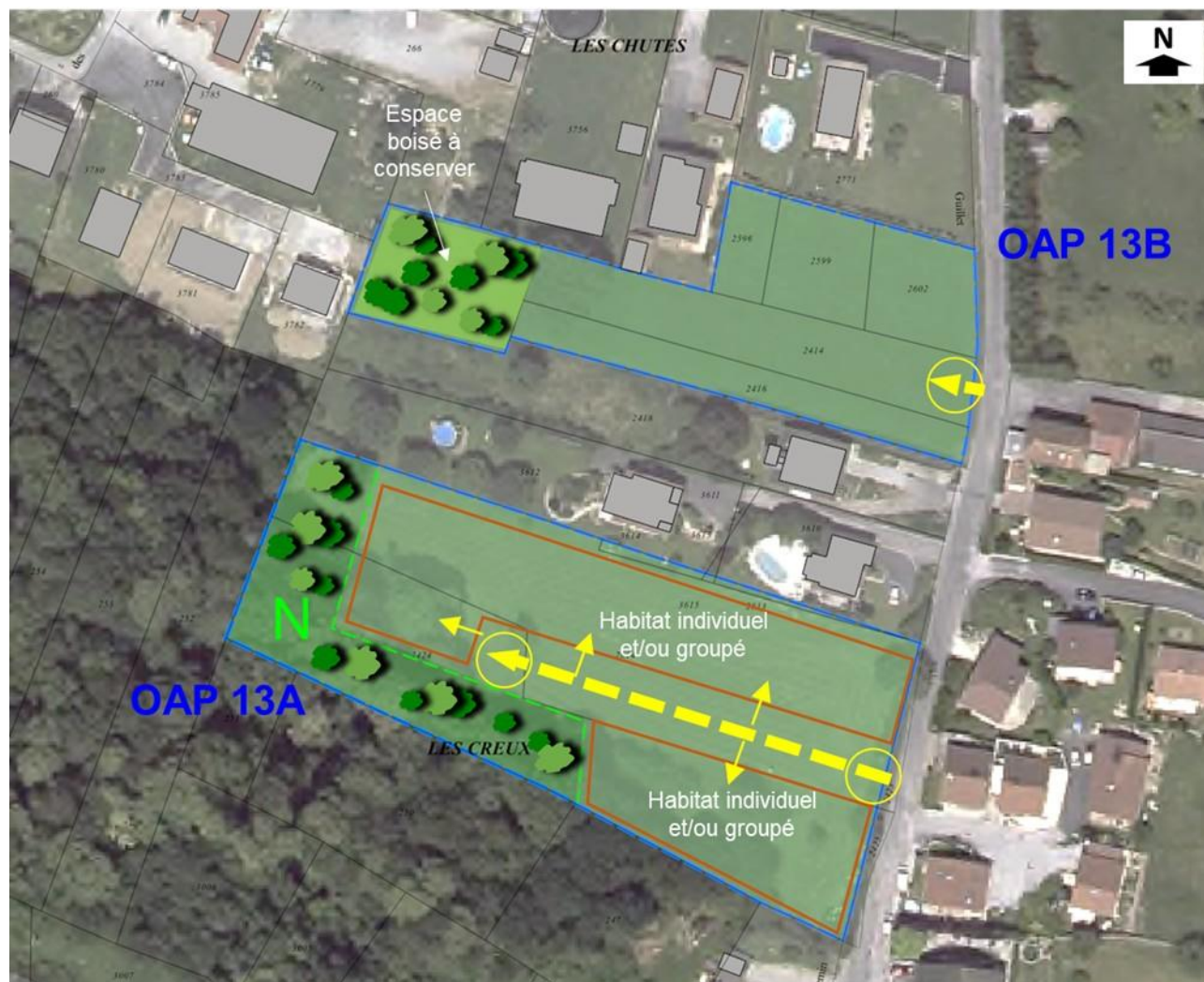
L'objectif est de réaliser une urbanisation cohérente, sous forme d'habitat individuel ou groupé économisant l'espace.

Après

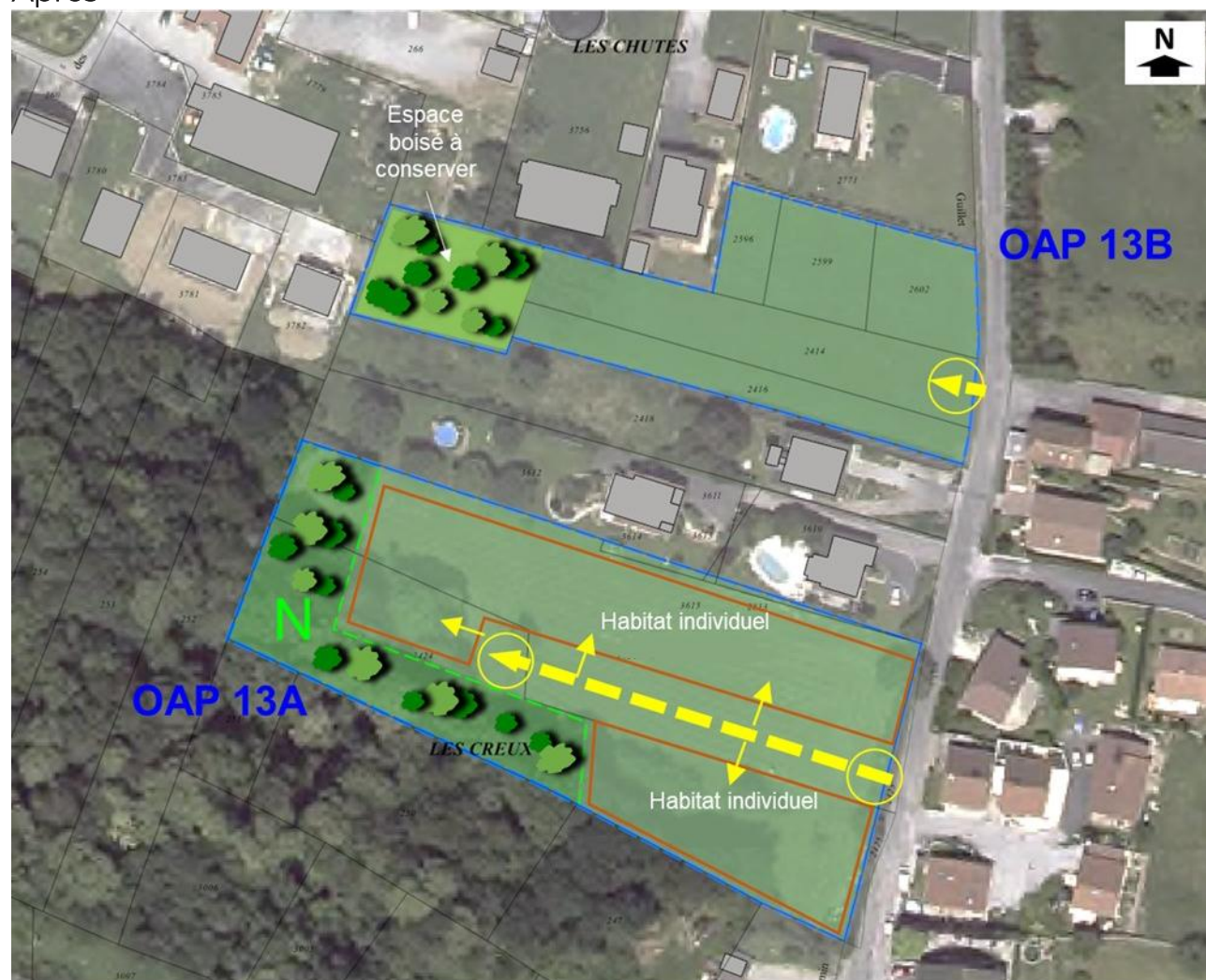
L'objectif est de développer une urbanisation maîtrisée et cohérente, sous forme d'habitat individuel, intégrant des principes d'insertion paysagère, de préservation des sols et de la biodiversité.

Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Avant



Après



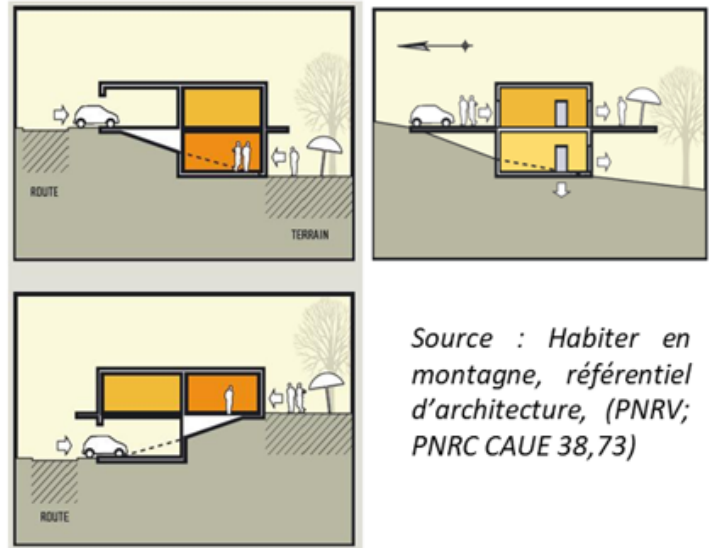
Desserte, organisation :

Avant

Un seul accès devra être créé sur le chemin de Guillet.

Les accès aux constructions devront être aménagés de manière à limiter les mouvements de terrain et de trouver des accès naturels aux garages éventuels.

A titre illustratif, ci-contre, des exemples d'accès aux espaces de stationnement permettant de limiter les mouvements de terrain



Après

Un seul accès devra être créé sur le chemin de Guillet.

Les accès aux constructions devront être aménagés de manière à limiter les mouvements de terrain et de trouver des accès naturels aux garages éventuels.

La mutualisation des accès sera encouragée afin d'optimiser l'usage du foncier et de préserver des espaces libres entre les constructions.

Forme urbaine, implantation et typologie des constructions

Avant

Habitat individuel ou groupé.

Après

Le découpage parcellaire devra assurer une insertion harmonieuse des futures constructions, en respectant le patrimoine paysager environnant. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires afin de préserver les continuités paysagères.

L'habitat sera individuel, ni jumelé, ni mitoyen et un seul logement sera autorisé par construction. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.

f- OAP N°14 : LES PONTETS

L'OAP vise à organiser un développement maîtrisé et cohérent de la zone, sous forme d'habitat individuel, en cohérence avec la réflexion menée à l'échelle communale sur la typologie et la densité des logements. Cette orientation permet de proposer un habitat moins dense, bien

intégré au paysage, tout en préservant les sols, la biodiversité et les continuités paysagères. La conservation des éléments paysagers existants, tels que les écrans végétaux et les sujets remarquables, contribue à maintenir l'identité et la qualité paysagère du quartier.

Objectif/vocation de la zone :

Avant

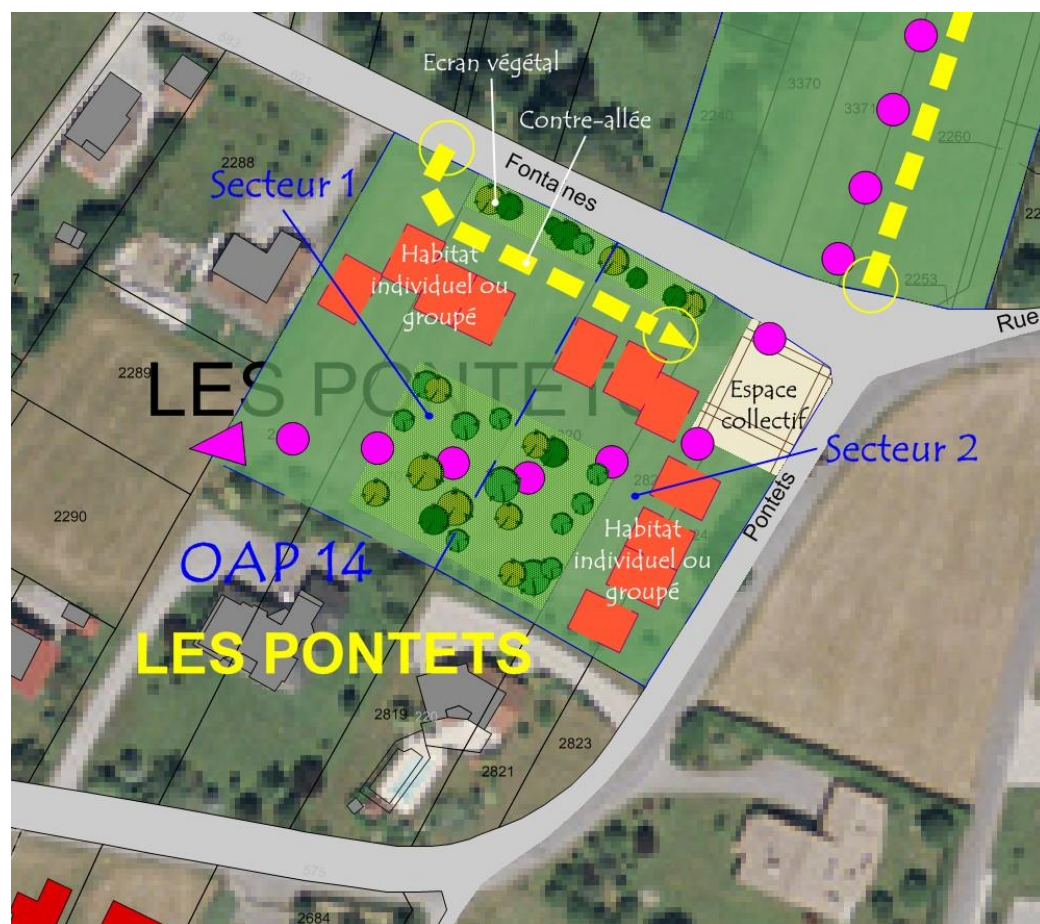
L'objectif est de réaliser une urbanisation cohérente, majoritairement sous forme d'habitat groupé, proposant des espaces collectifs de qualité.

Après

L'objectif est de développer une urbanisation maîtrisée et cohérente, sous forme d'habitat individuel, intégrant des principes d'insertion paysagère, de préservation des sols et de la biodiversité.

Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Avant



Après



Phasage :

Avant : néant

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire de manière progressive, selon les besoins et opportunités, sans ordre de priorité strict. L'urbanisation d'un secteur ne pourra pas compromettre la réalisation future ou la cohérence de l'autre secteur, assurant ainsi un développement de la totalité de la zone.

Desserte, organisation :

Avant

Un seul accès sera prévu à partir de la rue des Fontaines. Les constructions seront desservies au Nord par une contre-allée.
Rue des Pontets, il n'est pas imposé d'accès unique.

Après

*L'accès sera prévu à partir de la rue des Fontaines.
La mutualisation des accès sera encouragée afin d'optimiser l'usage du foncier et de préserver des espaces libres entre les constructions.*

Intégration urbaine et paysagère

Avant

Un écran végétal sera réalisé entre la Rue des Fontaines et la contre-allée desservant les constructions. Cet espace peut accueillir des places de stationnement banalisées.

Un espace central collectif, à vocation de parc et de jeux, végétalisé et arborisé sera ménagé au Sud, prolongeant les jardins individuels. L'aménagement de cet espace ne devra porter atteinte à la qualité paysagère actuelle du site. Les plus beaux sujets sont à conserver.

Après

L'écran végétal entre la rue des Fontaines et la rue des Pontets sera préservé afin de maintenir la qualité paysagère du site et de conserver le caractère arboré du quartier. La végétation existante, en particulier les sujets remarquables, devra être conservée.

Pour assurer une cohérence avec l'environnement existant, le front de rue le long de la rue des Fontaines devra être végétalisé, contribuant ainsi à l'identité paysagère du secteur

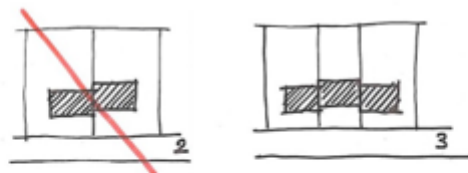
Forme urbaine, implantation et typologies des constructions

Avant

L'aménagement de chacun des secteurs devra permettre de réaliser l'espace collectif indiqué au schéma d'aménagement de principe (espace dégagé et végétalisé pour le secteur 1 et placette Nord-Ouest pour le secteur 2).

Habitat groupé.

Nota : pour avoir un effet d'architecture groupée et donc constituer un linéaire, les groupements doivent majoritairement être constitués de trois constructions.



Ponctuellement (en deux endroits ne représentant pas plus du quart de l'emprise au sol totale), en des endroits clés de la composition d'ensemble, la hauteur des constructions pourra être supérieure d'un étage à celle de la zone du PLU.

Après

Le découpage parcellaire devra assurer une insertion harmonieuse des futures constructions, en respectant le patrimoine paysager environnant. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires afin de préserver les continuités paysagères.

L'habitat sera individuel, ni jumelé, ni mitoyen et un seul logement sera autorisé par construction. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.

g - OAP N°15 CHERINAZ / RUE DES CHASSEURS

Les ajustements apportés à cette OAP permettent de renforcer la maîtrise foncière et la qualité de l'urbanisation sur la zone.

La mutualisation des accès et la desserte organisée depuis la Rue des Chasseurs optimisent l'usage du foncier, limitent l'emprise des voiries et facilitent la circulation interne, tout en préservant des espaces libres entre les constructions.

Par ailleurs, l'OAP autorise la réalisation de logements locatifs sociaux dans la limite de 30 % du nombre total de logements, sans que cette part soit imposée. Cette possibilité offre une capacité d'accueil complémentaire pour répondre aux besoins en logement social identifiés sur la commune.

Objectif / vocation de la zone :

Avant

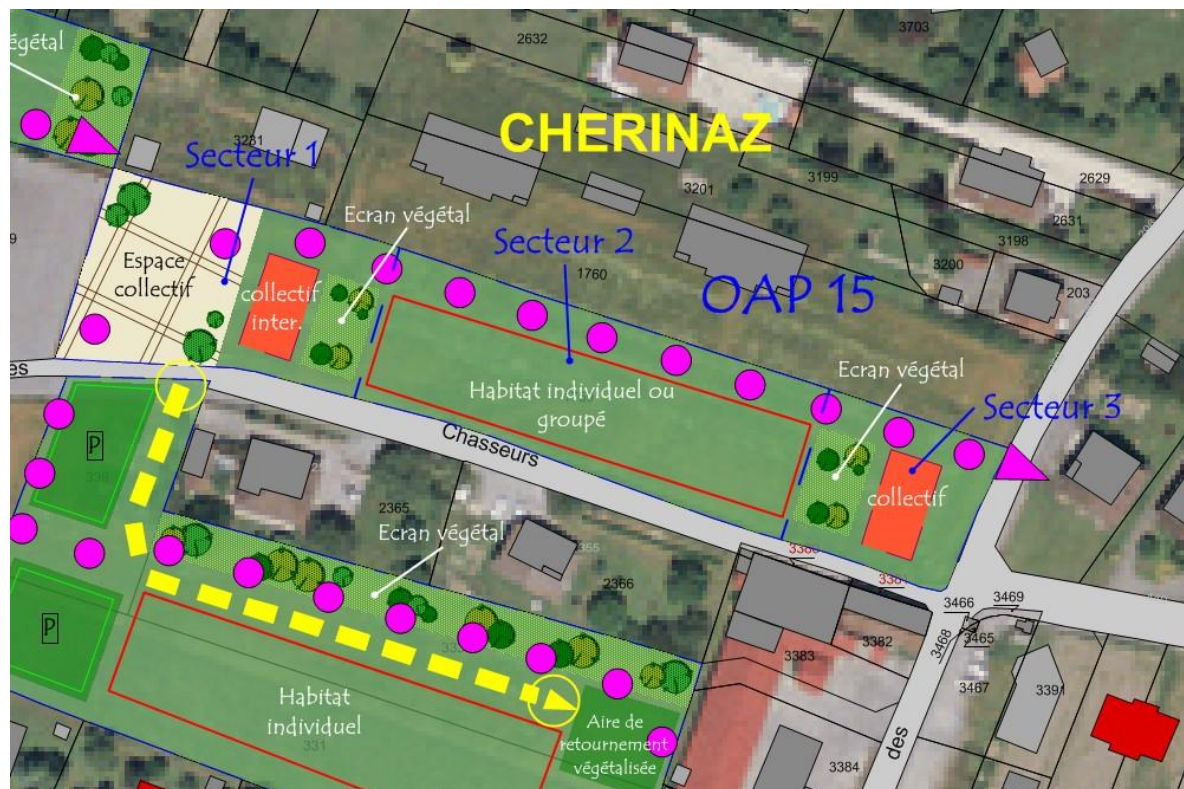
L'objectif est de réaliser une urbanisation cohérente participant au réseau de cheminement piéton du secteur Est de la commune.

Après

L'objectif est de développer une urbanisation maîtrisée et cohérente pour l'habitat libre, intégrant des principes d'insertion paysagère, de préservation des sols et de la biodiversité, tout en s'articulant avec le réseau de cheminements piétons du secteur Est de la commune.

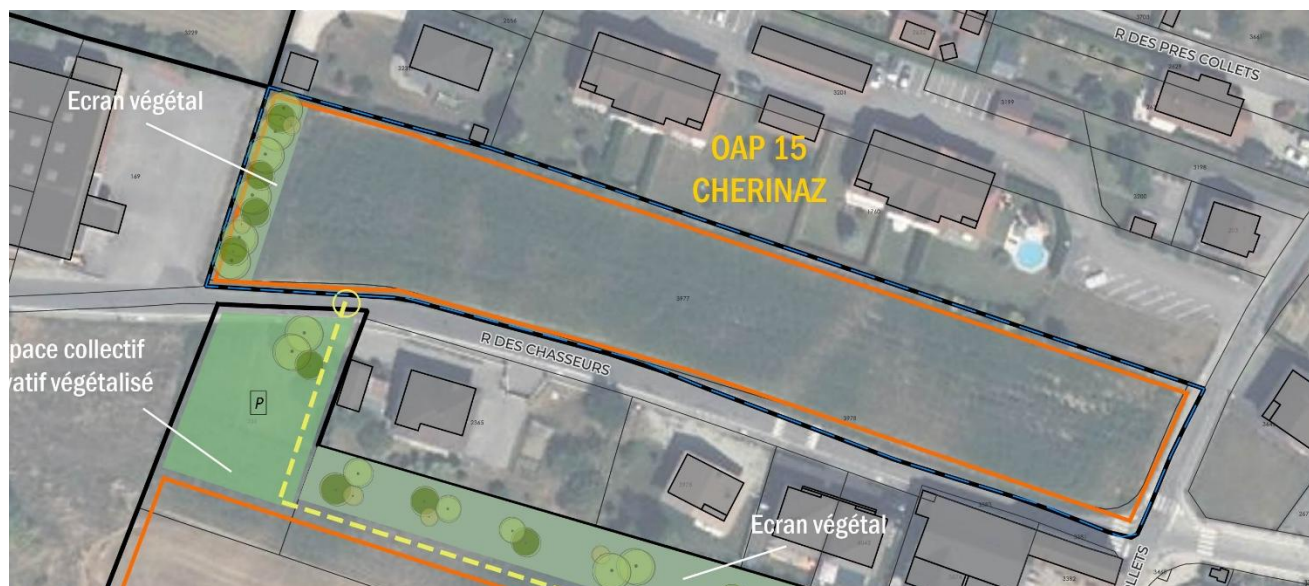
Schéma de principe d'aménagement de la zone

Avant



Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité, le schéma est indicatif.

Après



Le schéma est indicatif.

Desserte, organisation

Avant

Les accès aux 3 secteurs se feront depuis la Rue des Chasseurs.
Les secteurs 2 et 3 auront un accès commun.
La localisation de l'accès du secteur 1 devra être coordonnée avec l'accès de l'OAP de la Vallière.
Un cheminement piéton devra être créé, séparé de toute circulation automobile sur le linéaire Nord, traversant les 3 secteurs.

Après

*Les accès se fera depuis la Rue des Chasseurs.
La mutualisation des accès sera encouragée afin d'optimiser l'usage du foncier et de préserver des espaces libres entre les constructions. Le nombre d'accès est limité à deux.*

Intégration urbaine, et paysagère :

Avant

Le cheminement piéton cité ci-dessus sera séparé de la limite Nord de l'OAP par un écran végétal. Deux espaces tampons paysagers sépareront le secteur 2 des secteurs 1 et 3.

Après

À l'ouest de l'OAP, un écran végétal sera aménagé en limite avec l'usine, afin d'offrir une transition douce avec les espaces environnants et de préserver l'intimité des riverains.

Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :

Avant

Secteur 1 et 3 : Habitat collectif. Secteur 2 : Habitat groupé et individuel.
Les constructions du secteur 2 doivent être desservies par une voirie au Nord et présenter une façade de jardins sur la Rue des Chasseurs.

Le gabarit des collectifs sera de R+2 +combles, celui de l'habitat individuel de R+1+combles.

Après

Habitat.

Le découpage parcellaire devra favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions, en préservant le patrimoine paysager environnant. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires afin de maintenir les continuités paysagères.

La réalisation de logements sociaux est possible sur cette OAP, sans être imposée, dans la limite de 30 % du nombre total de logements.

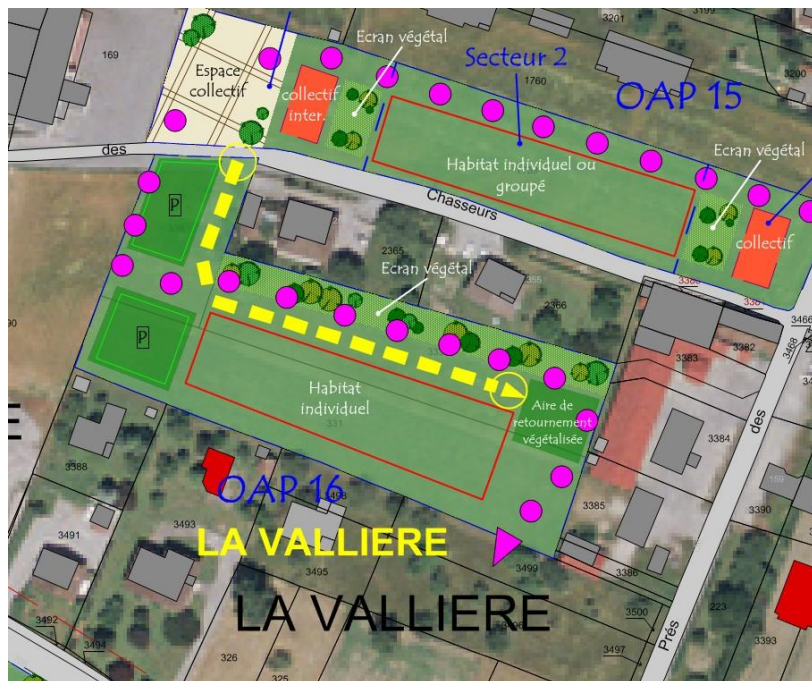
Le gabarit des constructions sera limité à R+1+combles.

h - OAP N°16 LA VALLIERE

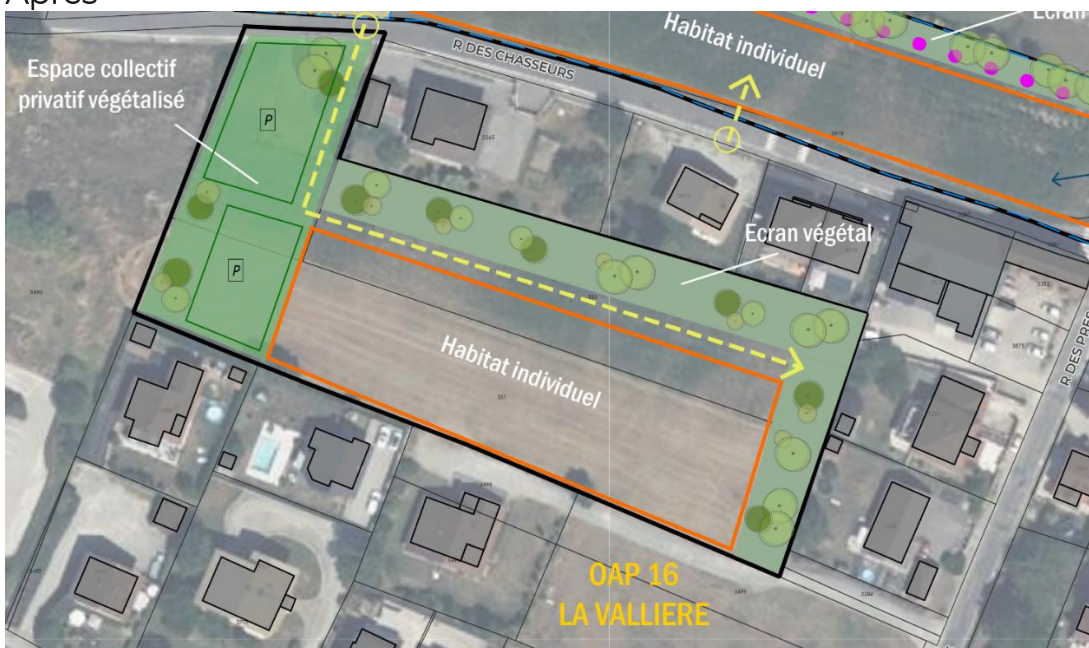
Les modifications favorisent une urbanisation maîtrisée et cohérente, centrée sur l'habitat individuel pour contrôler la densité et préserver la flexibilité foncière. Les écrans végétaux, espaces collectifs et dispositifs accompagnant la production de logements visent à assurer une intégration paysagère harmonieuse et à créer des lieux de vie de qualité. Le découpage parcellaire et le traitement paysager garantissent la continuité des espaces verts et la qualité de l'aménagement, tout en optimisant l'usage du foncier grâce à la mutualisation des services et du stationnement.

Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Avant



Après



Intégration urbaine et paysagère

Avant

Un écran végétal créant un tampon avec les constructions existantes sera aménagé en limite Nord.

Deux espaces collectifs végétalisés seront aménagés aux extrémités Est et Ouest pour la même fonction. A l'Ouest, au droit de l'entrée seront organisées quelques places banalisées.

Après

Un écran végétal sera aménagé en limite nord et est afin de créer un tampon paysager avec les constructions existantes.

À l'extrémité ouest, un espace collectif privatif végétalisé sera conçu en continuité avec celui de l'OAP Chérinaz au nord, assurant une cohérence dans le maillage des espaces verts et renforçant la transition avec les parcelles avoisinantes. Cet espace pourra également accueillir des services, tels que des abris pour ordures ménagères, ainsi que quelques places de stationnement banalisées à proximité de l'entrée.

Forme urbaine, implantation et typologie des constructions

Avant

Habitat individuel ou groupé.

Après

Le découpage parcellaire devra favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions, en préservant le patrimoine paysager environnant. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires afin de maintenir les continuités paysagères.

L'habitat sera individuel, ni jumelé, ni mitoyen et un seul logement sera autorisé par construction. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.

i - OAP N°17 LA CATTE

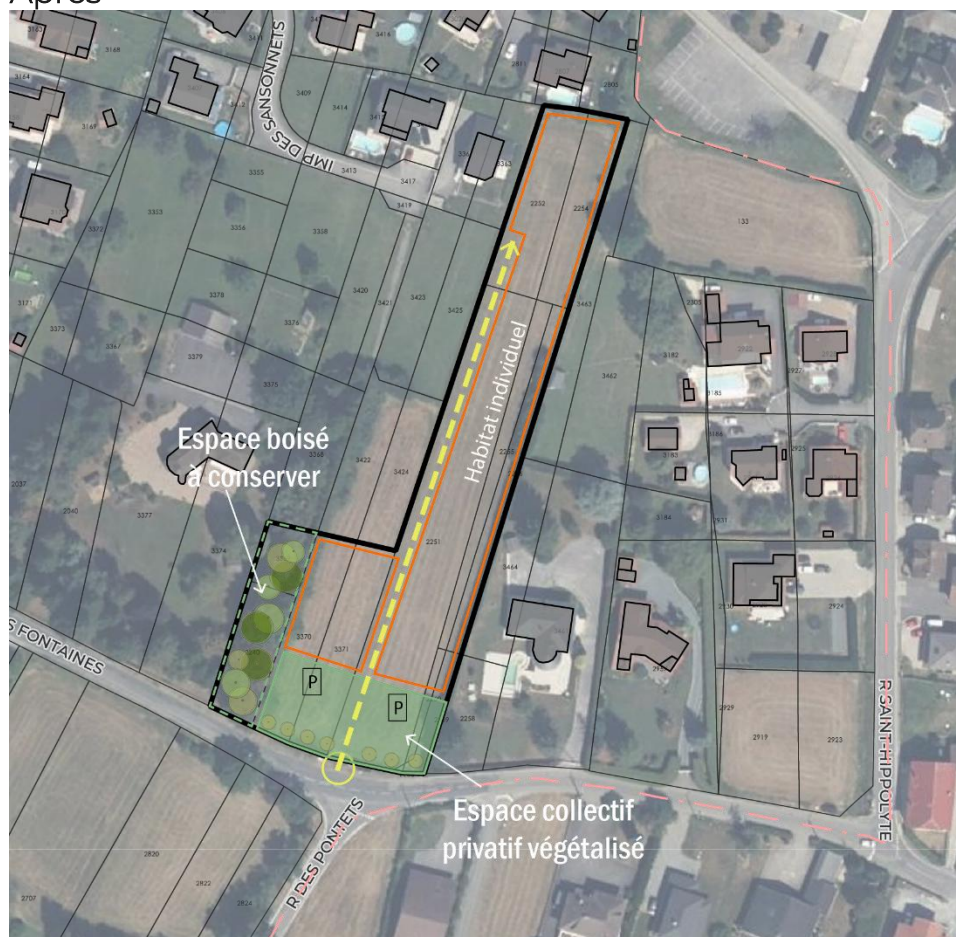
Les dispositions de cette OAP visent à organiser une urbanisation en cœur d'îlot, en accord du tissu pavillonnaire existant et de l'identité paysagère du quartier. La limitation à l'habitat individuel et le découpage parcellaire attentif assurent une bonne insertion du bâti et la préservation des continuités paysagères. Les espaces collectifs végétalisés et le traitement qualitatif du front de rue permettent de créer des lieux de vie agréables, tout en valorisant le monument aux morts, et en renforçant la qualité paysagère de l'entrée du secteur. La mutualisation des accès optimise l'usage du foncier et préserve des espaces libres entre les constructions.

Schéma de principe d'aménagement de la zone

Avant



Après



<i>Desserte, organisation</i>
Avant Un seul accès sera prévu rue des Pontets.
Après <i>Un seul accès sera prévu à partir de la Rue des Pontets. Une aire de retournement est à prévoir en bout de voie en impasse créée sur le secteur.</i> <i>La mutualisation des accès sera encouragée afin d'optimiser l'usage du foncier et de préserver des espaces libres entre les constructions.</i>
<i>Intégration urbaine et paysagère</i>
Avant Un espace pour places banalisées et services (abri ordures ménagères) arborisé sera aménagé à l'entrée Rue des Fontaines / rue des Pontets constituant un ensemble visuel avec l'emplacement du monument aux morts.
Après <i>L'espace boisé existant sera conservé afin de préserver l'identité paysagère du site et le caractère arboré du quartier.</i> <i>Au sud, un espace collectif privatif végétalisé sera aménagé à l'entrée Rue des Fontaines / Rue des Pontets, structurant un front de rue qualitatif et verdoyant, en continuité avec l'ambiance arborée du secteur. Il accueillera également des services tels que des abris pour ordures ménagères et s'intégrera visuellement avec le monument aux morts, garantissant un aménagement harmonieux du front de rue.</i>
<i>Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :</i>
Avant Habitat individuel ou groupé.
Après <i>Le découpage parcellaire devra favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires afin de préserver les continuités paysagères et d'assurer une intégration qualitative du bâti dans son environnement.</i> <i>L'habitat sera individuel, ni jumelé, ni mitoyen et un seul logement sera autorisé par construction. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.</i>

j - OAP N°18 CLOS DU BIOT / CHERINAZ

L'OAP organise une urbanisation progressive et maîtrisée, centrée sur l'habitat individuel mais qui préserve la qualité paysagère et les continuités environnementales. Les différents dispositifs comme la mutualisation des accès et le phasage cherchent à optimiser l'usage du

foncier et à garantir une cohérence globale. L'introduction d'un écran végétal le long de la limite sud permet de limiter les conflits d'usage avec l'activité voisine.

Objectif/vocation de la zone :

Avant

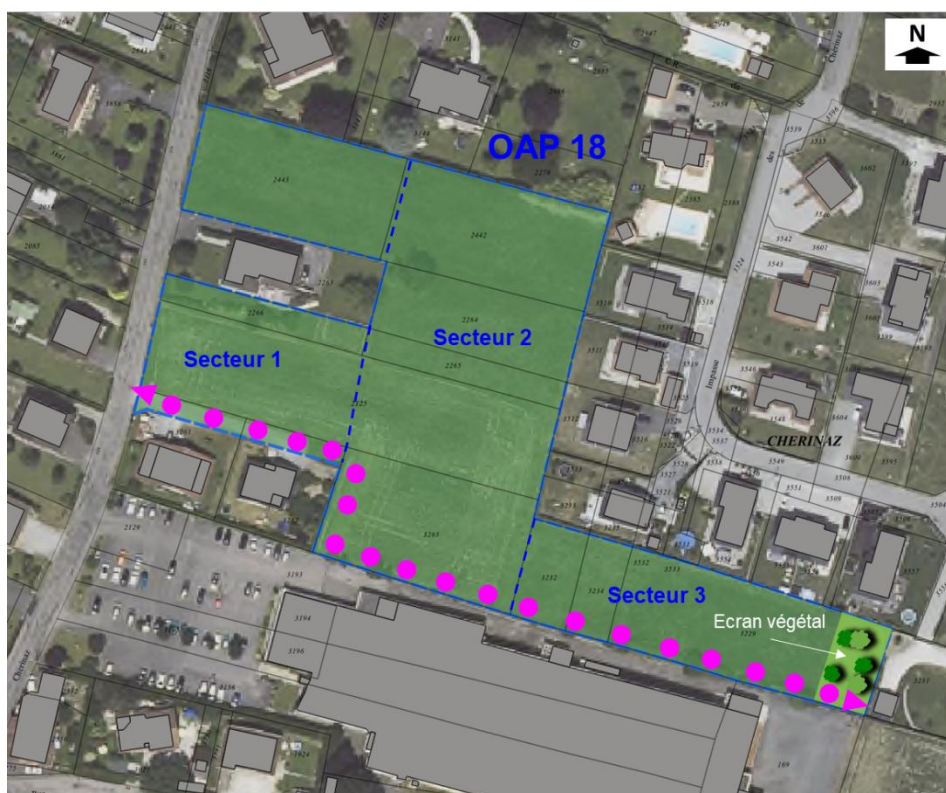
L'objectif est d'obtenir une organisation cohérente permettant la réalisation d'une liaison piétonne Est-Ouest.

Après

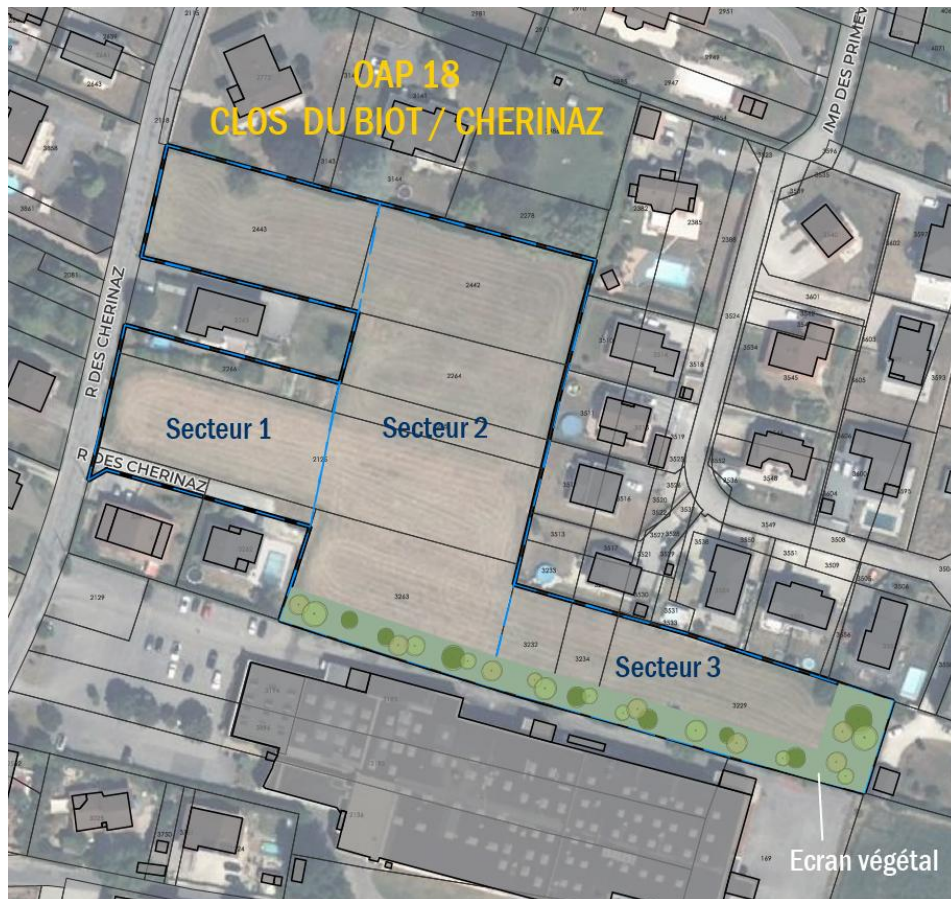
L'objectif est de développer une urbanisation maîtrisée et cohérente, sous forme d'habitat individuel, intégrant des principes d'insertion paysagère, de préservation des sols et de la biodiversité.

Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Avant



Après



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Avant

La numérotation des secteurs correspond à leur ordre de déblocage. Le secteur 2 ne pourra être engagé qu'après réalisation du secteur 1 et ainsi de suite.

La réalisation de chaque secteur donnera lieu à réalisation d'un tronçon de la liaison piétonne.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec :

- le schéma de principe d'organisation de la zone,
- un développement ultérieur cohérent de la zone,

Après

La numérotation des secteurs correspond à leur ordre de déblocage. Le secteur 2 ne pourra être engagé qu'après réalisation du secteur 1 et ainsi de suite.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec :

- le schéma de principe d'organisation de la zone,
- un développement ultérieur cohérent de la zone.

Desserte, organisation

Avant Le tracé de la desserte automobile est laissé libre, de même que le tracé du cheminement piéton. Ce cheminement devra être séparé de la voie de desserte par un terre-plein planté.
Après Le tracé de la desserte automobile est laissé libre. La mutualisation des accès est obligatoire afin d'optimiser l'usage du foncier et de préserver des espaces libres entre les constructions.
<i>Intégration urbaine et paysagère :</i>
Avant Néant
Après Un écran végétal sera planté le long de la limite sud avec l'usine pour réduire les possibles conflits d'usages entre l'activité et l'habitat.
<i>Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :</i>
Avant Les constructions seront constituées d'habitat individuel ou groupé.
Après Le découpage parcellaire devra favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires afin de préserver les continuités paysagères et d'assurer une intégration qualitative du bâti dans son environnement. L'habitat sera individuel, ni jumelé, ni mitoyen et un seul logement sera autorisé par construction. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.

k - OAP N°20 CLOS DU BIOT A L'EST DU TORRENT DE MARNAZ

<i>Forme urbaine, implantation et typologie des constructions</i>
Avant Neant
Après

Le découpage parcellaire devra favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires afin de préserver les continuités paysagères et d'assurer une intégration qualitative du bâti dans son environnement.

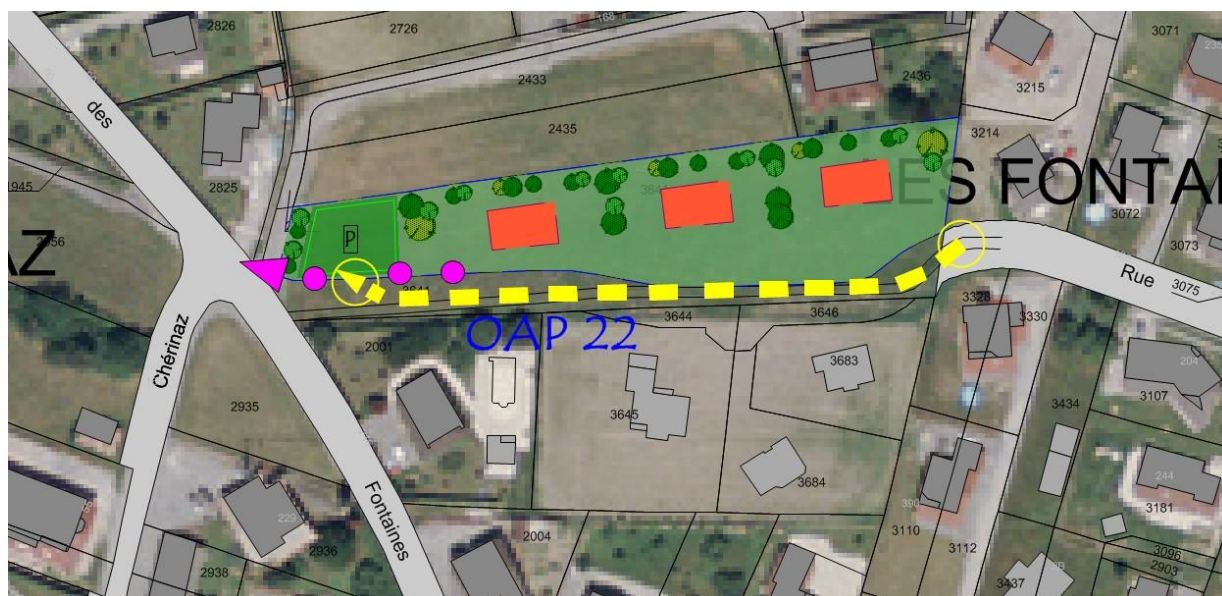
L'habitat sera individuel, ni jumelé, ni mitoyen et un seul logement sera autorisé par construction. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.

1 - OAP N°22 LES FONTAINES

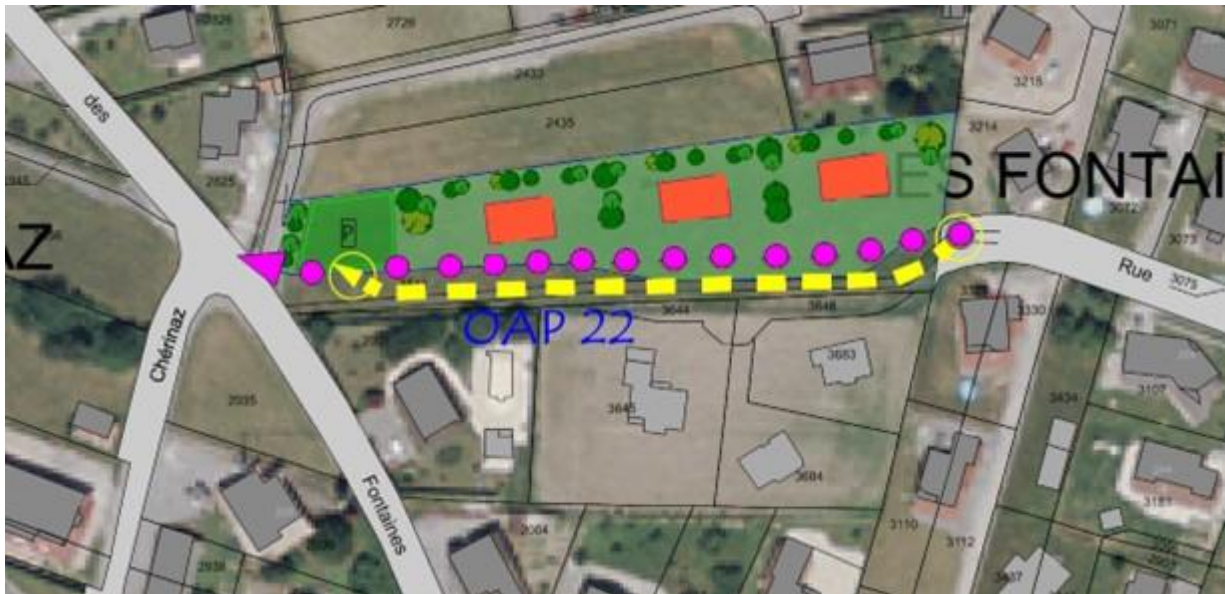
Les modifications apportées visent à renforcer la bonne insertion des constructions dans leur environnement. Le découpage parcellaire et les limites définies permettent de préserver les continuités paysagères et de garantir une intégration qualitative du bâti. La limitation à l'habitat individuel, ni jumelé ni mitoyen, assure une densité maîtrisée et un aménagement cohérent avec le caractère du quartier et le projet global de la commune.

Schéma de principe d'aménagement de la zone

Avant



Après



Forme urbaine, implantation et typologie des constructions

Avant

Habitat individuel ou groupé.

Après

Le découpage parcellaire devra favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions. Une attention particulière sera portée aux limites parcellaires afin de préserver les continuités paysagères et d'assurer une intégration qualitative du bâti dans son environnement.

L'habitat sera individuel, ni jumelé, ni mitoyen. Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP.

m - OAP N°24 ARGENTINE

Les modifications permettent de clarifier et structurer les vocations des secteurs. Le secteur 1 est dédié aux activités, optimisant l'organisation économique de la zone. Le secteur 2, mixte, associe habitat et équipements publics, favorisant la mixité fonctionnelle et sociale grâce à l'intégration de logements sociaux.

Forme urbaine, implantation et typologie des constructions

Avant

Le secteur 1 sera exclusivement à vocation d'activités :

Destinations : « commerce et activités de service » ; « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ».

Le secteur 2 est mixte : habitat et équipements publics.

Après

Le secteur 1 sera exclusivement à vocation d'activités :

Destinations : « activités de service » ; « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire ».

Le secteur 2 est mixte : habitat et équipements publics.

~~Aucun logement social n'est prévu sur cette OAP~~

L'habitat favorisera la mixité sociale et le programme prévoira des logements sociaux.

5.3 - Suppressions d'OAP

a - OAP N°5A LA PALUD OUEST

L'OAP n°5A est supprimée en raison de son implantation sur un stationnement existant à proximité de l'usine. Initialement identifiée comme stratégique, cette zone a été réévaluée dans le cadre de la révision globale du projet communal, prenant en compte le développement des différentes ZAC et la projection des besoins en logements. Le tènement a été acquis par l'usine attenante, rendant l'OAP sans objet. Cette suppression s'inscrit dans une démarche de maîtrise du foncier et d'optimisation de la production de logements, afin de répondre de manière cohérente aux besoins des différents publics et parcours résidentiels.

OAP N°5A : LA PALUD OUEST

Avant

[...].

Après

Suppression par délibération n° [xxxxxx] car le tènement a été acquis par l'usine attenante.

b - OAP N°21 L'ECHERE

L'OAP n°21 est supprimée dans le cadre d'une réflexion globale sur les besoins en logements et la maîtrise foncière de la commune. Le terrain étant communal et la zone n'étant pas prioritaire pour le moment, l'OAP n'a plus de pertinence. Cette suppression permet de concentrer les efforts sur les secteurs stratégiques pour le développement urbain et résidentiel.

OAP N°21 : L'ECHERE

Avant

[...].

Après

Suppression par délibération n° [xxxxxx] justifiée par la non-pertinence de l'OAP, le terrain étant communal.

c - OAP N°23 SECTEUR DU STADE

L'OAP n°23 est supprimée, le projet initial visant la réalisation d'une académie de football ayant été abandonné. Cette suppression permet d'actualiser le PLU en fonction des projets effectivement réalisables et des priorités d'aménagement de la commune.

OAP N°23 : SECTEUR DU STADE

Avant

[...].

Après

Suppression par délibération n° [xxxxxx]. Ce secteur avait été créé en vue de la réalisation d'un projet d'une académie de football. Le projet ayant été abandonné, l'OAP n'est plus pertinente.

6. CORRECTIONS APPORTEES AUX ANNEXES

6.1 - Annexe graphique

a - AJOUT DES PLANS D'AMENAGEMENT DES NOUVELLES ZAC

Cette évolution permet d'améliorer l'information du public et des acteurs de l'aménagement sur les opérations en cours ou projetées sur le territoire communal. L'intégration de ces documents contribue à assurer une meilleure lisibilité des orientations d'aménagement et des projets urbains, tout en renforçant la cohérence entre les différentes pièces du PLU et les objectifs de développement et d'aménagement de la commune.

b - AJOUT DU SCHEMA DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Cette intégration permet de renforcer la prise en compte des enjeux liés à la maîtrise du ruissellement, à la prévention des risques d'inondation et à la préservation des milieux aquatiques. En mettant à disposition des administrés, des aménageurs et des services instructeurs un document de référence actualisé, cette évolution contribue à une meilleure cohérence entre les projets d'aménagement et les objectifs de gestion durable des eaux pluviales sur le territoire communal.

c - AJOUT DES PERIMETRES D'ETUDES

Périmètres de prise en considération (article L.424-1 du Code de l'urbanisme)

Le présent dossier intègre en annexe trois délibérations du Conseil municipal de Marnaz instaurant des périmètres de prise en considération, au titre de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, sur des secteurs stratégiques du territoire communal :

- la délibération n°2023-2-6 du 7 mars 2023, portant sur le secteur du centre-ville, composé notamment des OAP n°6 « Les Sages », n°10 « Le Loisin » et n°11 « Le Bruaz » ;
- la délibération n°2023-10-1 du 19 décembre 2023, portant sur le secteur d'entrée de ville ouest « Clos Prieur / Le Grand Pré » ;
- la délibération n°2024-5-3 du 25 juin 2024, portant sur le secteur d'entrée de ville est « Vers le Pont / La Terrassière / Les Chutes / Prés Collets / La Contamine / La Vallière ».

Ces trois périmètres traduisent la volonté de la commune d'engager une réflexion approfondie sur l'aménagement de secteurs stratégiques, identifiés comme des séquences d'entrée de ville ou de centralité, dans le prolongement de la démarche de projet de territoire « Marnaz 2030 » et du programme national « Petites Villes de Demain » dont la commune est lauréate.

Ces délibérations sont annexées au présent dossier à titre d'information sur les réflexions d'aménagement en cours à l'échelle communale, sans que la présente modification n°2 du PLU ne porte elle-même sur ces secteurs.

7. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

7.1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (PADD)

a - RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD

Au regard des orientations du PADD, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont pleinement compatibles avec le projet communal et ne portent pas atteinte à ses objectifs. Elles visent à consolider les principes d'aménagement définis, en proposant un développement résidentiel et urbain global cohérent, respectueux du paysage, de l'environnement et de la qualité urbaine.

Les ajustements apportés aux OAP, au règlement graphique et au règlement écrit s'inscrivent dans la logique de maîtrise de la densité et de modération de la consommation foncière. Ils maintiennent la concentration de la densification dans les secteurs structurants (ZAC Ecotec et Cœur de ville), tout en préservant les secteurs pavillonnaires et sensibles. Cette approche assure une densification maîtrisée et différenciée, en cohérence avec les densités et les orientations du PADD, et permet de répondre aux besoins en logements, à la mixité sociale et à l'organisation cohérente de la commune.

Par ailleurs, ces modifications respectent les orientations du PADD en matière d'équipements, de services, de mobilité douce et de développement économique, sans générer d'extension urbaine nouvelle. Elles renforcent la qualité des projets à travers des règles d'intégration paysagère, de maîtrise des formes urbaines et de mixité sociale... Elles contribuent ainsi à un aménagement progressif, durable et qualitatif, pleinement conforme aux orientations du PADD.

7.2 - Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020. Il fixe des objectifs de moyen et long terme pour 11 thématiques, dont la gestion économe de l'espace, l'habitat et l'équilibre des territoires, déclinés en 61 objectifs opérationnels (rapport d'objectifs) et 43 règles générales (fascicule de règles).

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé sur le territoire de Marnaz, le Plan Local d'Urbanisme est directement soumis à un rapport de compatibilité avec le fascicule des règles générales du SRADDET, conformément à l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme, et doit par ailleurs prendre en compte le rapport d'objectifs.

Les évolutions apportées par la présente modification s'inscrivent en cohérence avec plusieurs de ces orientations :

- Gestion économe de l'espace et sobriété foncière : les ajustements opérés sur les OAP se traduisent par une réduction de la capacité résiduelle de logements de l'ordre de 7,5 à 9 % (de 867-1205 à 782-1078 logements), sans création de nouvelle zone à urbaniser en dehors du tissu déjà classé constructible. Cette évolution répond à l'objectif régional de

limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de priorité donnée à la densification et au recyclage du foncier déjà urbanisé.

- Armature territoriale et renforcement des centralités : la modification concentre les niveaux de densité les plus élevés sur les secteurs les mieux desservis et équipés (ZAC Ecotec, ZAC Cœur de ville, jusqu'à 70 logements/ha), conformément à l'objectif régional de renforcement des fonctions de centralité et de lutte contre l'étalement urbain.
- Habitat : le renforcement du dispositif de mixité sociale (nouvelle règle de mixité sociale hors OAP, maintien d'un taux moyen de LLS proche de 30 % dans les OAP) contribue à l'objectif régional de diversification de l'offre de logements et de réponse aux besoins de tous les publics.

Ces évolutions, qui consistent en des ajustements réglementaires et graphiques ponctuels sans remise en cause de l'économie générale du PLU, apparaissent ainsi compatibles avec les règles générales du SRADDET et prennent en compte son rapport d'objectifs.

7.3 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Mont-Blanc Arve Giffre

Le territoire de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, et donc de la commune de Marnaz, est concerné par l'élaboration du SCoT Mont-Blanc, porté par le Syndicat Mixte du SCoT Mont-Blanc et couvrant 32 communes réparties sur quatre intercommunalités (Cluses Arve et Montagnes, Pays du Mont-Blanc, Montagnes du Giffre, Vallée de Chamonix Mont-Blanc).

À la date d'arrêt de la présente modification, le SCoT Mont-Blanc n'est pas encore approuvé : le projet a été arrêté par le Syndicat Mixte le 18 juillet 2025, puis soumis à l'enquête publique du 2 février au 4 mars 2026. En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale exécutoire à la date d'arrêt de la présente modification, le Plan Local d'Urbanisme de Marnaz demeure, conformément à l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme, directement soumis à un rapport de compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes.

Il est toutefois relevé, à titre d'information, que les orientations du projet de SCoT Mont-Blanc, tel qu'arrêté, portent notamment sur un développement urbain sobre privilégiant la densification adaptée au contexte montagnard et la mobilisation des logements vacants, sans consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les évolutions apportées par la présente modification, qui consistent en des ajustements réglementaires et graphiques ponctuels, sans extension de l'enveloppe urbaine ni ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, apparaissent d'ores et déjà cohérentes avec ces orientations, sous réserve de leur confirmation lors de l'approbation définitive du SCoT.

7.4 - Le Plan Local de l'Habitat (PLH) Cluses-Arve et Montagnes

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes s'est dotée d'un premier Programme Local de l'Habitat (PLH1) pour la période 2016-2022. Une révision de ce document est engagée depuis 2024, avec un diagnostic et un bilan validé par le comité de pilotage le 25 janvier 2024, des orientations et objectifs territorialisés validés le 23 mai 2024, et un premier arrêt du projet de PLH2 (2025-2031) intervenu le 13 février 2025.

À la date d'arrêt de la présente modification, le PLH2 n'est pas encore définitivement approuvé. Conformément aux articles L.131-4 et L.131-7 du Code de l'urbanisme, c'est donc le PLH1 (2016-2022), qui demeure le document exécutoire de référence pour l'appréciation de la compatibilité de la présente modification.

Il est toutefois relevé, à titre d'information que sur le plan quantitatif, l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Marnaz représente une assiette foncière globale d'environ 55 hectares. Avant modification, la capacité théorique de logements était estimée entre 867 et 1 205 logements. À l'issue des ajustements opérés dans le cadre de la présente modification, suppression de trois OAP devenues sans objet ou non prioritaires (OAP 5A, 21 et 23), reprogrammation de plusieurs OAP en tissu pavillonnaire existant, création de deux nouvelles OAP aux Attenots Nord et Sud, cette capacité résiduelle est réévaluée entre 782 et 1 078 logements, soit un ajustement maîtrisé à la baisse de l'ordre de 7,5 % à 9 %. Cette capacité résiduelle demeure très largement supérieure à l'objectif de production identifié pour la commune de Marnaz au titre du Programme Local de l'Habitat, de l'ordre de 70 résidences principales sur la période 2025-2027. La modification garantit ainsi à la commune un potentiel foncier largement suffisant pour répondre aux besoins en logements identifiés à l'échelle intercommunale, sans remettre en cause l'atteinte des objectifs de production fixés par le PLH.

Sur le plan qualitatif, la modification renforce l'exigence de mixité sociale plutôt qu'elle ne l'affaiblit : une nouvelle règle de mixité sociale est introduite dans le règlement écrit applicable hors OAP, en complément des règles de mixité sociale déjà prévues au sein des OAP structurantes (en moyenne 30 % de logements locatifs sociaux). Le total de logements locatifs sociaux programmés au sein des OAP s'établit ainsi à 230 logements après modification (contre 254 avant modification), soit environ 27 % des 841 logements programmés en OAP.

Sur le plan de la stratégie d'aménagement, la modification concentre les niveaux de densité les plus élevés sur les secteurs les mieux desservis et équipés (ZAC Ecotec, ZAC Cœur de ville, jusqu'à 70 logements/ha), tout en modérant la densité sur les secteurs pavillonnaires ou à sensibilité paysagère (5 à 15 logements/ha). Cette hiérarchisation traduit une gestion économe de l'espace et une structuration de l'urbanisation autour des polarités existantes, en cohérence avec les orientations du PLH en matière de production de logements diversifiés et adaptés aux différents profils de ménages.

La présente modification du PLU de Marnaz, par le maintien d'une capacité résiduelle de logements largement supérieure aux besoins identifiés, par le renforcement du dispositif de mixité sociale et par la structuration cohérente du développement autour des secteurs stratégiques, est compatible avec les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.



www.citadia.com • www.citadiavision.com