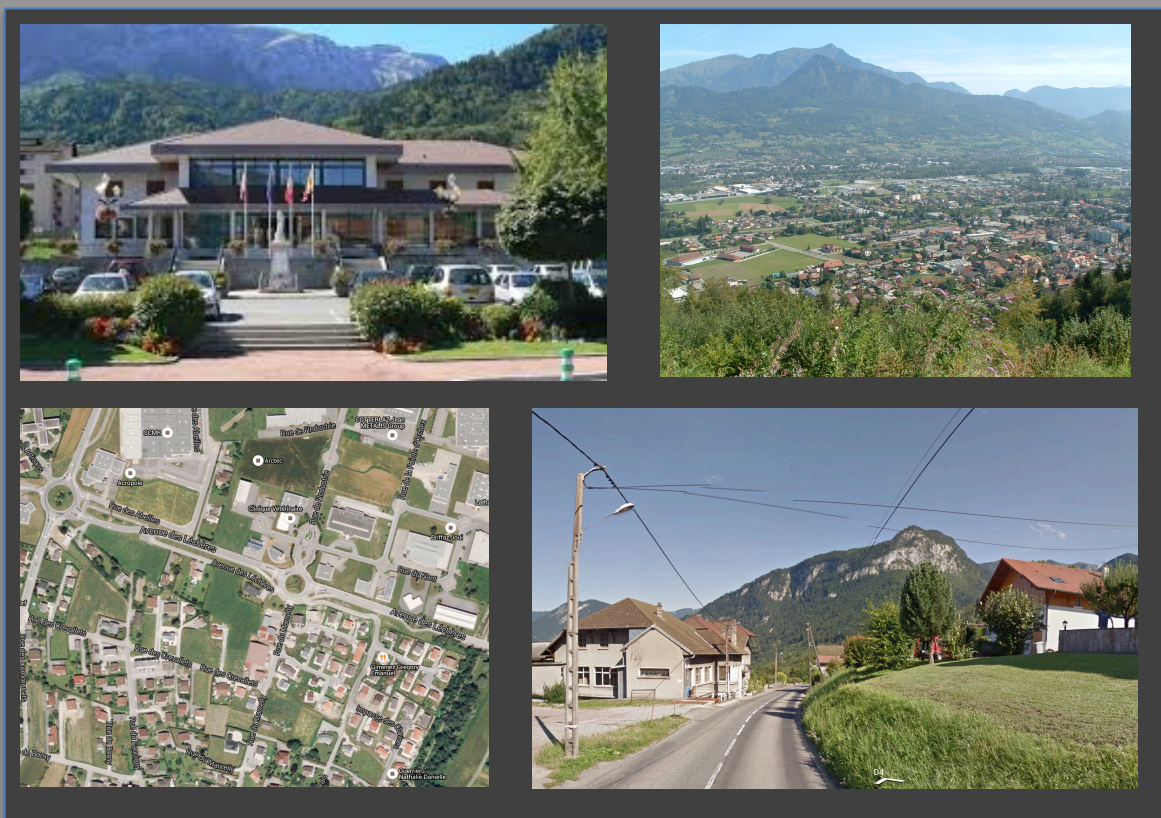


Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE MARNAZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N° 3



1 - P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION

DATE	PHASE	PROCEDURE
16/02/1990	Approbation	Révision n°1
15/05/2013	Approbation	Révision n°2
19/12/2017	Approbation	Révision n°3

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2017, approuvant la révision n°3 du P.L.U. de Marnaz.

Le Maire, Chantal VANNSON

**DECEMBRE
2017**

ARCHITECTURE



EURL Pascal GIRARD
EURL Alain VULLIEZ
ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87

Fax : 04 50 71 29 14

E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

Commune de MARNAZ

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Préambule : contexte urbain et objectifs du PLU de 2013.

Le PLU approuvé en mai 2013 faisait le constat d'un territoire urbanisé en mutation dont il était nécessaire de gérer l'évolution.

L'objectif principal constituait en la définition d'un **projet d'aménagement pour un meilleur cadre de vie.**

En matière d'organisation spatiale, cet objectif s'est traduit par la définition d'orientations d'aménagement sur les sites susceptibles de reconversion urbaine, intégrant la prise en compte du contexte environnemental, visant à créer de nouveaux espaces publics et à redonner une cohérence aux espaces urbains existants.

Cette évolution s'est engagée sur le territoire.

La présente révision porte sur un document d'urbanisme récent. Le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables se situe en continuité avec le précédent .

Les orientations sont approfondies en y intégrant la prise en compte du nouveau contexte législatif Grenelle II et Loi Alur).

ORIENTATIONS GENERALES 1

en matière de :

politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les orientations générales sont structurées en axes principaux :

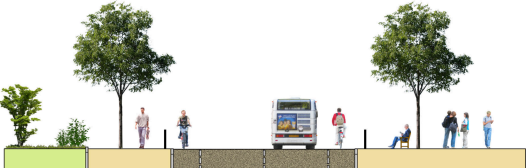
• 1 UN PROJET D'AMENAGEMENT pour un MEILLEUR CADRE DE VIE

L'objectif principal est que les aménagements nouveaux, qu'il s'agisse d'aménagement de quartiers ou d'aménagements urbains, concourent à une amélioration du cadre de vie, intégrant la prise en compte de l'environnement et apportant une réponse aux besoins en matière d'équipements, de commerces et de services .

Il s'agit également de ne pas rompre le lien historique qui unit, sur le territoire de la commune, lieux de production et lieux d'habitat et de continuer d'accueillir des activités nouvelles.

Pour assurer la fonction d'accueil de la population la volonté est affichée **de développer un parc de logements diversifié contribuant à la mixité sociale.**

- **Définition de mesures concrètes s'appliquant au bâti pour contribuer à une amélioration de la qualité de l'air (toitures végétalisées, politique de végétalisation).**

ORGANISATION DE L'URBANISATION	
<p>ORGANISATION GENERALE :</p> <p>Il s'agit d'organiser l'urbanisation de manière économe, mesurée et progressive..</p>	<p>2 axes forts sont retenus pour l'organisation générale de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer et mettre en valeur les éléments environnementaux dans les projets d'aménagement (prise en compte des zones humides, des entités paysagères existantes , créations de cheminements doux, etc...), notamment pour les secteurs de l'Etoile / les Crêts et d'Argentine dans un premier temps. • Créer des espaces publics permettant de doter les quartiers anciens et nouveaux de lieux de vie, <p>Création de cheminements Est-Ouest inter-quartiers dévolus aux modes de déplacements doux.</p>
<p>Une TRAME VERTE lien inter-quartiers</p> <p><i>Illustration de la trame verte inter-quartiers</i></p>  <p><i>vers un projet de centre intégrant le végétal</i></p>	<p>Le traitement des entrées de ville, les cheminements internes aux quartiers nouveaux et les liaisons d'un quartier à l'autre donnent lieu à la création d'une « trame verte » remettant en scène le végétal dans le tissu urbain.</p> <p>Cette trame verte se décline en plusieurs lieux :</p> <p>Faire du cheminement le long du torrent de Marnaz un axe vert dans la ville reliant le centre (création d'un parc urbain) au secteur de Vorjeots.</p> <p>Affirmer la trame paysagère de la Z.A.C. Ecotec Marnaz (lien inter-ilots, itinéraire de déplacements doux).</p> <p>Faire en sorte que la trame verte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « gagne » le centre avec un projet d'aménagement de celui-ci à deux niveaux : aménagement de la traversée et aménagement d'espaces publics. - constitue le lien de l'aménagement des abords de la route blanche (autoroute vélos). <p>, Renforcement des exigences en matière de plantations dans le cadre de limitation de la pollution.</p>

Des QUARTIERS Intégrant l'environnement.



Localisation des équipements dans la commune. Les secteurs futurs (cercles) et l'autoroute vélos.

Objectif : poursuivre l'aménagement des quartiers nouveaux initié dans la révision précédente en renforçant leur lien à lien à l'environnement et la dimension qualitative ;

- Z.A.C. Ecotec Marnaz :
- Le Loisin (secteur centre) : densification et création d'un parc public.
- Vorjeots : définition d'un secteur futur équipements publics intégré à l'environnement.

Pour chacun de ces secteurs, la prise en compte du contexte environnemental constitue l'un des vecteurs principaux de l'aménagement :

- ZAC Ecotec : merlon et mails paysagers, intégration des zones humides.
- quartier de Loisin : le cordon végétal du ruisseau de Marnaz conduit à la réalisation d'un parc aménagé dans le centre.
- Vorjeots : intégration de la promenade du ruisseau de Marnaz , protection des espaces sensibles bordant la Route Blanche.

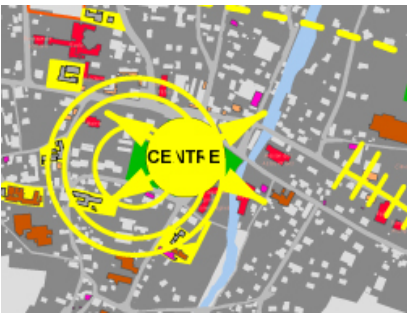
Ces objectifs se traduisent par :

- une politique volontariste d'acquisitions foncières ;
- des orientations d'aménagement précises, laissant une place importante aux prescriptions paysagères ;
- une programmation d'équipements répondant aux besoins de la population marnarote.

CONFORTEMENT DES POLES EXISTANTS

Il s'agit de renforcer la dimension de lieux de vie que représentent les HAMEAUX et QUARTIERS de la commune.

Un centre réaffirmé dans son rôle administratif, commercial, culturel



Cet objectif fait l'objet de prescriptions précises, développées secteur par secteur dans les « orientations d'aménagement ».

Les schémas d'aménagement déterminent la création d'espaces publics (places placette, mails, etc ...) dessinés par le bâti. Les opérations sont constituées majoritairement d'habitat collectif et intermédiaire.

Chaque quartier concerné retrouve une centralité.

Entrent dans cette catégorie d'action :

- **les sites de reconversion** : par anticipation sur la mutation programmée de ces espaces, le P.L.U. exploite l'opportunité foncière pour créer de nouveaux pôles organisés à l'intérieur des quartiers.
- **la densification et renforcement du centre** :

Cet objectif se traduit par la création d'un quartier dense organisé autour d'un équipement : le parc public.

Il y a à la fois densification et création d'un poumon vert au cœur du centre.

Le projet de centre a également pour vocation :

- le renforcement de l'armature commerciale,
- de doter le quartier de nouveaux équipements publics.

Il s'inscrit également dans un projet de mise en valeur de l'ensemble des espaces publics du centre (abords des écoles, de la Mairie, de l'ancienne école, de la traversée de l'hyper centre, etc...).

ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE

Une prise en compte du grand-paysage :

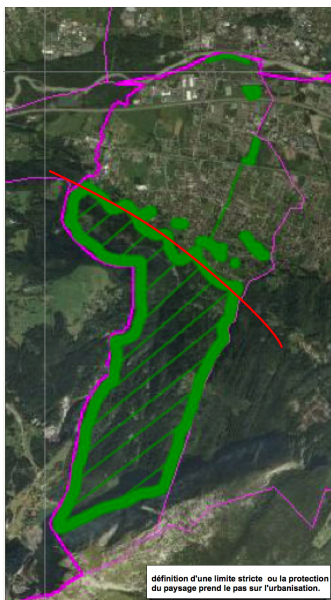
Protection des espaces supérieurs de la commune au caractère alpin affirmé en cantonnant le développement de l'urbanisation à une gestion de l'existant en amont de la route du Reposoir.

Dans les aménagements de quartier mise en place de cônes de vues sur le grand paysage (notamment perceptions sur le Bargy et le Môle).

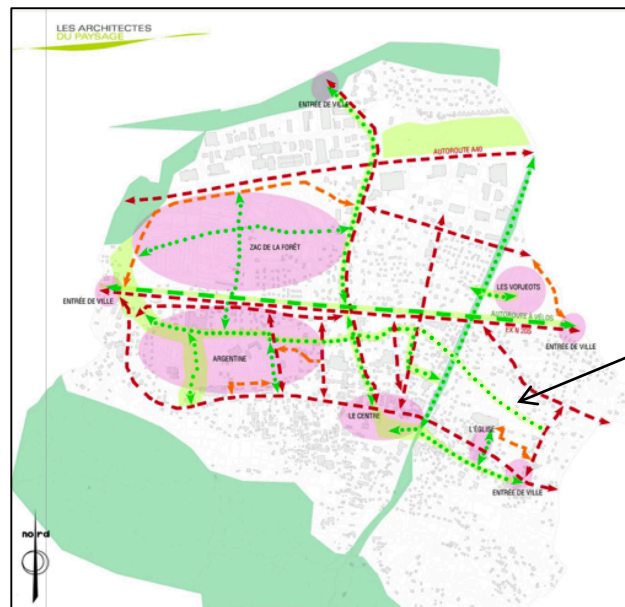
Prise en compte du paysage de proximité: dans les orientations d'aménagement, le repérage de la trame verte et bleue d'échelle « intime » dans le tissu urbain.

La prise en compte du paysage se traduit également dans l'organisation de l'urbanisation (cf ci-dessus la notion développée de trame verte par secteurs) .

En partie supérieure de la commune : mesures d'incitation à la prise en compte du paysage .



limite supérieure d'urbanisation



trame verte inter quartiers

Cheminement doux via OA

Mesures de protection:

La prise en compte du paysage et des points de vue est effective à des échelles diverses du territoire.

Font l'objet d'une protection :

- les grandes entités paysagères : les espaces montagnards, dont le site Natura 2000 (une partie du massif du Bargy), les rives des cours d'eau, la forêt, le piémont, les versants boisés.
- le paysage de proximité : les structures végétales remarquables font l'objet d'un repérage à des fins de protection ; les coupures principales, les espaces en belvédère sont protégés.
- le paysage intime : arbres, haies et bosquets remarquables sont repérés et protégés.
- le paysage urbain : l'objectif de protection du paysage est étendu au paysage urbain, notamment aux bâtiments ayant valeur de témoignage du passé industriel de Marnaz et aux petits éléments de patrimoine, repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

Outre les mesures de protection, une stratégie paysagère est associée à l'urbanisation.

Ce souci de protection est étendu aux zones à vocation d'urbanisation : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'instauration de mesures d'accompagnement paysager. Les orientations d'aménagement fixent des mesures paysagères à intégrer lors de l'urbanisation des zones.

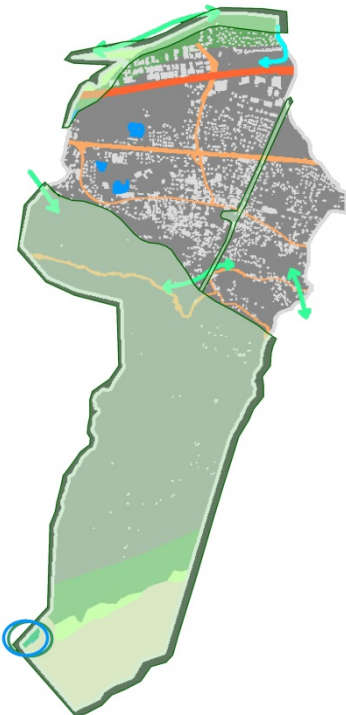
**ORIENTATIONS EN MATIERE
de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation
ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

MILIEU NATUREL

La collectivité s'engage dans une série d'actions en faveur de l'environnement : mise en valeur de l'espace forestier, aménagements d'espaces verts, étude de dépollution de sites, constitution d'un agenda 21, mise à disposition de la population de composteurs, transformations de la décharge du cimetière, nettoyage des berges de ruisseaux, aménagement d'un jardin potager biologique, etc...

Ces actions ne relèvent pas toutes de l'aménagement du territoire, **la commune poursuit cet effort en matière d'aménagement urbain.**

MESURES DE PROTECTION



L'objectif premier est de protéger le patrimoine que constituent les milieux naturels remarquables.

L'effort de protection porte sur les espaces montagnards, l'ensemble des ruisseaux, les bords de l'Arve.

De manière concrète, les zones humides, en premier lieu font l'objet d'un repérage et d'une protection.

Protection des berges des cours d'eau (zone N), des masses boisées et haies notables sont repérées à des fins de protection.

Une politique de protection et d'entretien est mise en place.

Risques naturels :

Le P.P.R.I. (plan de prévention des risques naturels d'inondation) est pris en compte dans le P.L.U.

En matière de corridors écologiques, outre la protection des corridors principaux, la mise en évidence de corridors secondaires par le diagnostic environnemental est intégrée aux projets d'aménagement.

MILIEU NATUREL



Dans les secteurs d'aménagement, les éléments constitutifs du milieu naturel sont intégrés aux projets d'aménagement dans une amorce d'approche environnementale de l'urbanisme sur la base de diagnostics environnementaux établis par secteurs.

Les zones humides :

Les zones humides d'Anterne, du Lac Béni, de Sous Borni (proche d'un corridor écologique) font l'objet d'une protection stricte (zonage spécifique).

Les zones humides en secteurs urbanisés seront prises en compte dans les projets d'aménagement

Les projets d'aménagement en cours et futurs (Z.A.C. Ecotec Marnaz, secteur de Vorjeots , etc...) protégeront les surfaces restantes dont l'intérêt a été identifié et les intègrent au projet (mise en valeur paysagère, gestion des eaux pluviales).

Mode de déplacements doux :

Ils font l'objet de mesures concrètes et ambitieuses dans le projet de P.L.U. :

- Dans la Z.A.C. Ecotec Marnaz, le long des bords d'Arve, des pistes cyclables sont aménagées dans un contexte paysager.
- Le projet d'autoroute vélos sur l'emprise de la route blanche constituera un premier maillon d'un équipement intercommunal plus vaste. Il rendra possible des déplacements domicile / travail sur la commune.

Eco quartier :

Un secteur entier de la Z.A.C. a fait l'objet d'un éco-quartier. L'aménagement de la Z.A.C. elle-même évolue dans le cadre d'une A.E.U. (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Intégration du contexte environnemental aux opérations d'aménagement.

AGRICULTURE

Les espaces plats du bas de la commune ont connu une déprise agricole très forte au cours des dernières décennies. L'activité agricole y est devenue marginale.

Consciente de la nécessaire valorisation de son domaine alpin, la collectivité souhaite encourager l'activité agricole sur le haut de la commune. Les espaces agricoles y font l'objet d'une identification et d'une protection.

Il s'agit d'une reconnaissance du rôle économique et identitaire que représente l'activité agricole (une chèvrerie s'est ré-installée il y a quelques années).

Dans l'objectif de protéger l'activité agricole et les sièges d'exploitation, le zonage du P.L.U. distingue désormais les espaces agricoles des espaces naturels.

Les espaces forestiers sont préservés de l'urbanisation. Leur classement en zones naturelles, voire en espaces boisés classés, assure la pérennité de l'activité forestière.

ORIENTATIONS GENERALES 2

Concernant : l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

POLITIQUE DE L'HABITAT**OBJECTIFS DE MIXITE**

- Mixité sociale
- Mixité urbaine

UNE PLUS GRANDE MAITRISE DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Sont créées les conditions d'une offre diversifiée permettant à l'ensemble des composantes sociales de la population de Marnaz de se loger dans de bonnes conditions.

Cette politique se traduit par la définition de nouvelles formes d'habiter (habitat intermédiaire, habitat groupé, éco-quartiers) pour les secteurs d'urbanisation nouveaux. Ces typologies moins consommatrices de terrain sont imposées dans les secteurs présentant des enjeux urbains.

En continuité avec la politique de logements sociaux poursuivie au cours des années précédentes, des emplacements ou secteurs sont définis dans les secteurs d'organisation de l'urbanisation pour la réalisation de programmes de logements bénéficiant de l'aide de l'Etat.

Dans un souci de souplesse de réalisation, des plages quantitatives de réalisation de logements sociaux sont définies.

Priorité est donnée à la réalisation de petites opérations, associées aux opérations résidentielles de confortement des pôles existants.

Dans un objectif de mixité sociale, l'effort portera à la fois sur l'offre sociale et sur la réalisation de logements orientés haut de gamme.

La mixité lieux d'activités / lieux d'habitat sera recherchée dans les secteurs nouveaux d'aménagement.

L'aménagement d'un quartier résidentiel devra se faire en intégrant la protection des entités présentant un fort intérêt environnemental.

ACTIVITE ECONOMIQUE

Afin de conserver cette facette de l'identité de Marnaz : ville historiquement associée à la production industrielle et siège d'un nombre important site d'activités, l'objectif recherché est d'encourager une diversification des activités.

Z.A.C. ECOTEC MARNAZ

Elle devient un site mixte par excellence : activités et habitat. Les activités qu'elle pourra accueillir recouvriront à la fois les domaines industriels, artisanaux et tertiaires, sans exclure l'activité commerciale. L'organisation du plan masse répartit et hiérarchise ces différentes vocations en les articulant autour de lieux et d'itinéraires paysagers.

ACTIVITES EXISTANTES

Si le projet de P.L.U. traite la requalification des friches industrielles ou artisanales, des dispositions sont également prises pour ne pas entraver le maintien et le développement sur place des activités existantes.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX :

- à l'échelle communale
- à l'échelle territoriale

Suite à la réalisation de nouvelles infrastructures (Zac Ecotec, barreau de Vorjeots) un nouveau plan de circulation est établi permettant laissant une place importante aux cheminements doux. L'organisation de l'urbanisation permettra de réaliser un itinéraire piétonnier Est-Ouest à travers le tissu urbain . A terme, il s'agit de créer un réseau de chemins offrant une alternative à la voiture pour les déplacements de voisinage et de proximité.

Dans les secteurs d'aménagement futurs , notamment ceux soumis à orientations d'aménagement, des obligations de réaliser des cheminements piétons/vélos, raccordant les secteurs entre eux et prenant appui sur les structures paysagères existantes, sont imposées.

La collectivité veillera à que chaque opération d'aménagement, propose des liaisons piétonnes et vélos avec le tissu urbain environnant (exemple du merlon paysager de la Z.A.C. Ecotec Marnaz).

Cette intention de prise en compte des modes de déplacements doux est étendue aux petites opérations d'aménagement dans le cadre (cf ci-après) des mesures prises pour économiser).

Le développement des modes de déplacement s'inscrit également à une échelle dépassant le cadre communal et se caractérisant par des projets importants :

- création d'une autoroute vélos, verte dans le cadre de la requalification de la traversée, sur l'emprise de la route blanche.
- itinéraire des bords d'Arve (cheminements piétons / vélos).

TOURISME

Marnaz constituant une entrée du Massif du Bargy, une signalisation d'information et de sensibilisation aux sites naturels sera mise en place.

DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune de MARNAZ s'inscrit pleinement dans les objectifs portés par le SYANE (Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haut-Savoie) à travers :

- le déploiement du réseau public départemental en fibre optique
- le plan de traitement des zones blanches,
- les programmes d'aide pour l'équipement satellitaire de ces foyers.

ORIENTATION GENERALE 3**Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
Objectifs chiffrés****Moyens mis en place pour cette orientation****Organisation des secteurs pavillonnaires et résidentiels:**

A l'Ouest de l'avenue du stade et du torrent de Marnaz, le tissu urbain, occupé majoritairement par de l'habitat individuel présente de nombreuses dents creuses de taille et de capacité variables.

Dans un souci d'économie de l'espace, les objectifs sont :

- de réaliser un travail de « couture urbaine »,
- d'optimiser les voiries de desserte,
- d'inciter à la mutualisation du stationnement,
- de mettre en place des règles permettant d'optimiser les implantations dans le parcellaire

Faciliter le renouvellement urbain dans les secteurs denses de bâti ancien :

→ mise en place de règles adaptées, permettant de conserver ou étendre le tissu dense existant.

Création de pôles denses, lieux de convivialité : en recourant à des formes d'habitat dense (habitat groupé, intermédiaire) recréant de petites centralités (la Catte, dans le futur , les Crêts , l'Etoile).

Objectifs chiffrés**DENSITES :**

- Dans les **secteurs pavillonnaires**, la densité est en moyenne d'environ **11 maisons (logements) par hectare** , voie de desserte comprise.

L'objectif est d'atteindre pour ces secteurs une densité d'environ **15 logements par hectare** pour du logement individuel et **20 à 25 logements par hectare** en cas de logement groupé ou intermédiaire en incluant des espaces collectifs (aires de jeux, placettes, etc...) définis par les orientations d'aménagement et de programmation.



Tissu pavillonnaire existant

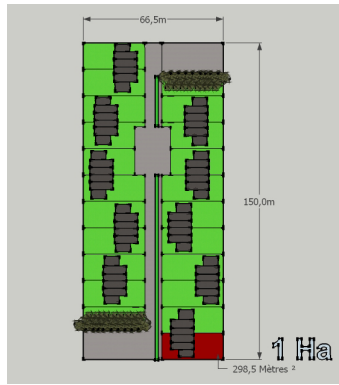


Schéma quantitatif de densification intégrant des espaces collectifs

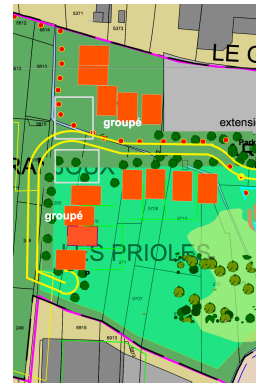


Illustration sur un cas particulier.

- Dans les espaces libres , le passage de 11 à 15 logt / ha représente une économie du territoire de 36%, le passage de 11 à 20 logts / ha de 80% , de 22 (densité actuelle du groupé) à 25 une économie de 13%.

La densité existante de l'habitat collectif est de 42 logts à l'hectare. L'objectif fixé est de tendre vers 60 logts à l'hectare soit une économie de l'ordre de 19%.

RAPPORT ZONES CONSTRUCTIBLES / ZONES NATURELLES ET AGRICOLES:

- Dans le PLU avant révision ,les zones urbaines , d'urbanisation futures , à vocation d'équipements représentaient 41,39% du territoire communal ; les zones naturelles et agricoles 58,61%.

La commune s'engage à ne pas porter atteinte à ce rapport par :

-reclassement en zone N des espaces ayant une valeur environnementale et / ou paysagère dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

-déclassement de secteurs difficilement constructibles en franges d'urbanisation.

