

DOCUMENT ARRÊTÉ LE :
24 JUILLET 2017

Le Maire,
Bertrand MAURIS-DEMOURILOUX

DOCUMENT APPROUVÉ LE :

- 9 DEC. 2019

Le Maire
Bertrand MAURIS-DEMOURILOUX



PLU
Plan local d'urbanisme

BOURNE DE L'HABITAT
Bureau d'Urbanisme et d'Administration
18 DEC. 2019
ARRIVÉE

2 / PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La recherche de l'équilibre pour vivre en harmonie
durablement à Marignier



LE PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Pièce obligatoire du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est semblable à une charte politique, exposant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, qui concernent l'organisation de l'ensemble du territoire communal, pour les années à venir.

Il doit respecter les principes d'équilibre et de durabilité (articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme).

Bien que non opposable aux permis de construire, il constitue la «clef de voûte» du PLU, essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme. Les autres pièces du PLU qui ont une valeur juridique ont l'obligation:

- *Pour les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), de respecter les orientations du PADD.*
- *Pour le règlement, d'être cohérent avec le PADD.*
-

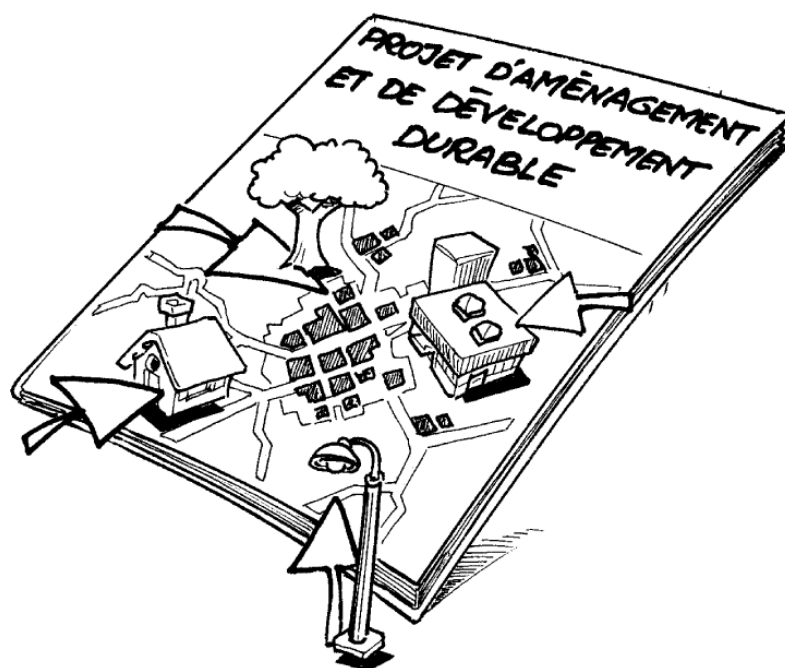
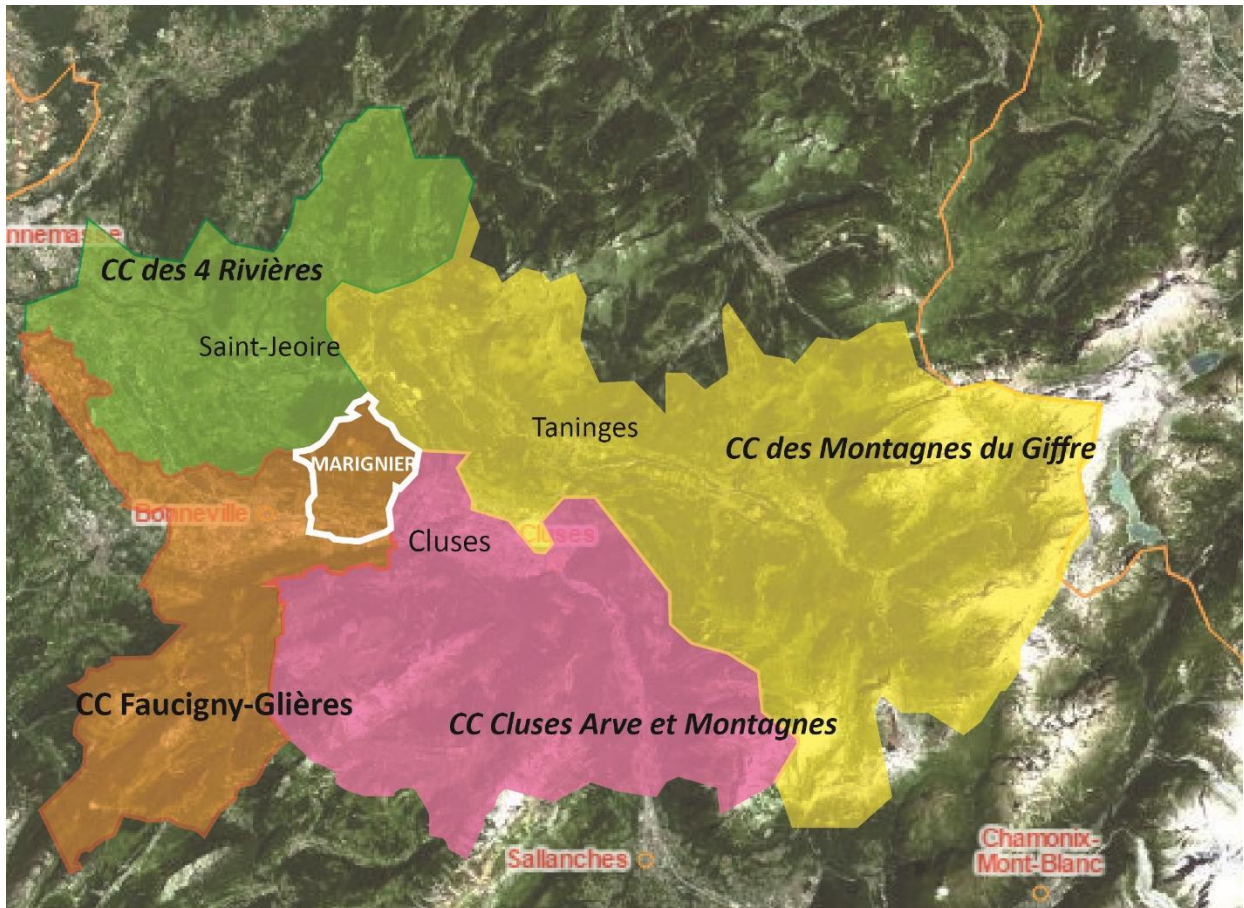


Figure n°1 : Dessin – Le PADD – source : EPODE

- I. Le contexte supra-communal : Marignier une commune charnière située entre le Faucigny, la vallée du Giffre et le bassin Clusien
- II. Le contournement, un choix du Conseil Départemental de Haute-Savoie
- III. Les documents de rangs supérieurs (SCoT, PLH) s'imposant au PLU
- IV. Le projet d'aménagement et de développement durables pour Marignier

I. Le contexte supra-communal : Marignier une commune charnière située entre le Faucigny, la vallée du Giffre et le bassin Clusien

Appartenant au territoire Faucigny-Glières et limitrophe de 3 communautés de communes, Marignier est au pied du Môle et à la confluence du Giffre et de l'Arve. Cette situation de carrefour géographique est à la fois un atout (attractivité résidentielle, commerciale, économique) et une faiblesse (trafic, pollution). En effet, la commune est soumise à des flux routiers importants et toujours croissants.



CARTES Figure n°2 : Localisation de Marignier – source : IGN

II. Le contournement, un choix du Conseil Départemental de Haute-Savoie

Le contournement de Marignier, choix du Conseil Départemental, est à venir. Il ceinture l'agglomération à l'Est et au Sud. Il sera pris en compte pour organiser les déplacements futurs dans Marignier.

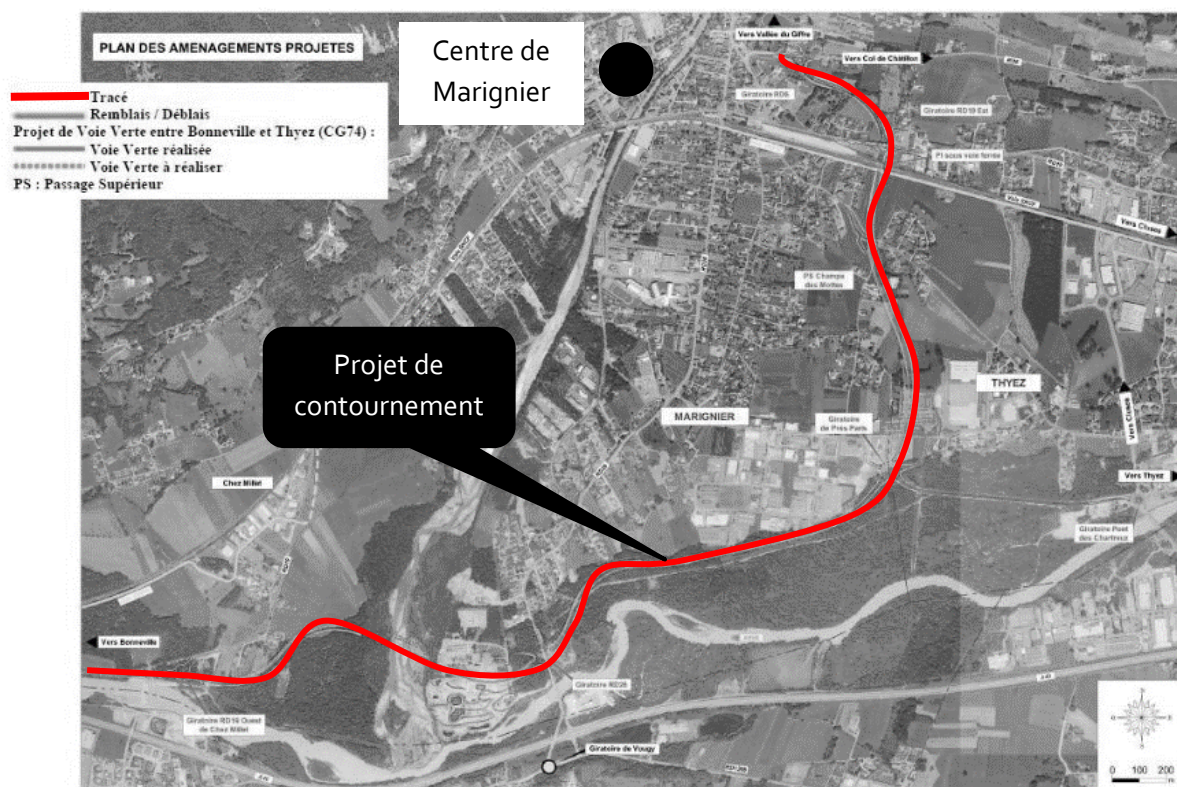


Figure n°3 : Projet du Conseil Départemental de Haute-Savoie – source : CG74

III. Les documents de rangs supérieurs (SCOT, PLH) s'imposant au PLU,

« LA SOLIDARITÉ NOUS OBLIGE » :

Marignier souhaite se donner les moyens d'offrir des logements pour tous, c'est-à-dire, aux futurs habitants et aux populations souhaitant se maintenir sur Marignier. Cet objectif est lié aux deux documents supra communaux, le SCOT¹, et plus particulièrement le PLH².

Afin de donner un cadre à sa politique sociale, la commune de Marignier s'est engagée dans un contrat de mixité sociale. Ce contrat définit des actions concrètes (foncier, outils d'urbanisme) pour répondre aux obligations et enjeux de production de logements sociaux.

La mixité sociale sera mise en place sur l'ensemble du territoire dans chaque quartier, sur les secteurs de plaine et également sur les coteaux. Au-delà de la vocation sociale du logement, la collectivité sera particulièrement attentive aux formes urbaines qui devront s'inscrire harmonieusement dans le contexte urbain et paysager de Marignier.

¹ Le Schéma de Cohérence Territoriale

² Programme Local de l'Habitat.

IV. Le projet d'aménagement et de développement durable pour Marignier

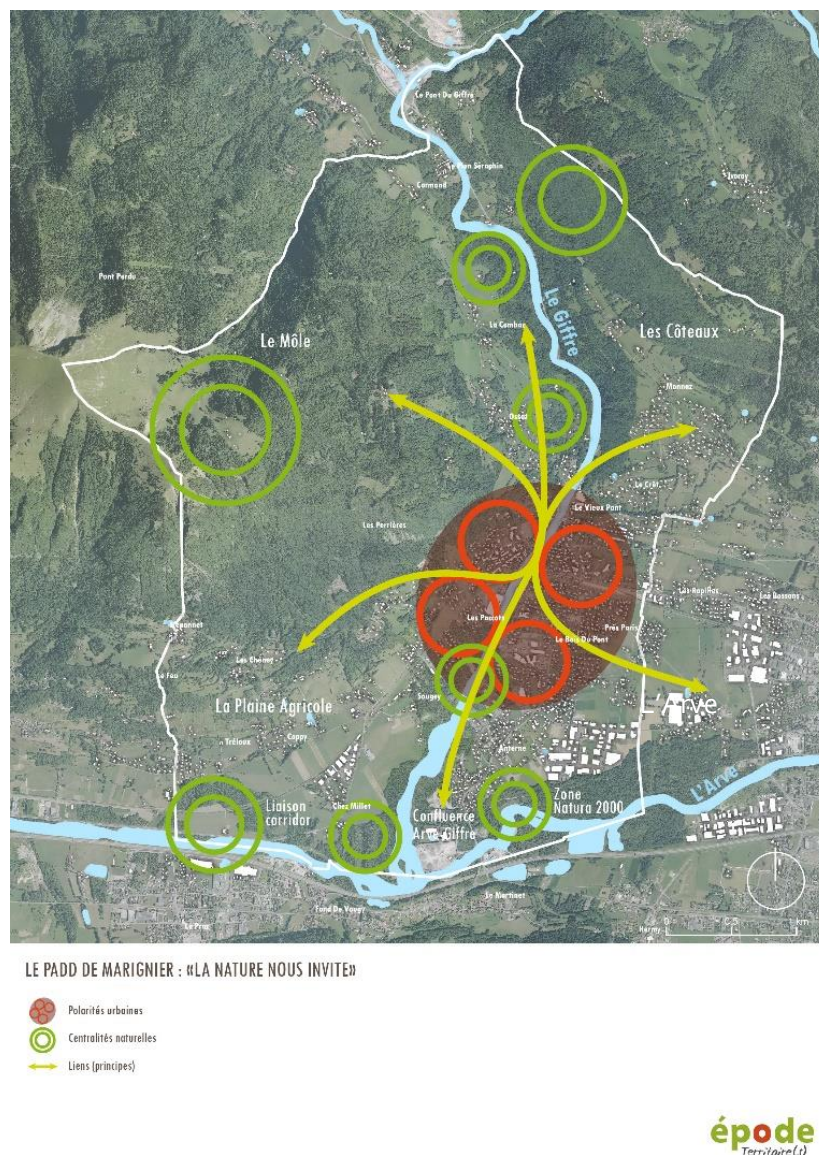


Figure n°4 : La nature nous invite.

Pour une qualité de vie dans notre commune, le **PADD** porte l'**ambition** d'enraciner durablement Marignier dans son environnement naturel proche. La « coulée verte » des rives du Giffre jouera le rôle d'espace vert de la future agglomération et une véritable place sera donnée aux piétons et aux cyclistes dans la réflexion de l'agencement urbain.

Le PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES se décline en 4 axes cohérents et complémentaires :

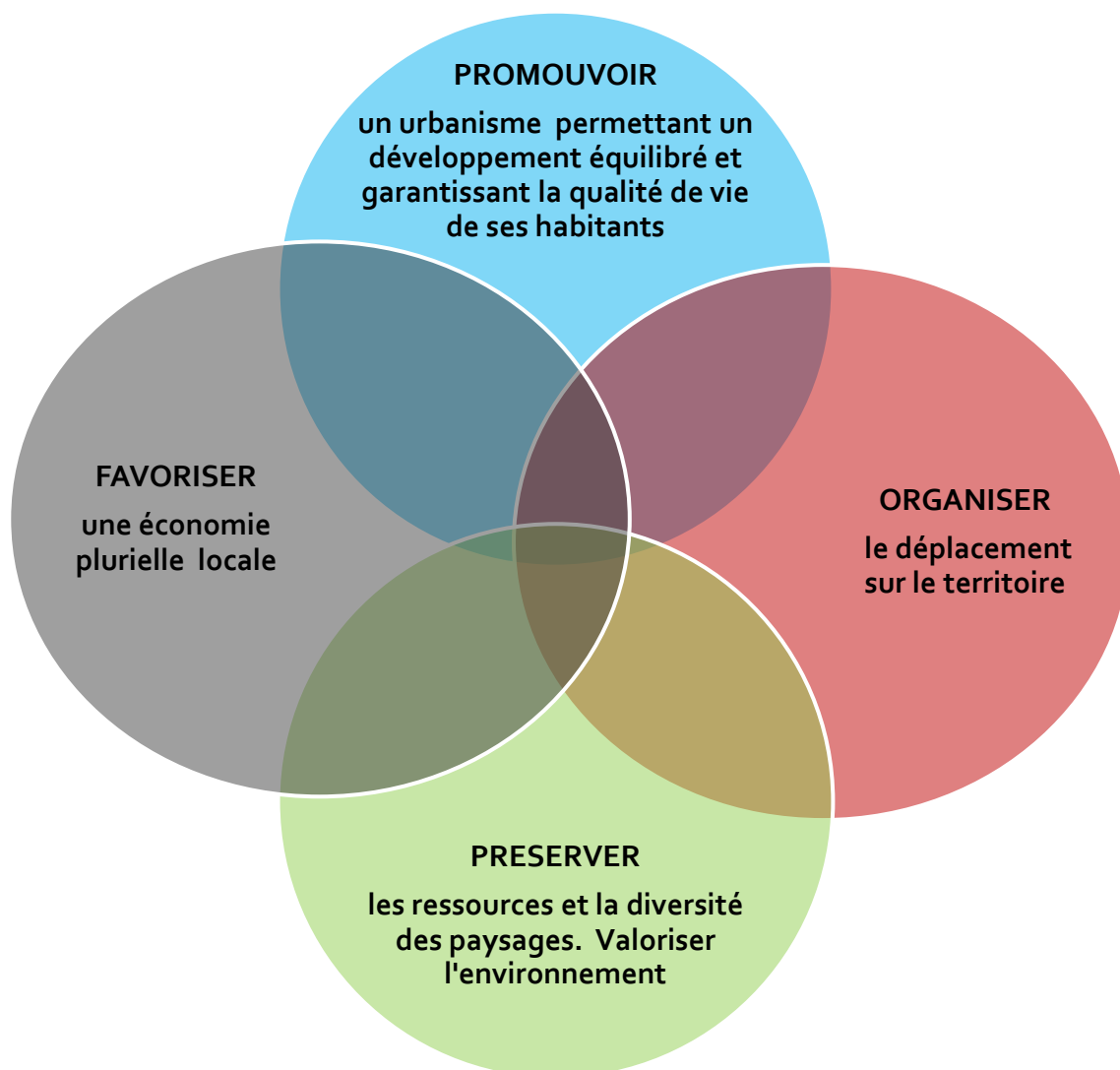


Figure n°5 : Les 4 axes stratégiques du PADD de Marignier.

AXE 1 : Promouvoir un urbanisme permettant un développement équilibré et garantissant la qualité de vie de ses habitants

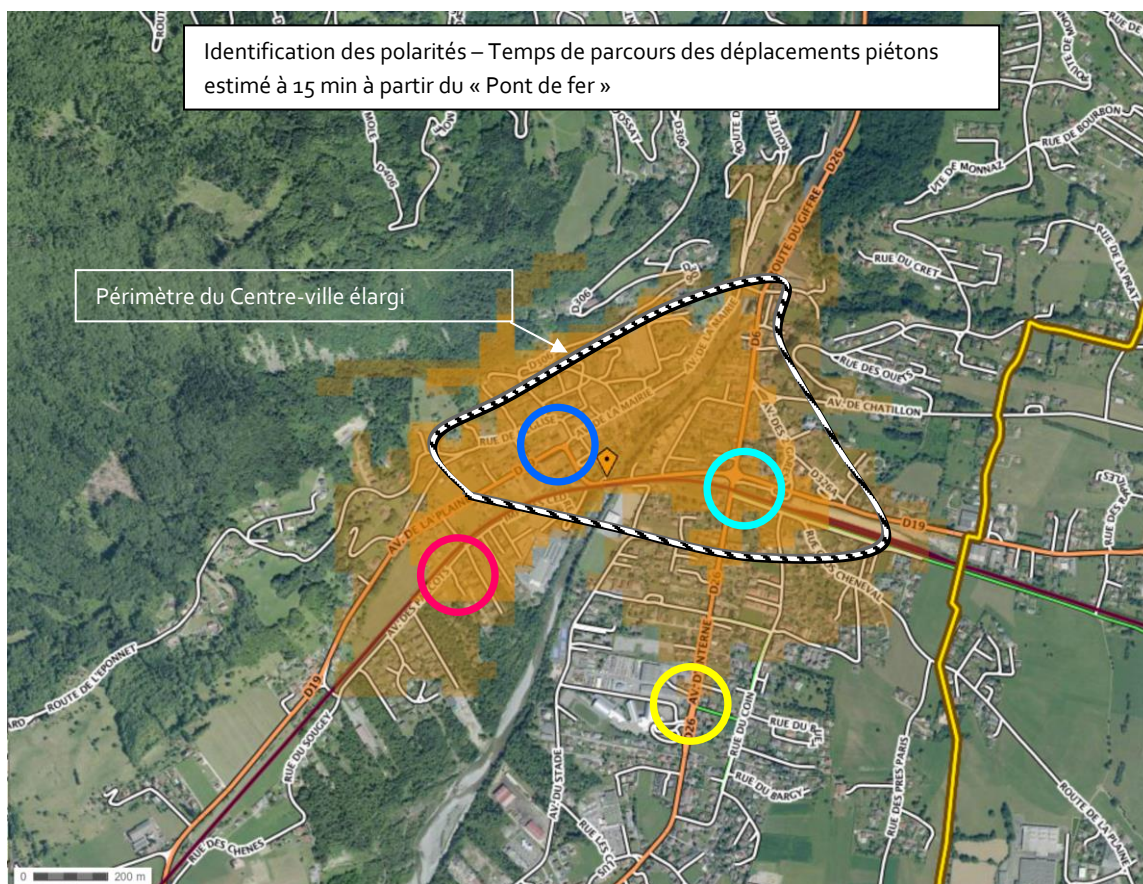
1.1 Accompagner la croissance urbaine de Marignier en respectant tous les équilibres.

Interface entre plusieurs intercommunalités, Marignier doit s'articuler avec différents territoires. D'un village rural, Marignier est devenue une ville au sein du bassin de vie du Faucigny. Cette évolution induit de nouvelles obligations (logements sociaux, aire d'accueil des gens du voyage ...), des besoins nouveaux et toujours croissants, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Faucigny-Glières) fixant le taux de croissance de notre population à 2,1% maximum par an.

⇒ Le développement urbain sera porté de manière harmonieuse et respectueuse des équilibres : renouvellement urbain et densification raisonnée, limitation des zones d'extension urbaine et renforcement urbain du centre-ville élargi en en priorité.

⇒ Le développement de l'habitat au sein d'une centralité composée de quatre polarités « à l'échelle du piéton », à savoir :

-  La polarité centre bourg
-  La polarité gare
-  La polarité antenne
-  La polarité plaine



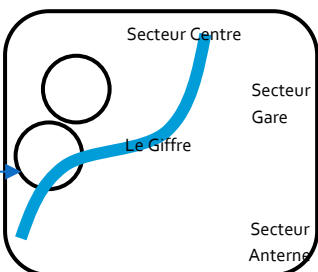
⇒ La rénovation, la réhabilitation et la reconversion du bâti existant seront favorisées sur l'ensemble de la commune afin de permettre la production de nouveaux logements.

⇒ Un pourcentage réglementaire de logements sociaux devra être réalisé pour toute opération d'aménagement ou de construction, privée ou publique d'une certaine ampleur.

⇒ Le développement urbain de Marignier se concentrera sur l'optimisation des espaces interstitiels du tissu urbain existant. La consommation foncière sera optimisée à travers la préconisation de formes urbaines plus denses (intermédiaires et collectifs) tout en restant compatible avec le contexte urbain et paysager de Marignier.

Il s'agit de modérer la consommation foncière sur la commune en améliorant le ratio du nombre de logements créés par m². Sur la période 2005-2017 ce ratio est de 570 m² par logements, l'objectif est de réduire de l'ordre de 50 % ce ratio pour les 15 prochaines années.

⇒ Conformément à la loi, Marignier se doit au plus vite d'aménager et de proposer une aire d'accueil des gens du voyage de l'ordre d'une quinzaine d'emplacements environ.



1.2 Restructurer le centre-ville élargi de Marignier, renforcer sa centralité

En quarante ans, Marignier est passée d'un village rural à une petite ville. Ce développement rapide et diffus n'a pas pu conférer pleinement une dimension de centre-bourg à la ville de Marignier.

⇒ Le PLU souhaite donner les conditions favorables à l'émergence de ce nouveau centre-ville, en s'appuyant sur les caractéristiques du tissu urbain existant et en repositionnant le Giffre comme un élément naturel assurant la « couture » entre le secteur Gare (Gare, Place de la Gare) et le secteur Centre (Mairie, École, Eglise...).

⇒ L'opération de requalification du centre devra renforcer la polarité du centre bourg par la création d'un pôle de commerces et de services plus important et diversifié, la conception d'une place (permettant d'accueillir notamment un marché) et par l'amélioration des possibilités de stationnement et d'accès des modes doux.

⇒ Le Giffre et ses abords devront jouer un rôle d'espace public identitaire et créateur de lien social.

1.3 Soutenir la production de logements de qualité qui garantissent l'équilibre social et générationnel

Actuellement le parc de logements ne permet pas de garantir la mixité sociale et générationnelle de la commune. De nombreuses demandes restent sans réponse notamment au niveau du logement social. Les familles, les jeunes mais aussi les personnes âgées ont du mal à s'installer ou à se maintenir dans la commune.

⇒ Le Plu devra promouvoir des formes urbaines permettant une densité raisonnable qui garantissent la qualité de vie des habitants.

⇒ Le bien-être des occupants sera privilégié en construisant des logements présentant un bon niveau de confort dans tous les domaines.

⇒ En termes de performances énergétiques, le règlement définira un cadre favorable à la réalisation de bâtiments aux meilleures performances énergétiques.

⇒ Les aménagements urbains prévoiront les réservations pour le déploiement de la fibre optique pour répondre aux besoins des usagers.

⇒ Marignier se doit d'accompagner la mixité sociale. Ainsi tout nouveau programme immobilier devra proposer une part de logements aidés conformément au PLH et aux exigences de l'Etat.

De même, dans un souci d'équilibre le Plu devra proposer une diversification du parc :

- Par les formes d'habitat (individuel, intermédiaire et collectif)
- Par les types de logements (petits, moyens, grands)
- Par les modes d'occupation (location parc privé, locatif social, accession à la propriété).

Cette diversification permettra de répondre à des besoins précis (personnes âgées, à mobilité réduite, jeunes travailleurs, famille ...) et concrétisera la mixité sociale à l'échelle du territoire.

1.4 Promouvoir un urbanisme intégré à l'environnement naturel de Marignier.

La nature est très présente à Marignier : la montagne et les coteaux du Môle, ceux de Monnaz, les berges du Giffre et de l'Arve ...

⇒ L'urbanisation à venir doit intégrer et valoriser ces espaces. Ainsi chaque secteur s'ouvrant à l'urbanisation devra préserver ou intégrer des espaces libres et ouverts (paysagers ou minéraux) dégagant des espaces de respiration.

⇒ Ces espaces permettront aussi de favoriser une perméabilité piétonne à l'échelle des ilots pour favoriser les déplacements

⇒ Ils seront reliés à la trame verte et bleue du Giffre afin de connecter l'habitat et l'environnement.

1.5 Promouvoir une typologie urbaine et architecturale qui vise à assurer la cohérence entre l'existant et les constructions nouvelles.

Le paysage urbain de la commune de Marignier reste fortement marqué par son histoire rurale. Il est essentiel de préserver l'architecture traditionnelle de Marignier. Ainsi, en termes de morphologie urbaine, les futurs projets devront s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour autant, le PLU pourra accompagner les nouvelles formes urbaines et architecturales qui répondent aux évolutions sociétales et aspirations individuelles permettant ainsi un urbanisme durable.

1.6 Contenir l'urbanisation et l'étalement urbain dans les secteurs sensibles



Au fil des années, les coteaux et hameaux isolés de Marignier, autrefois entièrement dédiés à l'agriculture, se sont résidentialisés. Ce mode de développement n'est pas sans conséquences sur les paysages, l'environnement et sur les infrastructures du réseau communal.

L'armature « urbaine » de Marignier est composée de différentes entités bâties aux caractéristiques différentes, localisation, accessibilité, réseaux, taille, proximité du centre-ville élargi... Ainsi l'urbanisation ne peut se développer sur l'intégralité du territoire communal.

Les pôles préférentiels de développement sont les suivants :

a/ Polarités principales (secteur Centre Bourg, secteur Gare, secteur Anterne nord, secteur Plaine)

b/ Couronne d'accompagnement des polarités (Anterne Sud, les Ouets, les Rapilles, les Prés Paris, La Plaine Ouest)

Le développement urbain se fera principalement dans ces secteurs, en rénovation/renouvellement urbain, comblement des dents creuses, extension urbaine maîtrisée.

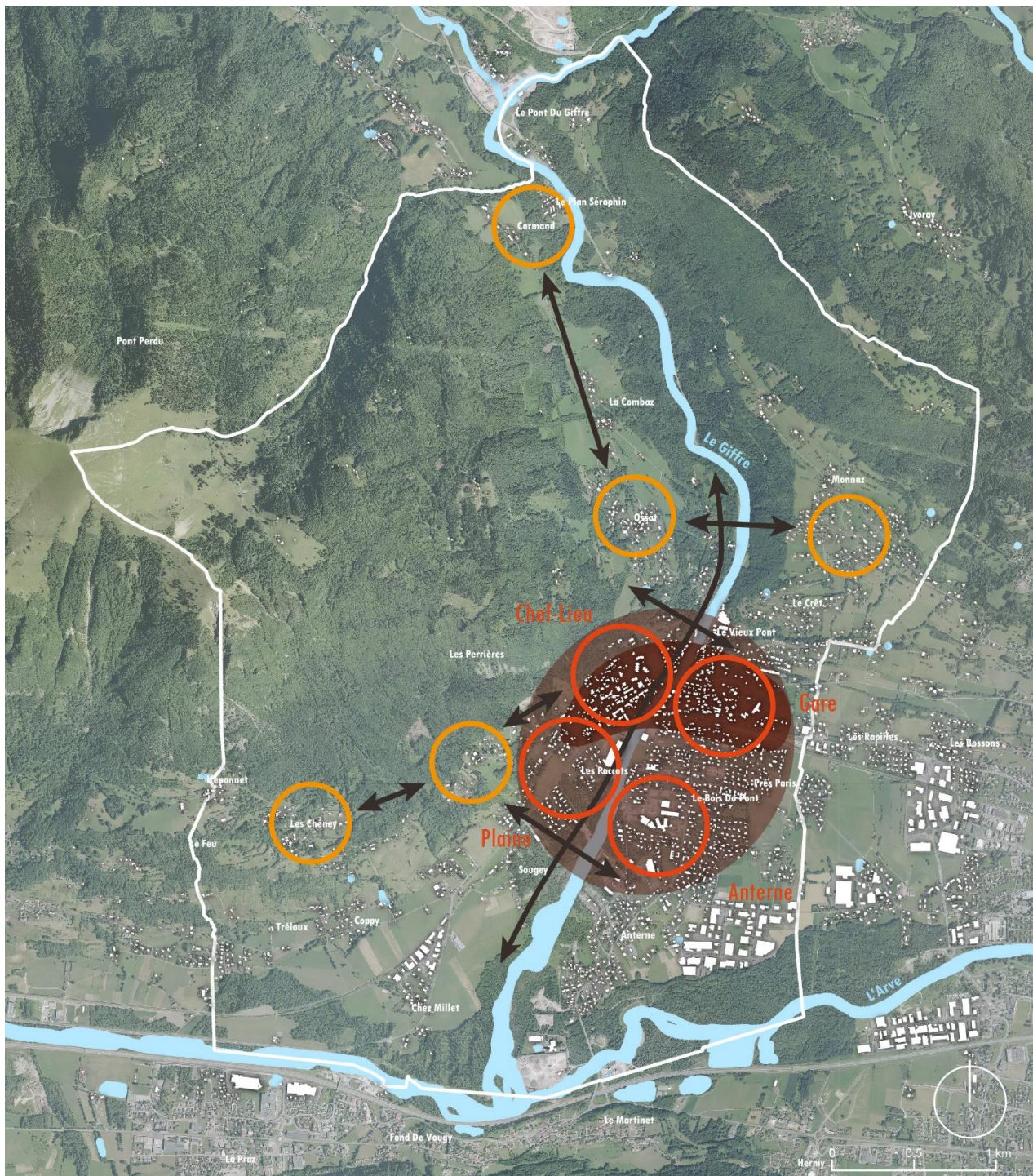
Les hameaux secondaires où l'urbanisation doit être contenue :

Monnaz, Vigne de la Pierre, Ossat d'en bas/d'en haut, la Combaz, Plan Séraphin, Pont du Giffre, les Combes, les Crétets, l'Auche, Chez Millet, Tremple, Le Cheney, Tréloux Ouest.

Au sein de ces hameaux, les perspectives d'aménagements et de constructions ne pourront se faire qu'au sein de l'enveloppe urbaine que définira le PLU en tenant compte d'une réflexion urbanistique et paysagère équilibrée. L'objectif est de limiter tout étalement urbain afin d'éviter de nouvelles fragmentations des espaces naturels et agricoles.

Le PLU permettra la mise en place d'OAP afin de structurer et de définir des règles d'aménagements, eu égard aux spécificités de ces coteaux et hameaux, et répondant notamment aux critères de la mixité sociale.

Le PLU favorisera la rénovation, la réhabilitation, la reconversion, du bâti existant pour la production de nouveaux logements ou dans une orientation de tourisme vert. La transformation de ce parc ancien, qui ne génère pas de consommation foncière supplémentaire s'inscrit dans le cadre du développement durable.



AXE 1 : PROMOUVOIR UN URBANISME INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT NATUREL DE MARIGNIER

-  Pôles de développement principaux (Chef-Lieu, Secteur Gare, Secteurs Antenne et Plaine)
-  Hameaux, maîtriser les contours d'urbanisation
-  Interconnexions entre les secteurs
-  Périmètre du centre-ville élargi
-  Périmètre de la polarité urbaine de Marignier à plus grande échelle

épode
Territoire(s)

AXE 2 : Organiser le déplacement sur le territoire de Marignier

L'évolution de la mobilité est aujourd'hui telle qu'elle ne permet plus de gérer l'ensemble des déplacements au moyen d'un mode unique : l'automobile. Cette mobilité doit se construire dans une logique de développement durable en organisant et faisant cohabiter tous les modes de déplacements avec cependant une priorité accordée aux piétons et cyclistes pour un cadre de vie apaisé et de qualité.

Cela s'inscrira dans un schéma local de déplacements et de stationnements. Cette forme de mobilité permettra de promouvoir un esprit de convivialité.

2-1 Mailler le territoire en connexions douces.



Marignier est devenue une commune périurbaine peu structurée par l'offre en transport en commun, même si quelques services ont été mis en place ces dernières années. Ainsi, les déplacements des Margnerots se font principalement à travers l'utilisation de la voiture individuelle

L'objectif est de créer un véritable maillage doux à destination des piétons et des cycles à l'échelle de Marignier.

⇒ Pour encourager ces pratiques, des itinéraires lisibles sécurisés, agréables, les plus directs et continus possibles seront aménagés.

⇒ Le réseau des mobilités douces s'articulera sur l'ossature du schéma en croix formé par la coulée verte du Giffre (Nord/sud) et la piste cyclable « Vélo route voie verte Léman Mont Blanc », (Est/Ouest),

⇒ Des projets de passerelles seront mis en œuvre, entre le chef-lieu et le secteur gare notamment, mais aussi entre le secteur plaine et le secteur Anterne (collège/équipements sportifs), permettant ainsi de sécuriser les trajets, de rapprocher les habitants et de faciliter la connexion à la nature proche.

⇒ Ce réseau s'enrichira de chemins ruraux réhabilités et de chemins forestiers. Il interconnectera l'ensemble des quartiers et hameaux de la commune permettant ainsi une circulation douce pour une pratique quotidienne et de loisirs.

⇒ Le dénivelé entre la plaine, les coteaux et la montagne offrira une pratique sportive et de loisirs plus marquée.



2-2 Repenser l'accessibilité de la gare.

La présence d'une gare sur le territoire communal est un atout, d'autant plus important, avec l'arrivée dans le futur du projet Leman Express — CEVA : liaison entre Genève et la Haute Savoie. La gare doit être valorisée et mieux connectée à la ville dans un cadre sécuritaire.

Il faudra envisager :

⇒ Sa transformation en Pôle d'Echange Multimodal, créer un accès pour les modes doux, pour le réseau de transports en commun avec une véritable politique de stationnement.

⇒ Le déplacement du quai de déchargement des matériaux hors agglomération dans le cadre des intercommunalités et de leur développement économique.

2-3 Canaliser le flux de la circulation routière.



Le trafic routier de transit, en très forte augmentation en particulier depuis les aménagements routiers à Bonneville Est et l'élargissement de la RD 19, sera dirigé sur le contournement à venir.

La mise en service du projet Leman Express aura pour conséquence de doubler le cadencement du passage des trains sur la commune augmentant l'insécurité et réduisant la fluidité du carrefour de l'Etoile.

L'objectif est de réguler la circulation routière.

⇒ Il sera mis en place un plan de modération et de modulation des vitesses pour apaiser l'ambiance urbaine au niveau du trafic automobile et permettre un meilleur partage des voies de circulation

⇒ Il s'agira de sécuriser les infrastructures routières existantes et à venir, tout en permettant la création de cheminements et bandes cyclables.

⇒ Il s'agira également d'étendre les zones de circulation apaisée (zones de vitesse limitée et zones rétrécies,...) en cohérence avec l'environnement urbain traversé (aménagements de dispositifs de limitation de la vitesse, traitements des entrées de ville,...)

⇒ Réglementer le transit de PL sur la commune,

⇒ Envisager le réaménagement du carrefour de l'Etoile

⇒ Enfin, le partage de l'espace public étant aussi une question de comportement il faudra accompagner et inciter au changement de mentalité (informer les usagers d'une ville apaisée)

2-4 Affirmer le partage de la voirie entre les différents usagers

La traversée de Marignier et ses entrées ne suggèrent pas et n'encouragent pas les usagers au partage de la route.

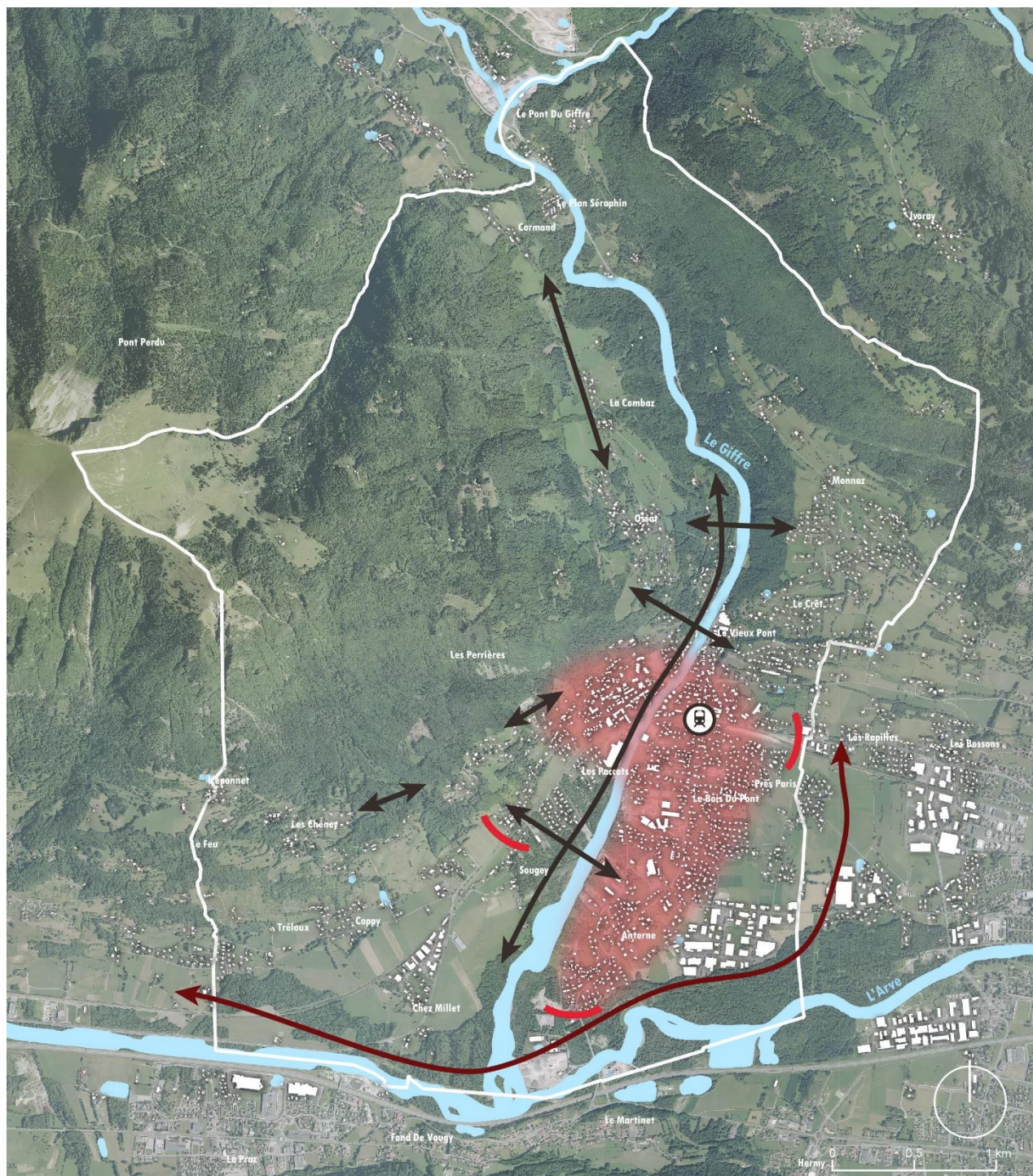
Les axes de circulation seront aménagés afin de mettre en œuvre et de sécuriser les pratiques multimodales et les faire cohabiter.

La question du stationnement reste essentielle dans la définition de notre politique de déplacement et dans l'objectif d'une ville apaisée.

⇒ Cela conduira à prévoir des disponibilités foncières nécessaires répondant à ces besoins (constructions des voies dédiées, élargissement des trottoirs, arrêt de bus, création de parking...).

⇒ En plus des aménagements et infrastructures, il s'agira d'encourager les nouvelles mobilités (encourager le covoiturage, l'autopartage,...).

Toutes ces actions conduiront l'ensemble des usagers à adapter un comportement plus responsable.



AXE 2 : ORGANISER LE DEPLACEMENT SUR LE TERRITOIRE DE MARIGNIER

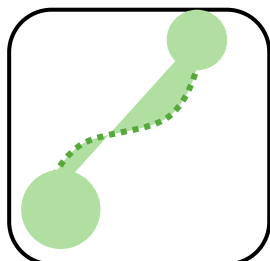
-  Donner les conditions favorables à la réalisation d'un maillage en modes doux à l'échelle de la commune
-  Sécuriser et améliorer la gestion des flux au sein du tissu urbain
-  Structurer et améliorer le traitement urbain et paysager des entrées de ville
-  Améliorer l'accessibilité de la Gare
-  Intégrer le développement du contournement dans les réflexions

épode
Territoire(s)

AXE 3 : Préserver les ressources et la diversité des paysages, valoriser l'environnement

3-1 Se connecter à la nature

La commune de Marignier fait état d'une grande richesse environnementale naturelle qui doit être préservée, valorisée et avec laquelle il conviendra de renouer.



Afin de permettre le transit de la faune et la connexion des hommes à la nature, l'objectif visera à préserver les espaces naturels composés des grands espaces boisés structurants sur le Môle, les coteaux, le long du Giffre et de l'Arve, auxquels il faut ajouter les prairies et alpages.

Cette trame verte s'articulera avec le schéma de mobilité douce de la commune.

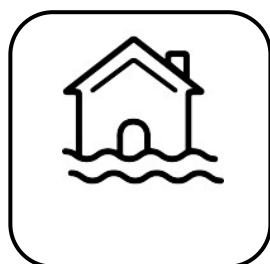


3-2 Le Giffre, la colonne vertébrale de Marignier.

Le Giffre en tant que coulée bleue : Le réseau écologique de la commune existe également à travers le réseau hydrographique dont les deux éléments principaux sont le Giffre et de manière secondaire l'Arve. Le projet de PLU souhaite préserver et valoriser la trame bleue, vecteur de biodiversité.

Le Giffre en tant que coulée verte, composé de ses berges et digues, intégrera un espace vert public créateur de lien social. Ces berges et digues seront valorisés et aménagés afin d'assurer la colonne vertébrale de nos modes doux. Ces aménagements tiendront compte des risques d'inondation.

Une vigilance toute particulière sera exercée sur l'impact occasionné sur l'environnement par les aménagements et la fréquentation. Ce sera ainsi, s'élancer pour demain en consolidant durablement l'enracinement de la vie de Marignier dans son environnement naturel.



3-3 Prendre en compte la problématique des risques

L'eau et la topographie génèrent des aléas naturels sur le territoire communal. Ces aléas ont été analysés puis recensés dans des documents prescriptifs dénommés le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, Plan prévention des risques naturels. Ces documents et les études associées devront être pris en compte dans les projets de développement urbain.



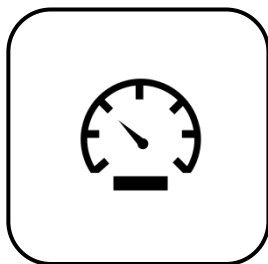
3-4 Garantir une préservation de la ressource en eau

Dans le cadre du développement de Marignier les besoins en ressource en eau seront croissants. Ainsi, il conviendra de gérer durablement cette ressource.

⇒ Il s'agira de préserver les sites de captages et les réservoirs, Marignier étant située sur des nappes phréatiques importantes et stratégiques (Pré Paris et la nappe des Millets). Le PLU devra tenir compte des prescriptions du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) en cours de révision, tout en adaptant des protections propres à Marignier.

⇒ Le réseau de distribution de l'eau potable doit faire l'objet d'une réhabilitation compte tenu des déperditions importantes.

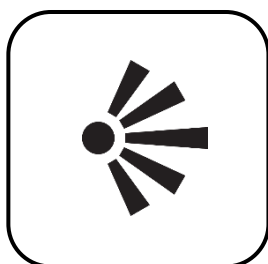
Il convient également de reprendre le réseau d'assainissement : il s'agit en effet d'un réseau vieillissant, pour partie unitaire, qui favorise les exfiltrations d'eaux usées vers le milieu naturel et les infiltrations d'eaux parasites perturbant ainsi le bon fonctionnement de la station d'épuration. Cela constitue un enjeu majeur de développement durable.



3-5 Encadrer la consommation foncière et freiner l'étalement urbain

Marignier a connu depuis les années 1970 un fort développement urbain. La traduction de ce développement a été une urbanisation significative de la plaine et des coteaux. Les lois (ENE et ALUR) ont réaffirmé l'enjeu de limiter la consommation foncière. Sur Marignier, les espaces préférentiels de développement se localiseront principalement au sein de l'enveloppe urbaine. Marignier devra améliorer la consommation foncière en proposant une meilleure optimisation du foncier à l'échéance du PLU.

Il s'agit de modérer la consommation foncière sur la commune en améliorant le ratio du nombre de logements créés par m². Sur la période 2005-2017 ce ratio est de 570 m² par logements, l'objectif est de réduire de l'ordre de 50 % ce ratio pour les 15 prochaines années.



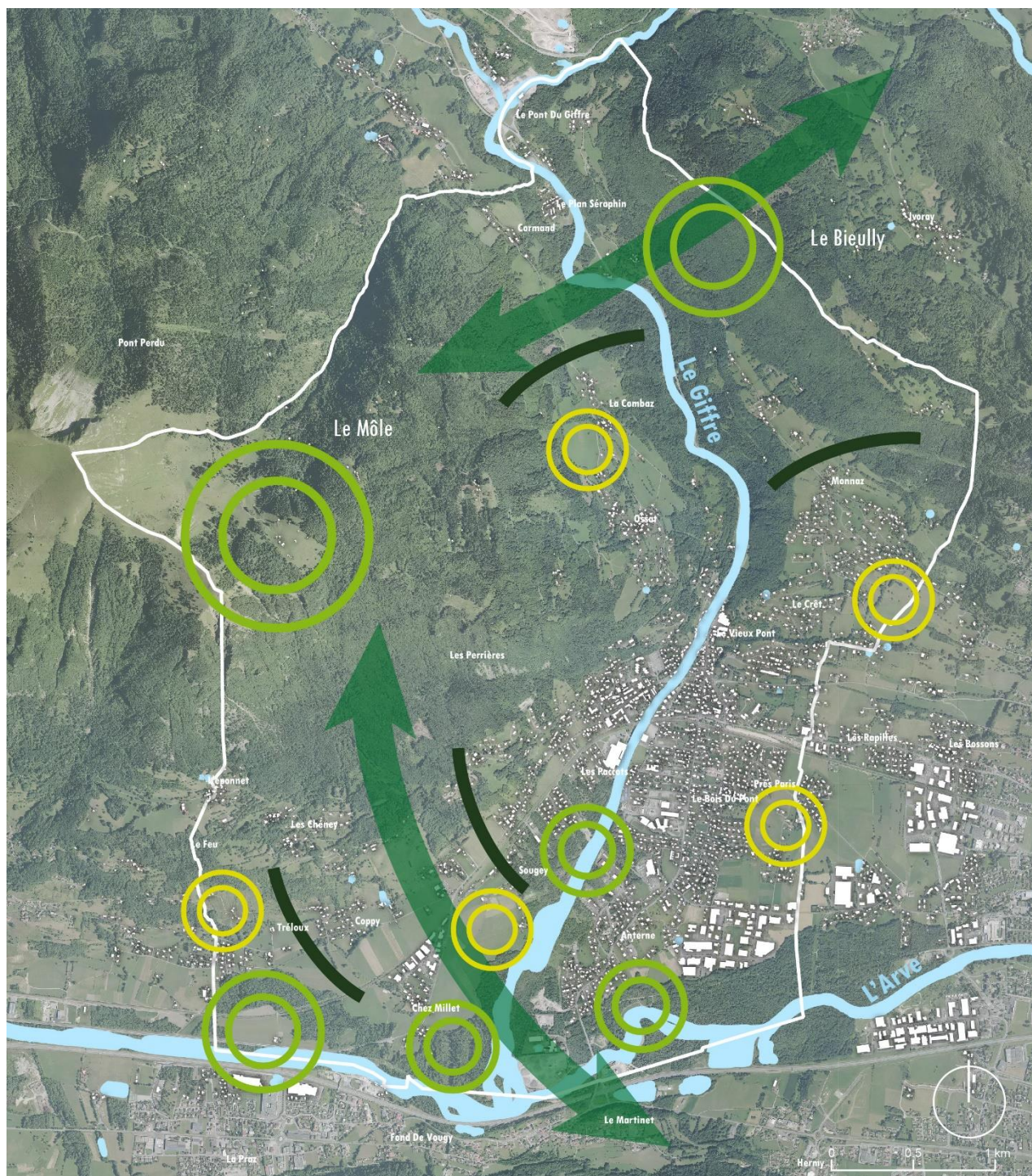
3-6 Préserver l'identité paysagère de la commune de Marignier

Marignier se doit de conserver la qualité de ses paysages. Les espaces de coteaux, le Môle, les cours d'eau et la plaine agricole sont autant d'entités paysagères, qu'il s'agit de préserver pour les générations actuelles et futures. Ainsi, le PLU protégera les coupures entre les hameaux ainsi que les cônes de vues principaux.



3-7 Préserver les terres agricoles

La pérennisation des activités agricoles sur le territoire (4 exploitations) passe notamment par le maintien des terres agricoles (les tènements accessibles, exploitables...). La préservation de ces terres agricoles nécessite de fixer une limite à l'enveloppe urbaine. Il s'agira d'intégrer dans tous projets d'urbanisation la question du maintien des accès agricoles en veillant à ne pas enclaver les terres agricoles stratégiques (référencées dans le cadre d'un diagnostic agricole établi par la chambre d'agriculture).



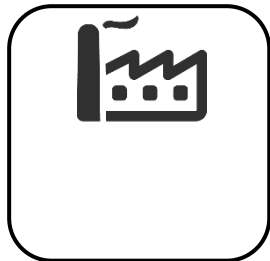
AXE 3 : PROMOUVOIR UN URBANISME INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT NATUREL DE MARIGNIER

-  Coupures paysagères à maintenir (position de principe)
-  Corridors écologiques structurants à préserver
-  Centralités naturelles à préserver
-  Terres agricoles stratégiques à conserver

épode
Territoire(s)

AXE 4 : Favoriser une économie plurielle locale.

4-1 Permettre le confortement et le développement des zones d'activités économiques du territoire.



Marignier a connu, au même titre que les communes voisines de la vallée de l'Arve, un fort développement économique. Historiquement porté par le décolletage, le tissu économique s'est progressivement diversifié. Son développement est actuellement fédéré et développé par la communauté de communes Faucigny Glières dans le cadre du SCoT.

La majorité du tissu économique de Marignier est compris dans 4 zones d'activités économiques (ZAE Chez Millet, ZAE de Pré Paris, Zone du Bois du Pont, Secteurs Les Paccots). Le secteur économique à dominante BTP, situé à la confluence entre l'Arve et le Giffre devra être revalorisée en espace naturel et paysager. Les zones d'activités économiques, historiquement installées en périphérie sont aujourd'hui en continuité de l'urbanisation. Ainsi elles se retrouvent enserrées entre tissu urbain résidentiel de Marignier et espaces naturels et agricoles à enjeux. Les perspectives d'extensions sont ainsi très limitées et leur développement devra se concentrer sur une optimisation du foncier (emprise au sol, hauteur, mutualisation du stationnement).

Marignier s'inscrit dans une démarche qualitative de ses zones économiques (extension de la fibre, développement des modes de déplacement : transports en commun, pôle multimodal, modes doux,...), en favorisant leur maintien et leur développement par une optimisation des espaces existants.

Le « cœur » de la ZAE Bois du Ponts devra être optimisé par l'implantation d'activités non nuisantes, compatibles avec le contexte urbain et paysager. Les franges (Nord et Sud) de cet espace devront s'articuler avec le tissu urbain résidentiel en permettant la création de logements diversifiés et qualitatifs.

La ZAE Pré-Paris est la plus importante, elle devra se tourner vers une optimisation de son foncier, les perspectives d'extensions devant rester très mesurées en raison du contexte lié à la présence d'équipements sportifs, de l'agriculture de plaine et du tissu résidentiel.

La ZAE Chez Millet est excentrée et son développement pourra se faire par comblement des dents creuses et épaississement mesuré de l'enveloppe urbaine.

La ZAE Chez Paccots est enclavée entre le Giffre et le centre-ville, son développement pourra se faire par une optimisation des espaces de stationnements existants. Son accessibilité sera renforcée par la mise en place d'une voie verte structurante connectant le site industriel par le biais d'un parc paysager en bordure du Giffre.

⇒ Le développement des petites activités économiques non nuisantes au sein du tissu urbain sera favorisé.

⇒ Par ailleurs, le projet de PLU viendra appuyer la spécialisation des ZAE (dominante artisanale, dominante industrielle).

4-2 Dynamiser le tissu commercial de proximité.



Marignier présente des enjeux commerciaux forts à destination de sa population. Au-delà de leur fonction de « vente/consommation », les commerces ont également un rôle d'animation.

⇒ Dans le cadre des projets d'aménagements du centre bourg élargi (chef-lieu et gare), il s'agira de conforter le tissu commercial et de services en réservant par exemple des rez-de-chaussée à cet effet.

⇒ Le secteur d'Anterne n'est pas voué à accueillir des commerces complémentaires qui présenterait alors une concurrence forte avec le centre-ville élargi. L'extension de commerces existants et l'implantation éventuelle de futurs commerces dans le secteur d'Anterne sera ainsi fortement encadrée et limitée.

⇒ Parallèlement il conviendra d'éviter toute dilution du tissu commercial sur le reste de la commune.

4-3 Pérenniser les activités agricoles et forestières



On recense encore 4 activités agricoles sur le territoire de Marignier.

Les activités agricoles sont essentielles : au-delà de leur rôle environnemental et paysager elles assurent également un rôle économique à l'échelle du territoire.

Ainsi, il s'agira de :

⇒ Protéger les sièges d'exploitation existant par rapport à une nouvelle urbanisation en faisant application de l'article 111-3 du Code Rural qui impose des distances réglementaires et ce, de manière réciproque afin de permettre aux exploitations de se moderniser et de se développer.

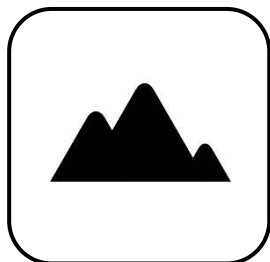
⇒ Favoriser une agriculture paysanne diversifiée et tournée vers de nouvelles pratiques pour assurer des débouchés à travers les circuits courts locaux.

⇒ Préserver la viticulture présente sur le coteau.

Par ailleurs, la commune de Marignier est un territoire composé de nombreuses forêts.

⇒ Dans les secteurs non soumis à des enjeux environnementaux forts, le PLU pourra donner les conditions favorables à sa préservation et à son exploitation maîtrisée. Ainsi le contexte paysager et environnemental devra être préservé.

4-4 Valoriser le tourisme vert.



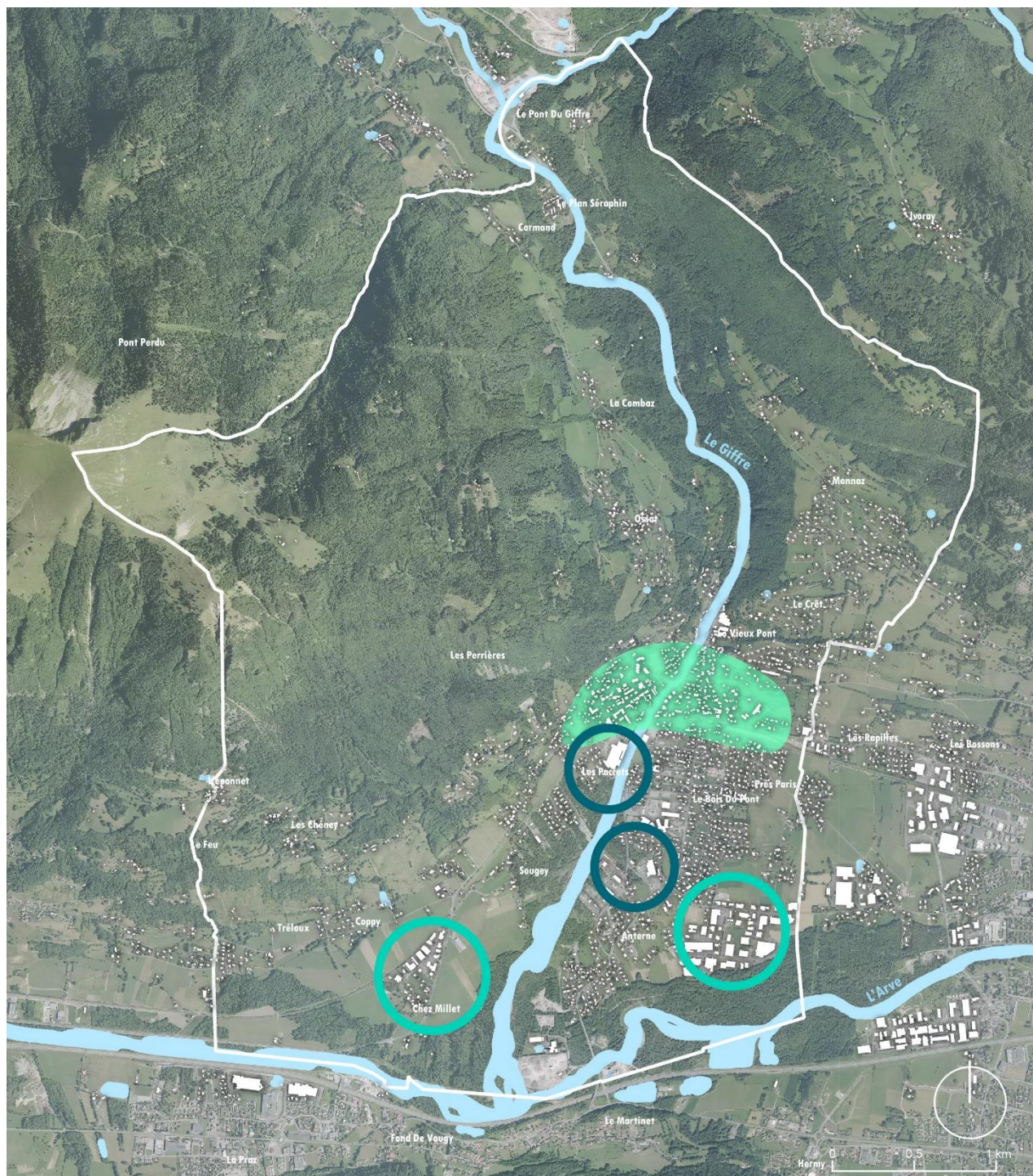
Marignier n'est pas une commune « touristique » par nature au regard des stations environnantes. Pour autant, le Môle, Orchex, les bords du Giffre et de l'Arve, les coteaux et hameaux ainsi que la future « vélo route Léman-Mont Blanc » et le chemin rustique de Six Fer à Cheval à Marignier entre autres, constituent des espaces naturels et paysagers à forte valeur ajoutée.

⇒ Le développement d'un tourisme vert de « proximité » sera favorisé. Cette valorisation touristique pourra être associée aux activités agricoles et de loisirs

⇒ La commune poursuivra la mise en valeur du Môle et de ses alpages, notamment dans le cadre de l'ENS³.

⇒ La commune souhaite encourager la création d'hébergement touristique (gites, chambres d'hôtes...)

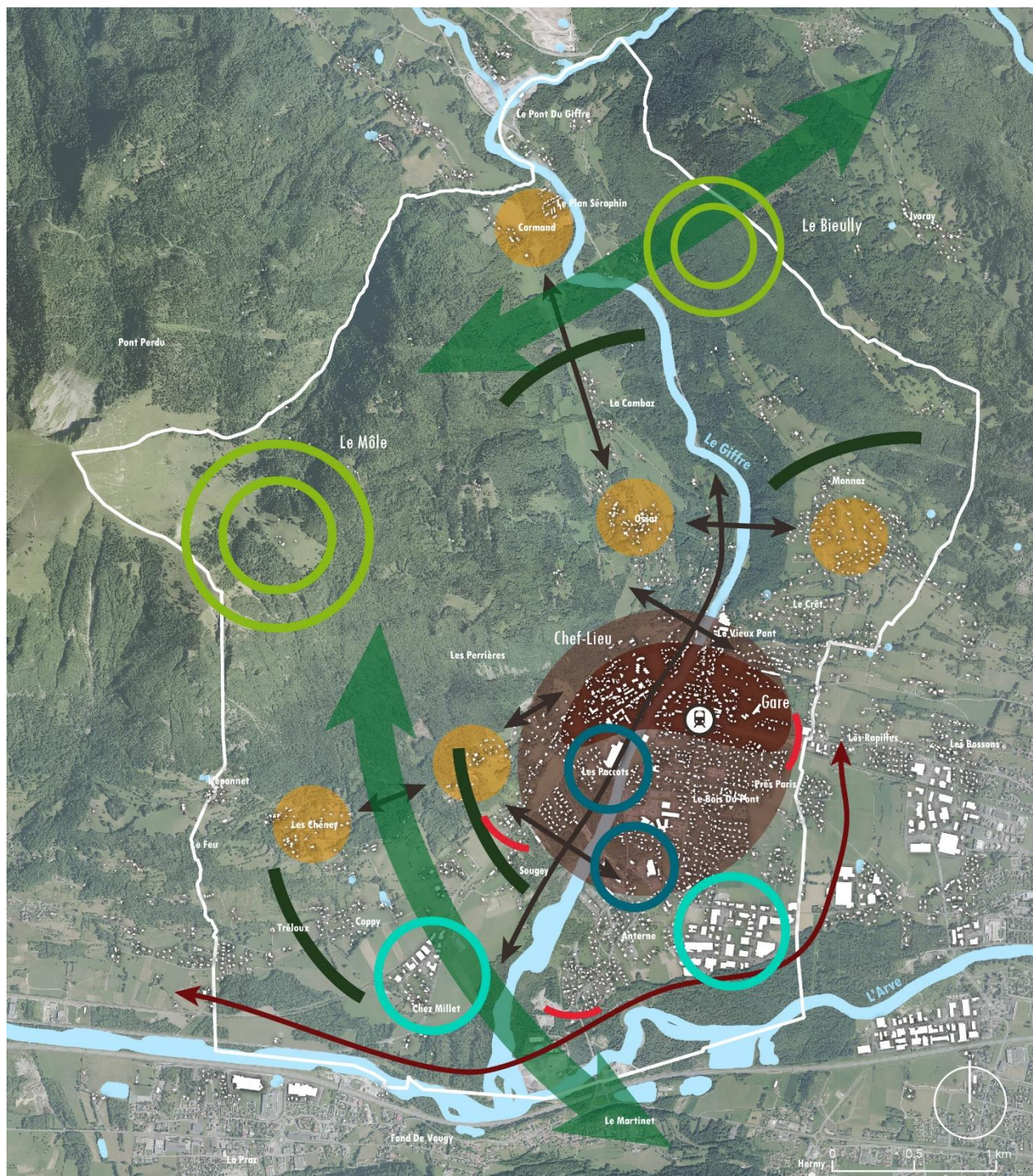
³ Espace Naturel Sensible



AXE 4 : DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE PLURIELLE SUR LE TERRITOIRE

-  Zones d'activités économiques
-  Zones d'activités économiques à conforter
-  Le Centre-Ville élargi, un espace préférentiel pour le développement du tissu commercial

épode
Territoire(s)



SYNTHESE

-  Périmètre du centre-ville élargi
-  Périmètre de la polarité urbaine de Marignier à plus grande échelle
-  Hameaux, maîtriser les contours d'urbanisation
-  Interconnecter les secteurs par un maillage de modes doux
-  Structurer et améliorer le traitement urbain et paysager des entrées de ville
-  Améliorer l'accessibilité de la Gare
-  Intégrer le développement du contournement dans les réflexions

-  Coupures paysagères à maintenir (position de principe)
-  Corridors écologiques structurants à préserver
-  Centralités naturelles majeures à préserver
-  Zones d'activités économiques
-  Zones d'activités économiques à conforter

épode
Territoire(s)