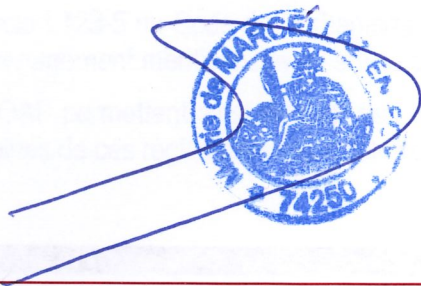




« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération n°D2022_03_11 approuvant la modification n°3 du PLU en date du 24 mars 2022. »



Le Maire, Luc PATOIS

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil cour

15 AVR. 2022

ARRIVEE

COMMUNE DE MARCELLAZ

74250

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 3 -

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MARCELLAZ (OAP)

Rappel de la Législation	3
Les OAP de Marcellaz	4
1 : Les zones Ue, AUb et Uxc du cœur de village	5
2 : La zone AUb de « La Crête » - Supprimée	
3 : La zone AUb1 «Quart d'Avoz »	7

Orientations d'Aménagement et de Programmation de MARCELLAZ

Rappel de la législation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont définies par l'Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)).

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »

Les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en termes de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L123-5 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : les Travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L123-4 et avec leurs documents graphiques.

Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principes au travers de schémas qui s'imposeront en termes de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en termes de compatibilité mais de conformité.

La commune de MARCELLAZ est désormais concernée par 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation, localisées à proximité des secteurs les plus denses.



SECTEURS SOUMIS À OAP

Les deux secteurs soumis à OAP maintenus (OAP n°1 et OAP n°3) sont situés pour le premier au centre du village et pour le second en toute première couronne.

1. Cœur de village : Renforcement de la centralité
2. Secteur de « la Crête » - Supprimé car urbanisé
3. Secteur de « Quart d'Avoz »

OAP n°1 : ZONES Ue, AUb et Uxc DU CŒUR DE VILLAGE

SITUATION ET ENJEUX

Le tènement concerné par l'OAP n°1 est localisé dans le cœur du village de MARCELLAZ. Il comprend la zone d'équipements d'intérêt général et collectif (zone Ue), la future zone mixte de commerces et logements (zone AUb repérée en n°6 sur le schéma de principe ci-après) située en continuité de la zone Ue, ainsi que l'actuelle zone de commerces (zone Uxc) comportant le bar et son parking, ainsi que les deux terrains mitoyens. Ce dernier secteur est destiné à accueillir des services, commerces, bureaux et hébergement hôtelier.

La zone Ue comporte quant à elle quelques bâtiments publics (mairie, école, église, agospace, aires de jeux, maison médicale, crèche, etc.) ainsi que des équipements publics futurs qui viendront conforter le centre bourg de MARCELLAZ : parking public (P), extension de l'école (1), équipements publics ou d'intérêt collectif (2), aménagement d'une place de village (3), implantation d'activités ludiques (4), espace de verdure (5).



OBJECTIFS

Créer un espace de vie communautaire au centre de MARCELLAZ en regroupant l'ensemble des équipements publics au sein d'un lieu unique ;

Conforter et dynamiser le cœur de village avec des services de proximité.

Equipements publics futurs

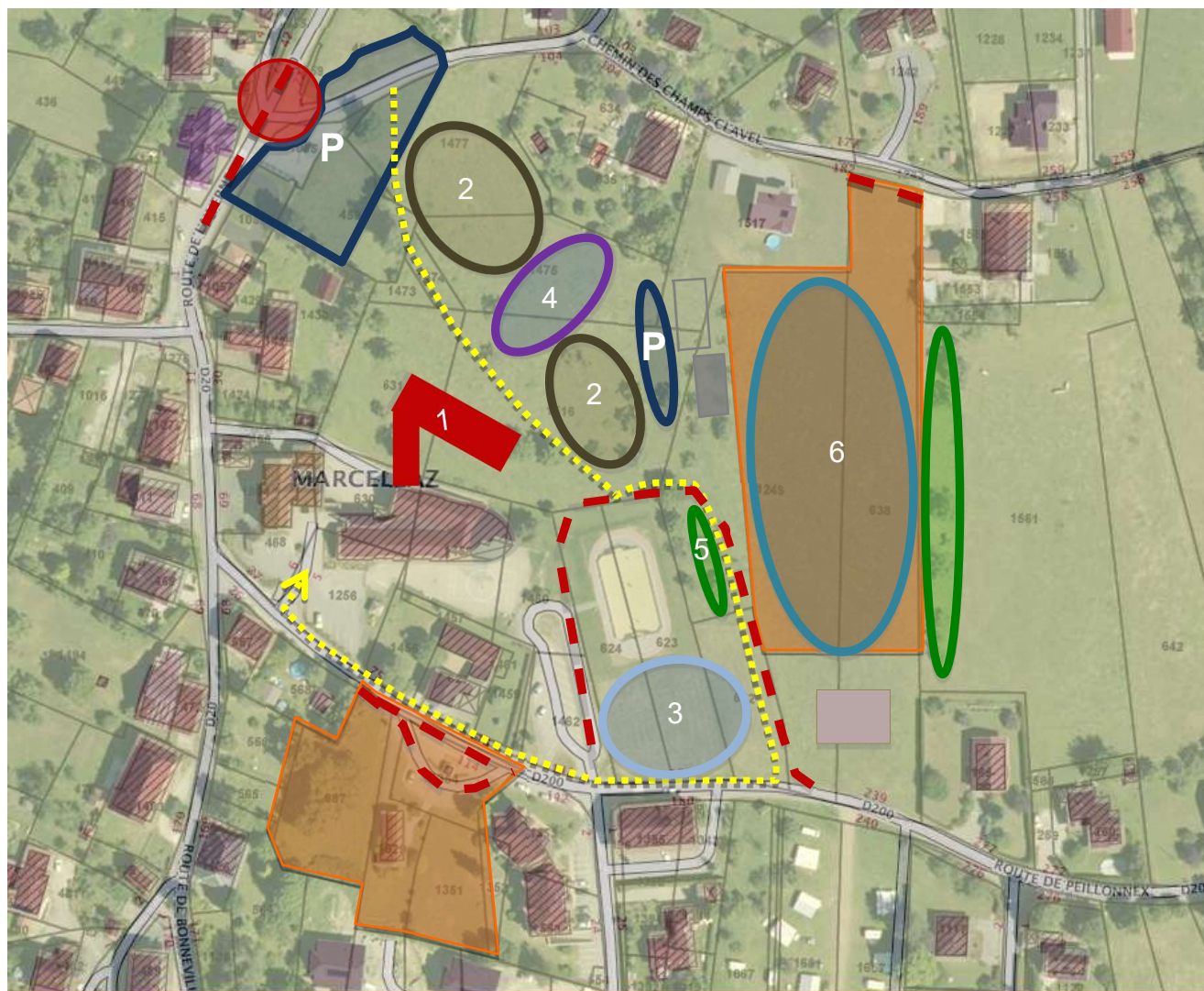
Equipements publics actuels

Commerces de proximité existants et futurs

POTENTIEL D'ACCUEIL

Quelques logements de fonction en zones Ue et Uxc.

Zone AUb : Environ 7'100 m² avec activités sur 25% des rez-de-chaussée et logements en étages : environ 45 logements dont 11 logements locatifs sociaux



Bâtiments donnés à titre indicatif.

POTENTIEL D'ACCUEIL

45 logements, tènement d'environ 7'100 m² avec réalisation de 25% de logements locatifs sociaux (11 logements).

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, réalisable par tranche et prenant en compte les dispositions ci-après :

- 1 à 6 • Réalisation progressive des équipements d'intérêt général et collectifs, et de la zone mixte d'habitat (dont 25% de logements locatifs sociaux) et commerces de proximité
-  • Réalisation de commerces ou bureaux ou services accueillant de la clientèle ou service d'intérêt général et collectif ou hébergement hôtelier sur un minimum de 25% des rez-de-chaussée des constructions des zones Uxc et Aub
-  • Respect des principes de desserte du futur centre bourg (contournement, desserte interne et accès aux futurs équipements et constructions)
-  • Liaisons piétonnes
-  • Maintien ou remplacement des structures paysagères repérées
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

OAP N°3 : ZONE AUb1 « QUART D'AVOZ »

SITUATION ET ENJEUX

Le tènement concerné par l'OAP n°3 est localisé au nord du chef-lieu dans le hameau de Quart d'Avoz, à proximité immédiate de la zone d'intérêt général et collectif de MARCELLAZ et de son extension qui à terme, permettra un rééquilibrage du village. Cette zone est destinée à l'accueil de logements intermédiaires ou individuels.






OBJECTIFS

Diversifier l'offre de logements pour équilibrer les nombreuses opérations collectives.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble réalisable par tranche et prenant en compte les dispositions ci-après :

-  Constructions de type habitat individuel ou intermédiaire (habitat groupé) avec une densité minimale de 20 logements/ha
-  Respect du principe de desserte de la zone (accès libre sur la façade proposée)
-  Maintien ou remplacement de la structure paysagère repérée
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

POTENTIEL D'ACCUEIL

14 logements, tènement de 7'000 m².