

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE MARNAZ



Marnaz  
Haute-Savoie

Modification N°1 du PLU

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour  
être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en  
date du 27 septembre 2022  
approuvant la modification  
n°1 du PLU de Marnaz

Le Maire  
Chantal VANNSON

Pièce n°4

Territoires  
—demain





# 1 - L'ESPRIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation définies ci-dessous **permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs**, notamment les objectifs d'extension des pôles existants, d'organisation de secteurs cohérents et de renouvellement urbain.

Pour le premier objectif **d'extension des pôles existants**, les prescriptions définissent de véritables projets urbains, déterminant, dans leurs principes, l'organisation la nature et la fonction des espaces.

Pour le second objectif **d'organisation de l'urbanisation**, les prescriptions sont d'ordre général. Elles déterminent les conditions de déblocage de ces secteurs, et définissent les principes de la voirie principale.

Pour le dernier objectif **de renouvellement urbain**, les prescriptions portent sur les volumes des bâtiments à réhabiliter et leur intégration dans le tissu urbain existant.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des aspects réglementaires dont le degré de précision varie selon les cas.

Conformément à la circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat), **les opérations d'aménagement et de programmation doivent en respecter l'esprit**, sans les prendre au pied de la lettre, notamment d'un point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc....).

## Rappel du contexte juridique :

**Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03 ayant défini l'esprit et la finalité des orientations d'aménagement lors de leur création :**

« Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».

### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).

### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

## 2 - SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

### 2.1 - TABLEAU DE SYNTHESE DES POTENTIALITES D'ACCUEIL ET DE CONSTRUCTIONS DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

## 2.2 - NOTE SUR LA CAPACITE DES OAP

---

*L'estimation des capacités d'une OAP en termes de logements présente nécessairement une forte marge d'incertitude.*

*Un même volume de maison individuelle par exemple défini par de simples règles d'urbanisme peut abriter deux logements et l'estimation, de ce fait, peut varier du simple au double.*

*C'est ce qui résulte des OAP laissant un libre choix entre habitat groupé et habitat intermédiaire.*

*Le nombre d'habitants s'obtient en multipliant le nombre de logements par le coefficient de 2,5.*

*Dans le tableau ci-dessus, en matière de logements collectifs, la base de calcul a été la suivante : emprise au sol du bâtiment figurant au schéma, multiplié par le nombre de niveaux, divisé par une moyenne de 70m<sup>2</sup> pour obtenir le nombre de logements.*

*La détermination du nombre de logements dépend de la taille des logements qui sera réalisée dans les programmes. Cet aspect n'est pas maîtrisé par le P.L.U. Le ratio retenu correspond au logement le plus courant (type T3).*

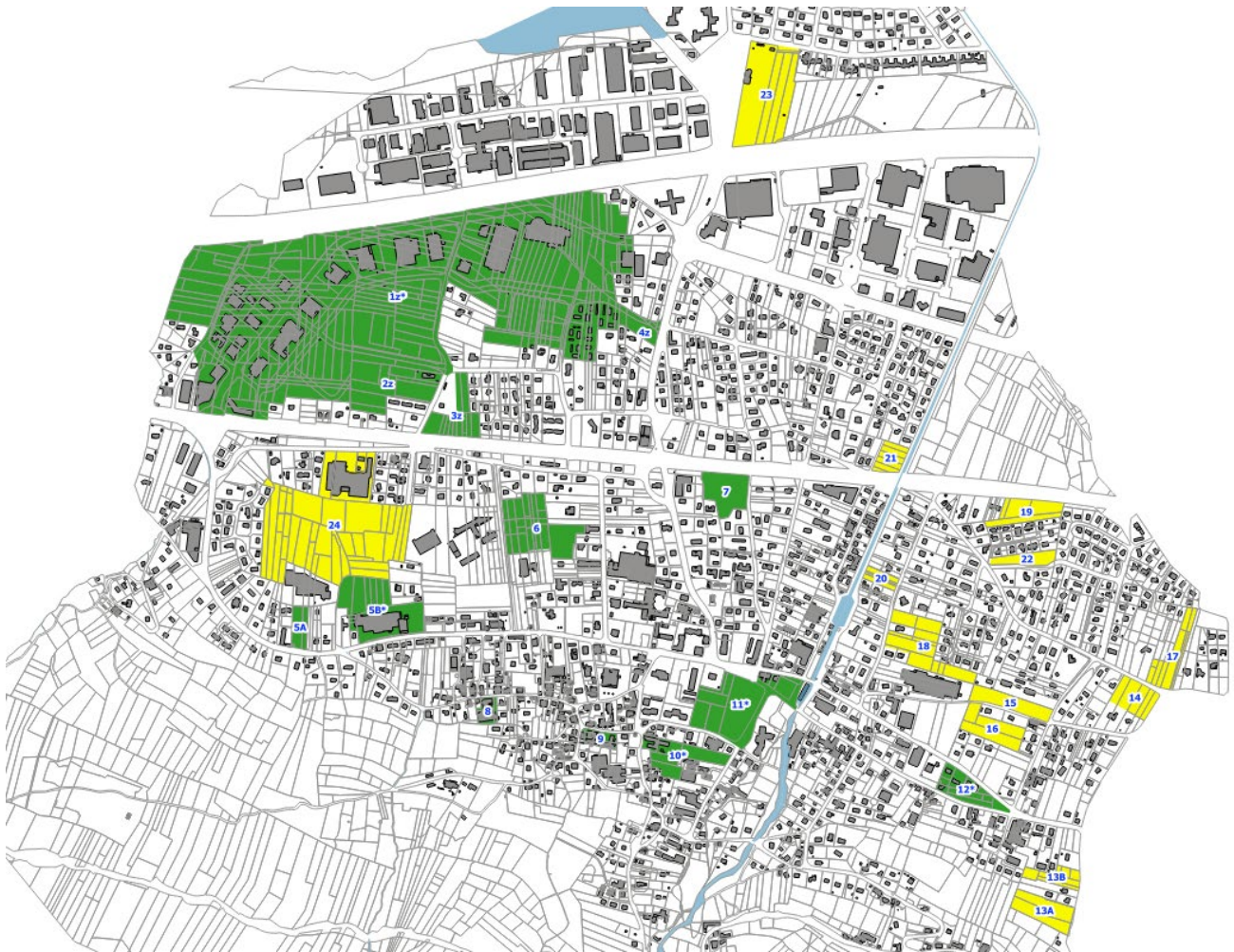
*Pour les deux OAP les plus importantes, la Z.A.C. Ecotec Marnaz et l'OAP du centre, l'estimation a été établie suivant le même mode, mais sur la base de schémas plus élaborés.*

*Il résulte de ces dispositions que la capacité d'un document d'urbanisme présente nécessairement une marge d'incertitude importante, y compris dans les secteurs dont la forme urbaine est définie.*

*En conséquence l'appréciation de la compatibilité d'un projet avec une OAP résulte plus dans le respect, dans leurs principes, des dispositions spatiales que d'une adéquation aux capacités estimées.*

## Descriptif des orientations d'aménagement par secteur













### LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



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.

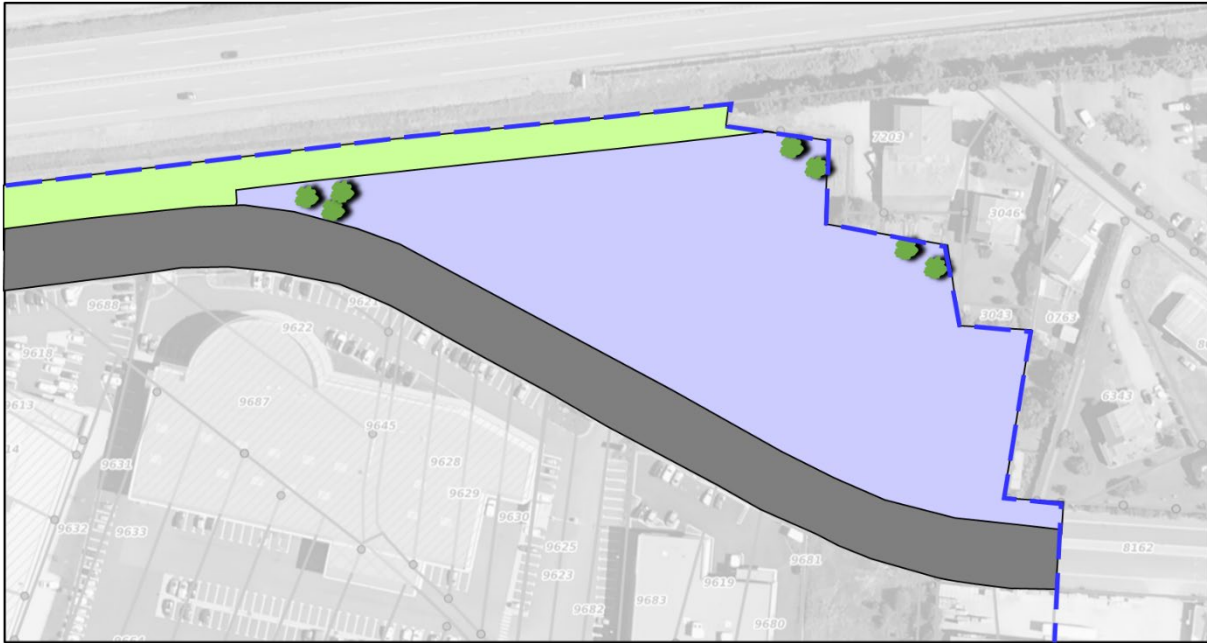
**LES OAP 1z, 11** (secteurs 3), et **24** sont intégralement gérées par les prescriptions de l'OAP, elles ne relèvent pas d'autres dispositions réglementaires.

## LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (A L'EXCEPTION DE L'OAP1z)

LEGENDE	
	Périmètre de l'OA
	Délimitation des secteurs
1, 2, ...	Dénomination des secteurs
	Intention de voirie
	Connexion au réseau viaire
	Cheminement piéton
	Parking
	Zone d'implantation du Bâti
	Espace vert aménagé
	Espace public
	Arbres de haute tige
	Bâti existant conservé
	Cône de vue





## Zoom secteur Les Coutes



## LEGENDE




### Emprises :

-  Périmètre de la Z.A.C.
-  Orientations d'aménagement périphériques de la Z.A.C.

### Constructions :

-  Secteur 1 - Activités
-  Secteur 2 - Habitat collectif  
*Nota : l'implantation des constructions est indicative. Elle n'est pas à considérer à l'unité près.*
-  Secteur 3 - Habité groupé et individuel  
*Nota : l'implantation des constructions est indicative. Elle n'est pas à considérer à l'unité près.*
-  Ecoquartier
-  Equipement hôtelier, services, etc..  
Espaces extérieurs

### Voiries :

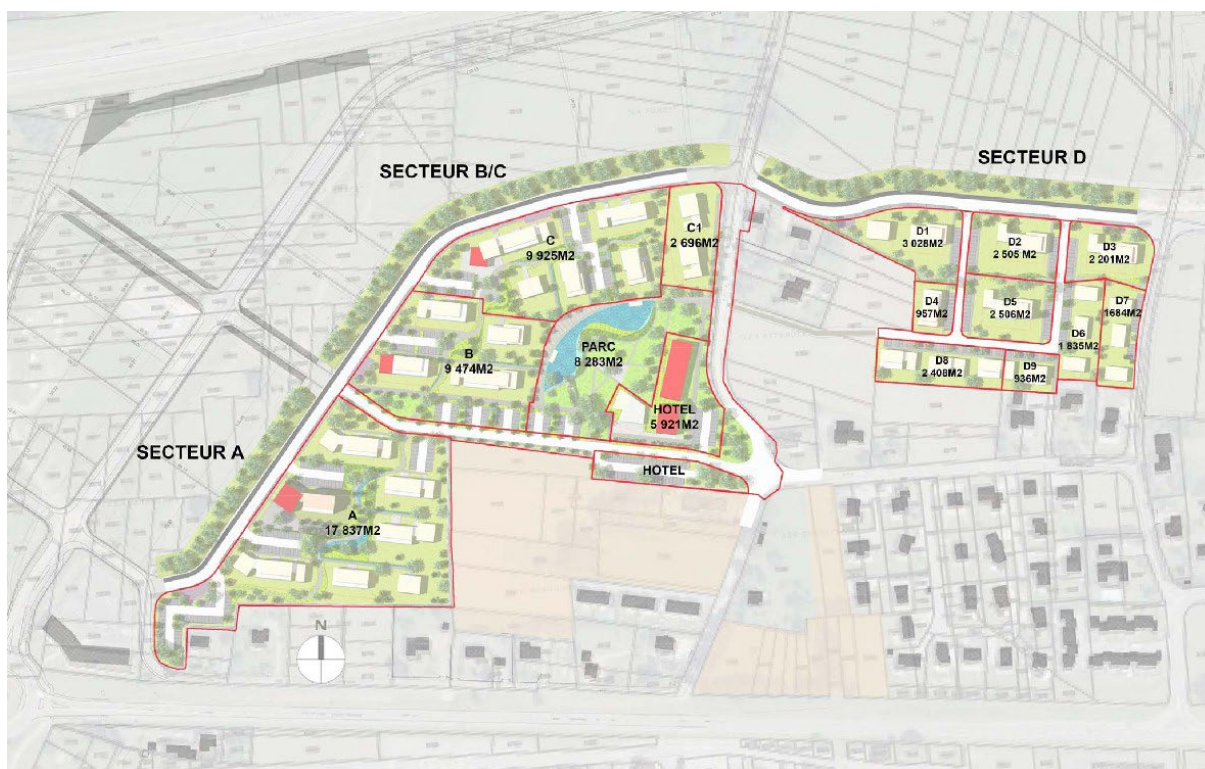
-  Voirie principale \*
-  Voirie secondaire \*
-  Passage piétons

### Espaces verts :

-  Espaces verts et espaces naturels
-  Espace vert et mail modulables
-  Voie, hors Z.A.C.
-  Mail, hors Z.A.C.
-  Plantations arborées

\* S'agissant d'une orientation d'aménagement, le tracé de la voirie n'est pas figé au mètre près. Seul le principe doit être retenu.

## 2 Traitement urbain et paysager des ilots :



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

Les secteurs principaux 1 (activités), 2 (habitat collectif) 3 (habitat groupé et individuel) se déclinent en sous-secteurs A, B, C D, notamment pour le phasage.

### • Articulation entre les deux schémas :

Les schémas d'aménagement de principe 1 et 2 sont complémentaires. Le schéma 1 définit les grands ensembles par vocations. Le schéma 2 illustre le traitement urbain et paysager recherché pour les ilots.

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les opérations d'aménagement sont conditionnées à la réalisation des voies publiques les desservant.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération ne respectant pas le schéma d'aménagement et non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

### Phasage :

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

Nota : il n'est pas nécessaire que la réalisation d'un secteur soit totalement achevée pour engager le suivant.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs C1, D et du secteur de l'hôtel () sont indépendantes.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

Le secteur 1 Activités et le secteur 2 Habitations sont chacun desservis par la voirie principale prévue à cet effet au schéma de principe et créant une nouvelle liaison urbaine entre la Route Blanche et l'Avenue du Stade.

Un merlon planté, longeant la voie desservant les quartiers d'habitation crée une séparation paysagère et phonique entre le secteur d'activités et le secteur habitation.

Les voiries secondaires de la Z.A.C. (tracé indicatif au schéma de principe) devront permettre la desserte et créer des liaisons avec les orientations d'aménagement spécifiques périphériques de la Z.A.C. : OAP2z, OAP3z, OAP4z.

On distingue les trois secteurs suivants :

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

Secteur 2 : Vocation d'habitat collectif.

Secteur 3 (D) : Vocation d'habitat collectif (sur la voie principale) individuel, groupé et intermédiaire.

- **Intégration urbaine paysagère et environnementale :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques)*

Espaces naturels et espaces verts :

L'espace naturel existant (zone humide) est déporté au centre de l'aménagement. Une liaison végétale est créée qui le relie au couloir écologique situé en limite de la commune de Vougy (Nord-Ouest).

Un espace vert de respiration sera aménagé à proximité de ce corridor écologique.

Un système de circulations piétonnes végétalisées intégrées aux constructions d'habitation permettant une liaison du corridor écologique Ouest au secteur de l'écoquartier à l'Est.

Le nouveau quartier s'appuiera sur une trame verte définissant un cadre

paysager permettant :

- . d'assurer, par des continuités paysagères, une progression du parc vers l'avenue
- . de proposer une lecture par strate paysagère : le Merlon, le Mail piéton, le Parc
- . de conforter une coulée verte le long de la voie Est –Ouest desservant le secteur de l'hôtel.
- . de valoriser les « Entre deux Bâtiments »
- .de proposer un « habiter du parc »
- .de ménager, entre les constructions, des transparences vers le parc

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

*(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

**Secteur 1 :** Activités : le découpage des parcelles est libre. Les constructions auront une façade parallèle à la voie principale.

Les clôtures ne sont pas recommandées. Si elles sont nécessaires pour des motifs de sécurité, elles ne devront pas excéder une hauteur de 2 m, seront constituées de grilles à larges mailles de couleur sombre et doublées d'une haie vive ou d'arbres de haute tige d'essences locales.

Les enseignes devront s'inscrire dans l'épannelage du bâtiment.

Dans le cas de totems, ils doivent être implantés sur le terrain privatif de l'entreprise qui en fait la demande pour rappeler de façon exclusive le nom et l'activité de ladite entreprise. Leur hauteur est limitée aux 2/3 de la hauteur du bâtiment principal d'activité, dans la limite de 6 m par rapport au terrain naturel.

En outre, dans le secteur Les Coutes : Les volumes simples seront privilégiés. Les toitures seront plates ou à faible pente, en cohérence avec la typologie des bâtiments industriels environnants. Les façades feront l'objet d'un traitement soigné, en particulier les façades Nord et Ouest, perceptibles depuis l'axe autoroutier. A ce titre, elles ne devront pas être aveugles et une composition harmonieuse des ouvertures sera recherchée.

**Secteur 2 (A, B/C) :** Habitat collectif

La composition urbaine développera le bâti sur 2 strates linéaires, l'une sur rue, l'autre orientée sur le parc.

Des percées visuelles Rue/Parc devront être maintenues

Les gabarits des constructions seront organisés en cascade, soit les gabarits de collectifs plus hauts sur rue (R+3+Attique maximum) se déclinant vers des gabarits d'intermédiaires (R+1+Attique ; R+2) pour assurer une gradation des gabarits d'Ouest en Est et tenir compte du tissu pavillonnaire existant.

La perspective volumétrique annexée à l'OAP constitue une illustration du principe d'épannelage souhaité.

**Secteur 3 (D) :** Habitat collectif, individuel, groupé et intermédiaire : l'habitat groupé sera majoritaire.

**Équipement hôtelier :** l'équipement situé au centre de l'opération et donnant sur le parc aura une valeur de signal et devra se distinguer par son architecture, de celle des logements. Son architecture devra dialoguer avec le parc.

- **Objectifs de mixité fonctionnelle et sociale :**

**Logements sociaux :**

Sur la totalité du secteur 2 (habitat collectif), 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).

Ce pourcentage constitue à la fois un minimum et un maximum. Il doit être respecté avec une marge de tolérance de 5%.

**Commerces :**

Une « ponctuation » de commerces et services de proximité pourra prendre place dans chacun des secteurs A, B et C de logements.

Le plan de principe ci-après constitue une illustration du principe de répartition souhaité.

- **Risques naturels et technologiques :**

Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.151-31 du Code de l'Urbanisme) : dans les zones d'aléa fort, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Constructions situées dans un secteur identifié au titre de la prise en compte des risques technologiques (article R.151.34 du Code de l'Urbanisme), Toute construction et tout aménagement doivent respecter les servitudes d'effets définies à l'annexe n°1-GRTgaz

- **Programmation :**

Echéancier prévisionnel : 15 ans à compter de l'approbation de la présente révision pour l'achèvement de l'opération.

- **Autres dispositions / règles à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES DE CIRCULATION**

### GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

### IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan d'aménagement de la Z.A.C.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Vis-à-vis de l'axe de l'A40 : les constructions doivent respecter un recul minimum de 40 m, à l'exception du secteur « Les Coutes » tel que délimité ci-avant, au sein duquel :

- le recul minimum est porté à 35 m de l'axe de l'A40,
- la façade de la construction située en vis-à-vis de l'autoroute doit être ordonnancée parallèlement à l'axe de cette dernière.

#### Cas particuliers :

Les totems, y compris tout déport (ou projection au sol), doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

### 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.

### IMPLANTATION

#### **Règle générale :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **Cas particuliers :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite périphérique de la Zac.

Elles peuvent être implantées, sur les limites séparatives, y compris les limites entre la ZAC et une zone urbaine contigüe :

- en cas de projet commun portant sur des entités foncières contigües :
  - projet de construction ou de plusieurs constructions présenté dans un seul permis,
  - projet de construction ou de plusieurs constructions présentant une indivisibilité matérielle ou fonctionnelle,
  - projet de construction ou de plusieurs constructions porté par un seul propriétaire sur deux tènements distincts qui lui appartiennent.
- En l'absence de projet commun, dans la marge de recul, de 4m des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 4m au faitage.
- Les constructions totalemtent enterrées peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.
- Les totems, y compris tout déport (ou projection au sol), doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des principes d'épannelage définis plus haut, la hauteur, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser :

- 15 m pour les établissements artisanaux, industriels et à vocation d'entrepôts.
- 12 m pour les constructions à destination de bureaux et de commerces.
- R+3 +comble ou R+3+atique, pour les habitations (collectives et intermédiaires).
- 6,5m pour l'habitat individuel.
- 18 m (R+5) pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Ces hauteurs sont mesurées :

- au sommet de la panne sablière lorsqu'il s'agit d'une construction avec un toit rampant,
- à l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une construction avec toit-terrasse.

Ces hauteurs ne sont pas à respecter à la lettre dès lors que les constructions s'inscrivent dans l'esprit de la perspective volumétrique annexée à l'OAP (cf. paragraphe ci-dessus : forme urbaine, implantation et typologie des constructions).

## STATIONNEMENT :

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche.  
(Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.).

La majorité des places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

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

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) dont 50 % couvertes avec un minimum de 2 places par logement.

### • **Pour le logement social :**

- 1 place minimum par logement.

### • **Pour les constructions à usage de commerce :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de vente.

### • **Pour les constructions à usage d'entrepôt :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

### • **Pour les constructions à usage de salle d'art et de spectacle :**

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

### • **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre.

### • **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

### • **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Cas particuliers :**

Pour les trois catégories ci-dessus, la règle générale pourra être adaptée sur la base d'une étude justifiant les besoins particuliers liés à la nature de l'activité.

• **Pour toute autre destination :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

**RESEAUX :**

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

• **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. Un réseau d'assainissement particulier peut être exigé en cas d'incompatibilité de qualité et de quantité des eaux artisanales avec les eaux de rejet.

• **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

**SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES**

Sur l'ensemble de la Z.A.C., la surface totale de plancher, par secteurs (Cf. Plan de principe de l'orientation d'aménagement OAP1z), n'excèdera pas :

Secteur 1 : activités :	128 700 m <sup>2</sup>
Secteur 2 et 3 : habitation	33 640 m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier :	3 500 m <sup>2</sup>

**Cette OAP est entièrement régie par les prescriptions listées ci-avant et le cahier des charges de cessions de terrains lié à la Z.A.C.  
Elle n'est pas complétée par des dispositions réglementaires.**

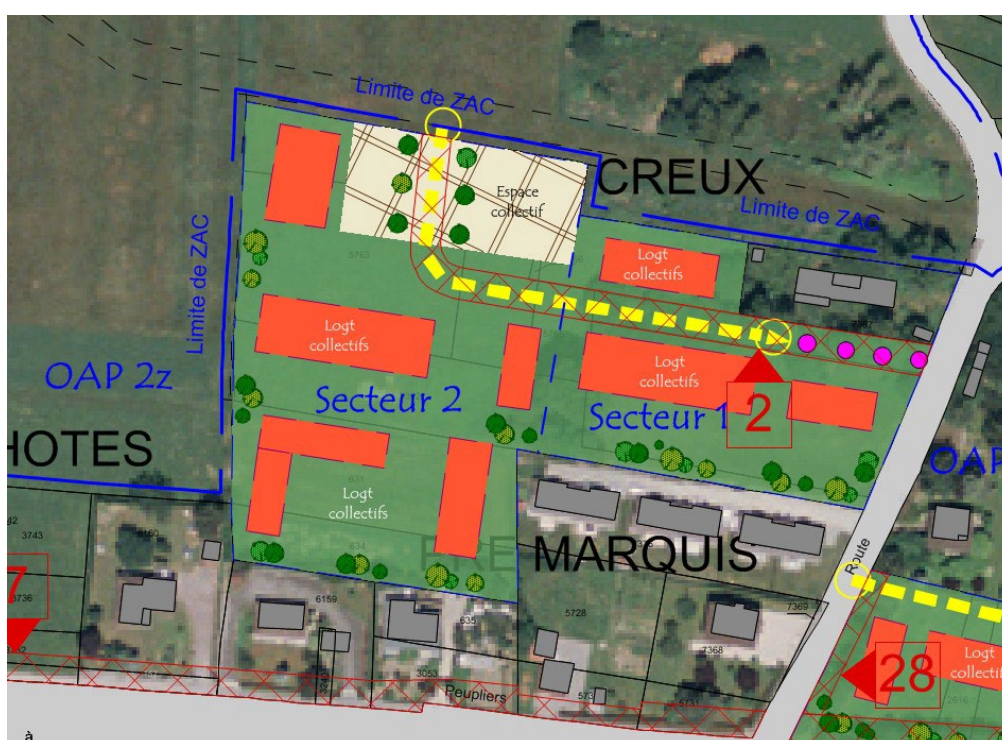
## • OAP 2z : Les Creux Pré Marquis

### • 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 :



**Localisation :** Route des Murs, limite Sud de la Z.A.C. Ecotec Marnaz

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

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de chaque secteur. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 est conditionnée à la réalisation préalable de l'une des voiries publiques de la Z.A.C. située au Nord de l'OAP. Cette voirie permettra une liaison de l'OAP avec la Z.A.C Ecotec.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

La desserte interne de l'opération doit réaliser une jonction avec la voirie de la Z.A.C. située au Nord de l'OAP.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

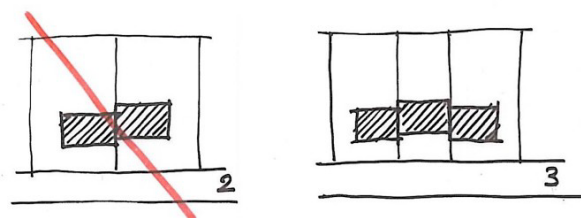
Les constructions du secteur 2 doivent, par leur implantation, définir un espace collectif de type placette.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Secteur 1 : Habitat intermédiaire ou groupé de type R+1 + combles pouvant être de R+2 pour une partie du volume bordant la placette.

Secteur 2 : Habitat collectif, R+3 +Comble.

Dans le secteur 2, la hauteur des constructions devra passer progressivement de la hauteur R+3+C en partie centrale à une hauteur comparable à celle des maisons individuelles existantes au Sud.



• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**



- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation peut être conditionnée à la définition du projet de franchissement de la Route Blanche par une passerelle. Une concertation devra avoir lieu avec la Mairie afin de définir l'espace libre éventuel nécessaire à l'angle Sud-Ouest de la l'OAP.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

La voie de desserte interne doit permettre une liaison entre la Route des Murs et la Rue des Chenets.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques)*

Un espace collectif de type placette sera créé au centre de l'OAP. Une liaison piétonne sera aménagée entre l'espace central et le cheminement public (ER n°7) qui sera aménagé parallèlement à la Route Blanche.

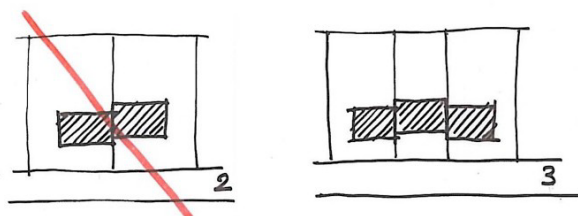
Des parkings banalisés arborisés seront disposés aux entrées du secteur.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

*(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

Habitat individuel groupé ou intermédiaire de type R+1 + combles, ponctuellement R+2+combles.

Pour avoir un effet d'architecture groupé et donc constituer un linéaire, les groupements doivent majoritairement être constitués de trois constructions.



- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUc.**

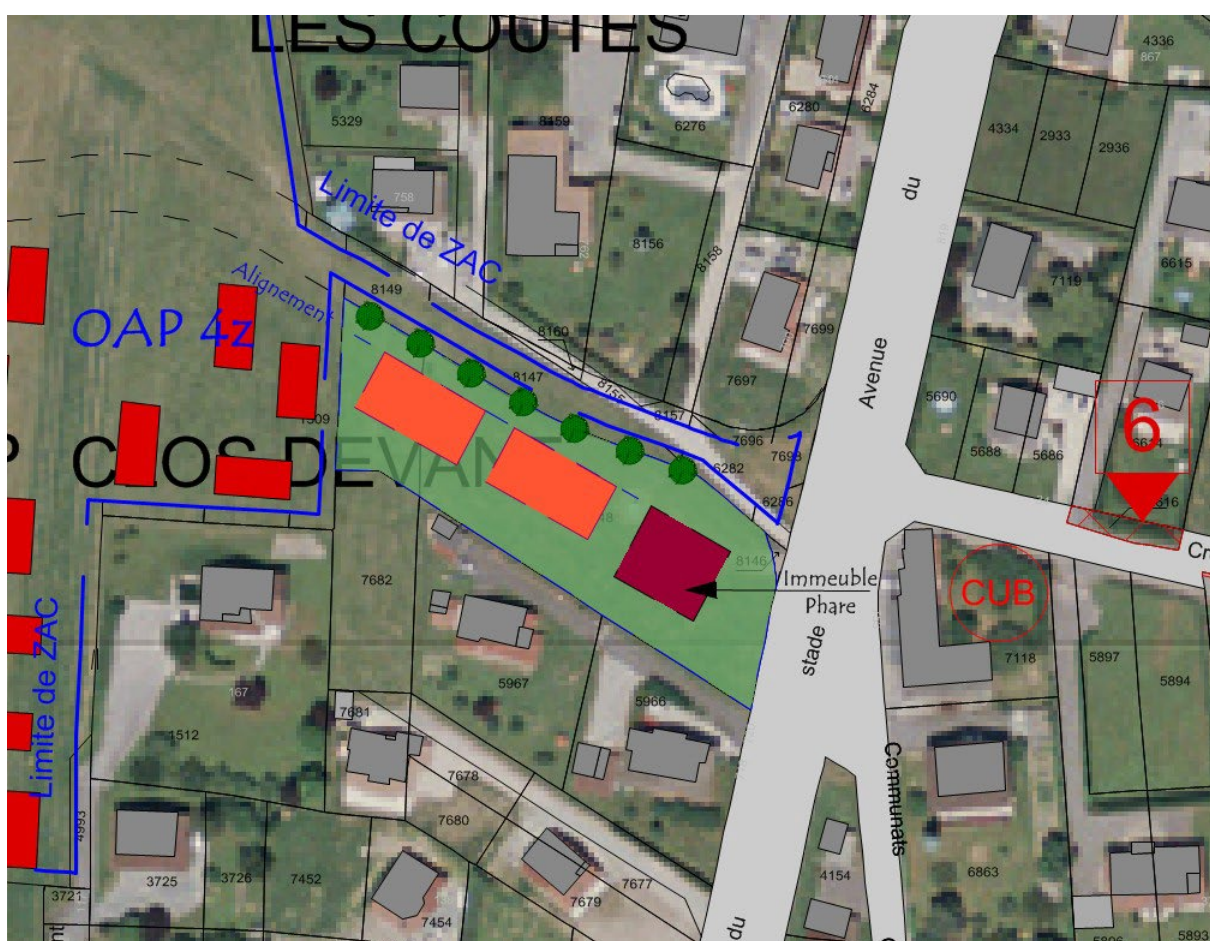
## • OAP 4z : Clos Devant

### • Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est d'affirmer le caractère d'avenue de la voirie desservant le nouveau quartier de la Z.A.C. Ecotec Marnaz.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

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



**Localisation :** Avenue du Stade.

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

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Il n'est pas défini de conditions d'ouverture à l'urbanisation.

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

- le schéma de principe de la zone.
- un développement ultérieur cohérent de la zone.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Intégration urbaine et paysagère :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

Les constructions doivent affirmer le caractère urbain de la voirie publique. Les limites de parcelles bordant la voirie publique seront plantées d'arbres de haute tige. L'extrémité Est de l'OAP sera végétalisée.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les constructions seront parallèles à la voirie publique.

La construction située la plus à l'Est du secteur sera de préférence à vocation d'activité. Elle devra faire l'objet d'un traitement architectural lui donnant une valeur de phare et de signal, annonçant le nouveau quartier de la Z.A.C. Ecotec Marnaz.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**

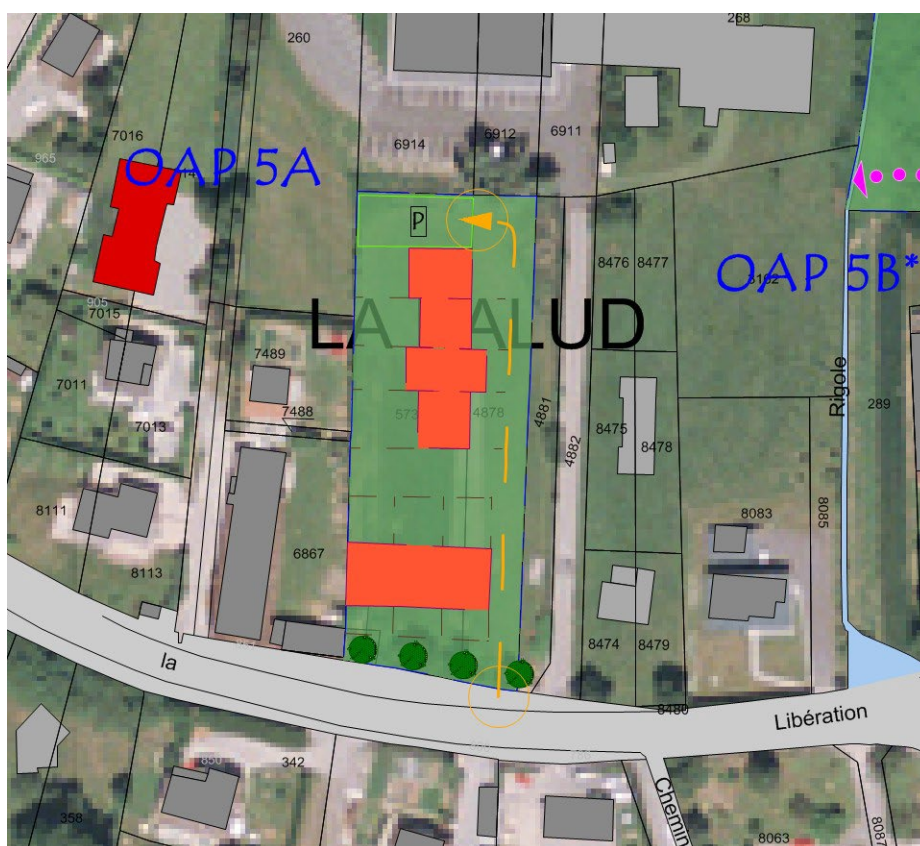
## • OAP N°5A : La Palud Ouest

### • Objectif / vocation de la zone :

Il s'agit d'organiser une mixité de formes urbaines dans un secteur où le tissu urbain est hétérogène.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

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



**Localisation :** Avenue de la Libération

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

NOTA : Le tracé de voirie est indicatif, il n'est pas figé, ce sont les principes de desserte et de liaison qui doivent être retenus.

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation et intégration urbaine et paysagère :**

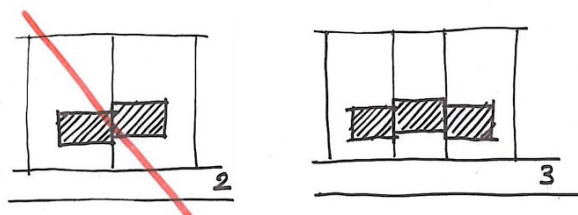
La voie de desserte devra comporter un cheminement piéton séparé de la voirie automobile par un terre-plein planté.

La limite de l'OAP bordant la voirie publique sera plantée d'arbres de haute tige.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

En partie Sud, la ou les constructions seront parallèles à l'Avenue de la Libération.  
Au Nord : habitat individuel groupé ou intermédiaire.

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



- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUc.**

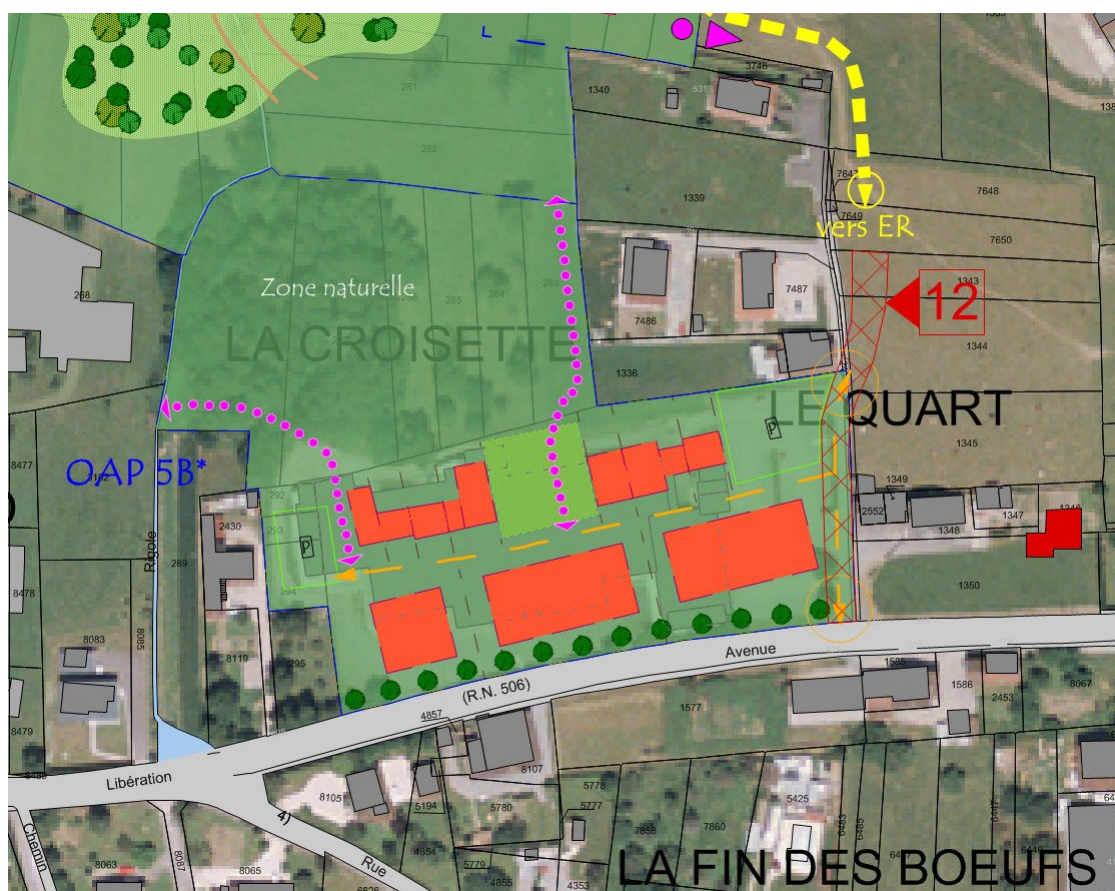
• OAP N°5B : La Palud Est « La Croisette »

• Objectif / vocation de la zone :

Il s'agit d'organiser un secteur de mixité urbaine en prenant en compte le contexte environnemental 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 :



**Localisation :** Avenue de la Libération

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

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la délocalisation préalable des activités existant sur le site.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation :**

Le secteur ne disposera que d'un seul accès à l'Est depuis l'Avenue de la Libération (emplacement réservé à cet effet).

- **Intégration urbaine paysagère et environnementale :**

L'espace naturel existant (zone humide) sera mis en valeur et constituera un cadre paysager au quartier.

Un ensemble de cheminements piétons reliera l'OAP au secteur équipement communal et à la voirie principale environnante.

La limite de l'OAP bordant la voirie publique sera plantée d'arbres de haute tige.

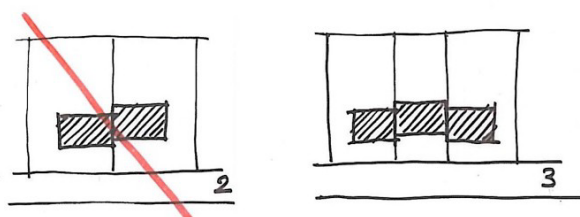
- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Au centre, sera créé un espace collectif végétalisé prolongeant le paysage de la zone humide mise en valeur.

Au Sud, bordant l'Avenue de la Libération : immeubles collectifs parallèles à la rue.

Au Nord : habitat individuel groupé ou intermédiaire d'une hauteur de R+2+Combles maximum.

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



- **Objectif de mixité fonctionnelle et sociale :**

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%.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

- **Stationnement :**

Des parkings banalisés végétalisés seront créés aux deux extrémités de l'opération.

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**

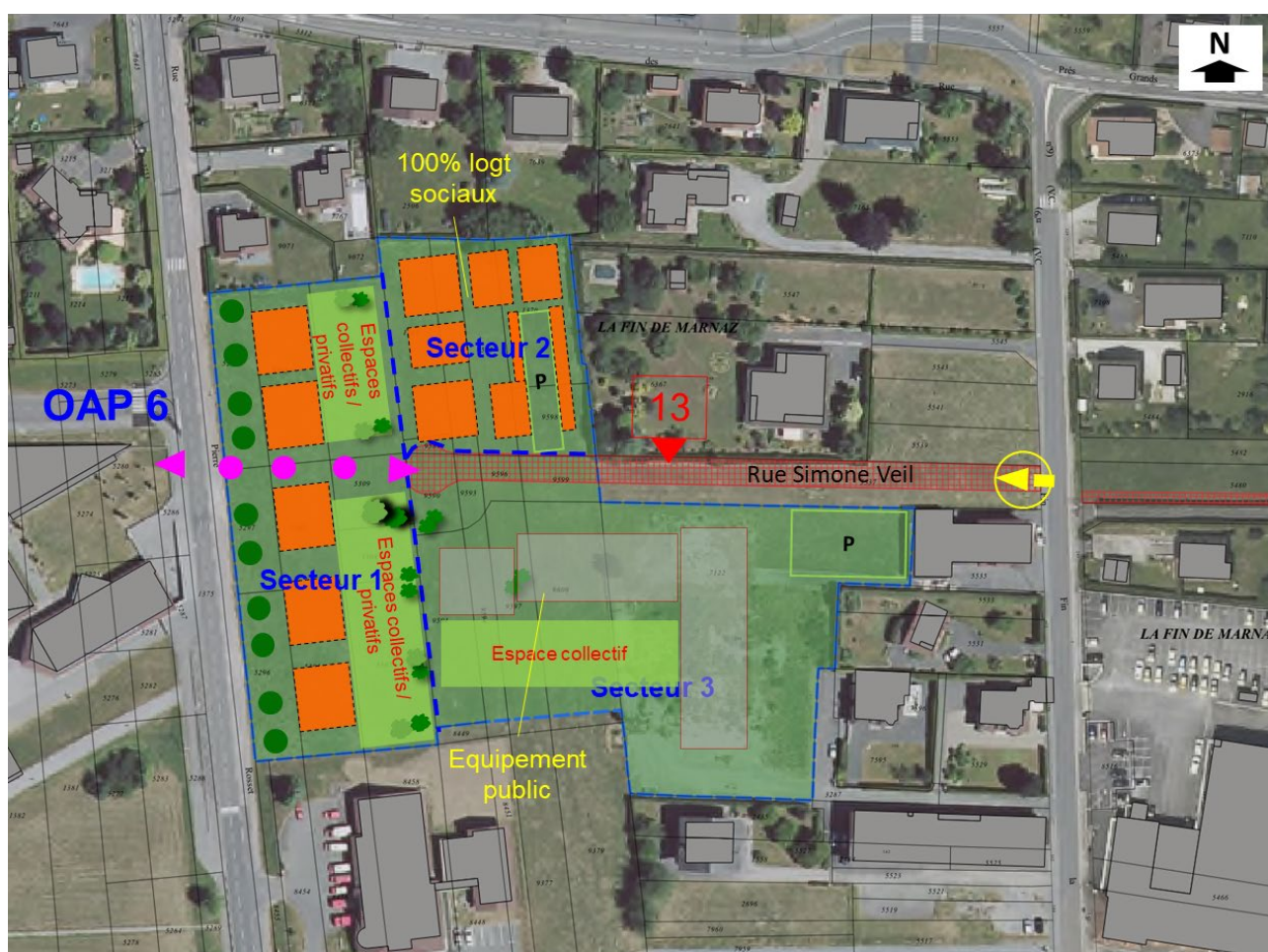
• OAP N°6 : « Les Sages »

• Objectif / vocation de la zone :

Il s'agit d'organiser un secteur de mixité urbaine (logements sociaux / habitat résidentiel / équipements) dans le cadre d'une liaison modes doux inter quartiers.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

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



**Localisation :** Rue Pierre Rosset / Rue de la Fin

Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité, l'implantation des constructions figure à titre illustratif, le schéma est indicatif.

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de l'un des secteurs de l'OAP.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation :**

Le secteur s'articule autour de la nouvelle rue Simone Veil faisant l'objet de l'emplacement réservé n°13, prolongée par un cheminement piéton la reliant à la rue Pierre Rosset.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

La limite de l'OAP bordant la Rue Pierre Rosset sera plantée d'arbres d'essences locales et variées.

Les clôtures devront présenter un aspect urbain et être perméables visuellement (murets éventuellement surmontés d'un dispositif léger à claire-voie, portails, etc.), dessinant une avenue bordée par un habitat groupé / intermédiaire.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les constructions du secteur 1 seront de type habitat groupé / intermédiaire individuel, comportant un maximum de 4 logements par bâtiment. La hauteur de ces constructions n'excèdera pas R+1+c.

- **Objectif de mixité fonctionnelle et sociale :**

**Secteur 1 :** Logement groupé / intermédiaire

**Secteur 2 :** Habitat collectif sera composé à 100% de Logements Sociaux

**Secteur 3 :** Equipement public

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**

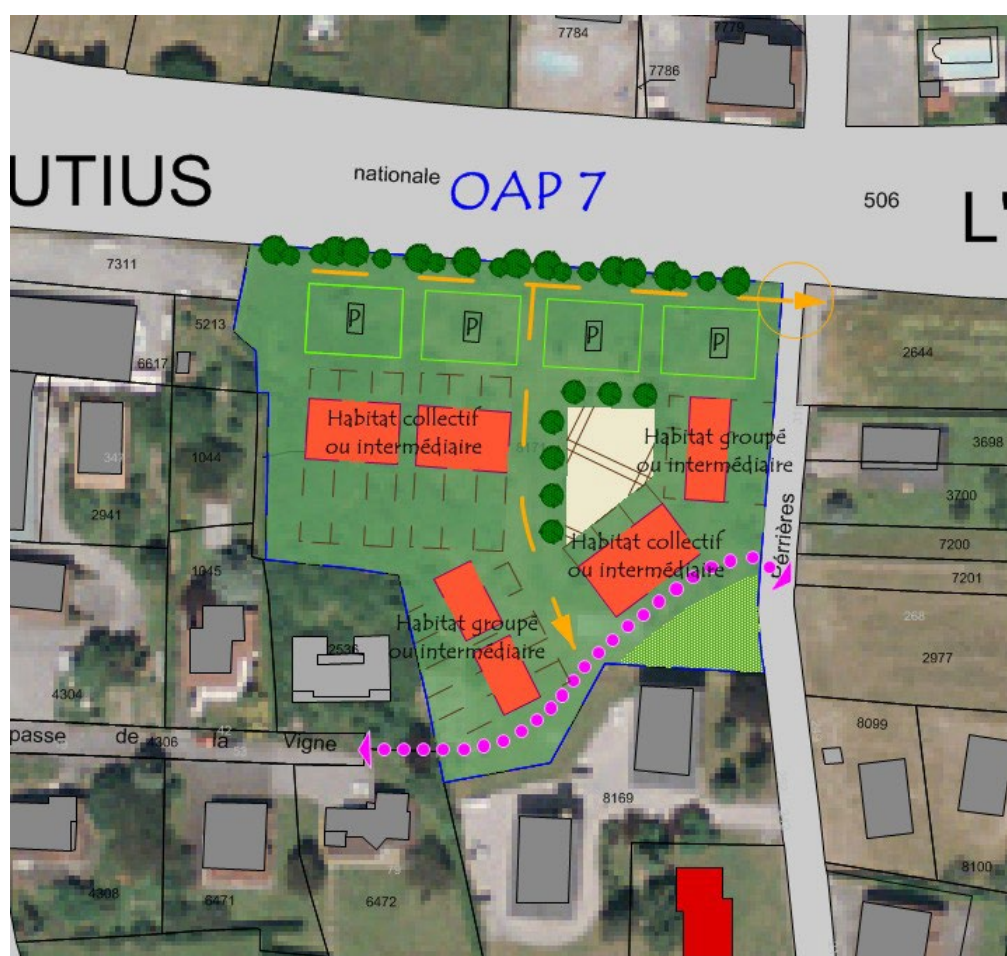
## • OAP N°7 : Les Vignes Perrières

### • Objectif / vocation de la zone :

Secteur d'habitat intermédiaire organisé autour d'espaces à dominante piétonne, greffé sur le passage d'une liaison piétonne future.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

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



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

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation :**

Le secteur sera desservi depuis le Nord et la rue des Perrières par un système de contre-allée (Ouest-Est), dans le prolongement de l'emplacement réservé n°17. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de cet emplacement réservé.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

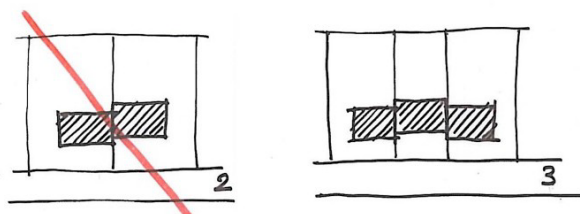
En partie Nord sera aménagée la majorité des parkings. Ceux-ci seront arborisés et séparés de la route blanche par des arbres de haute tige.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Un espace collectif de type placette sera aménagé en partie centrale.

Les constructions seront constituées d'habitat intermédiaire, collectif et groupé. Il y aura une différence de gabarit entre les 2 typologies principales d'habitat pour les constructions situées au Nord-Ouest de l'OAP. Celles-ci pourront être d'un gabarit de R+3+Combles.

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



- **Objectif de mixité fonctionnelle et sociale :**

L'opération devra comporter entre 50 et 65% de logements locatifs sociaux et entre 10 et 20% de logements en accession sociale.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

- **Stationnement :**

L'essentiel des besoins en stationnement seront satisfaits par les parkings végétalisés situés au Nord.

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUc.**

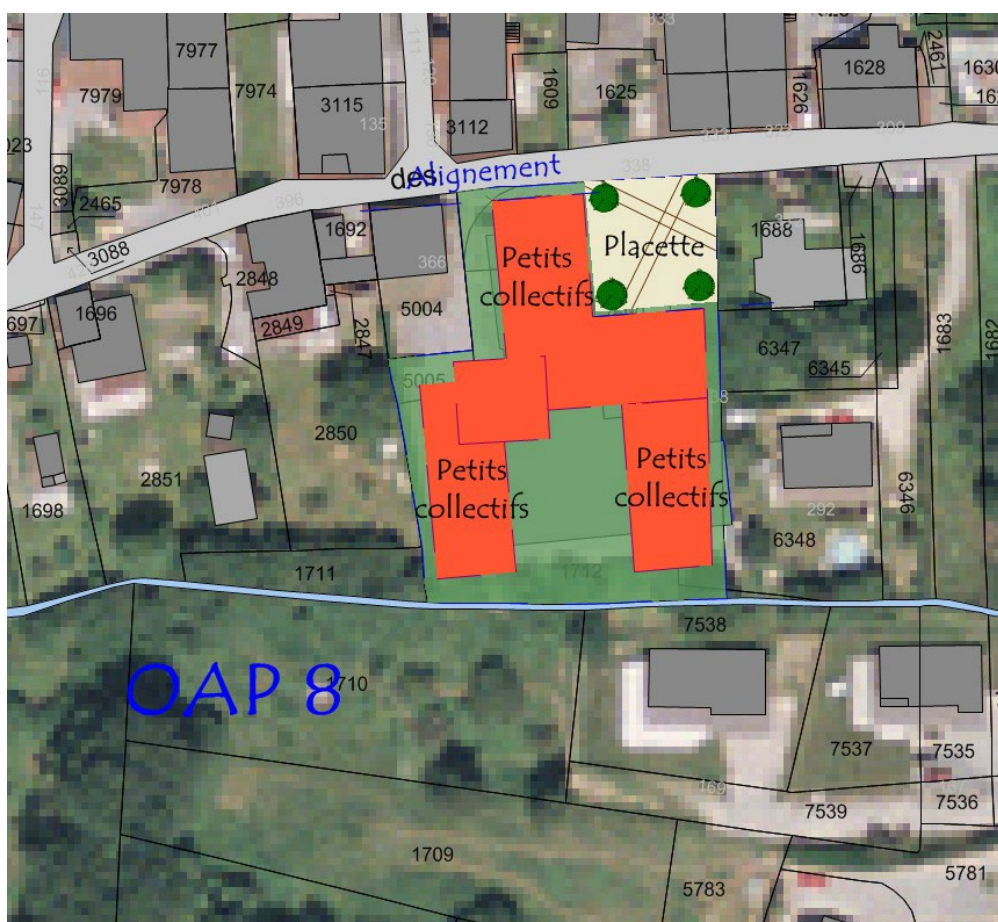
• **OAP N°8 : « Usine Cally »**

• **Objectif / vocation de la zone :**

*Organisation et densification dans le respect de la morphologie urbaine du « vieux Marnaz ».*

• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

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



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

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de l'assiette de l'OAP.

Toutefois, dans l'attente d'un projet cohérent portant sur l'ensemble, les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante.

Sont interdites les opérations d'aménagement d'ensemble, non compatibles avec :

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

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

• **Desserte, organisation, intégration et forme urbaines :**

Les constructions, constituées d'habitat collectif devront dessiner un espace libre prolongeant l'espace public de la rue à vocation de placette. Cet espace ne sera pas clôturé.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

• **Stationnement :**

La totalité du stationnement sera satisfaite en souterrain à l'exception de places banalisées qui pourront occuper l'espace collectif.

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**

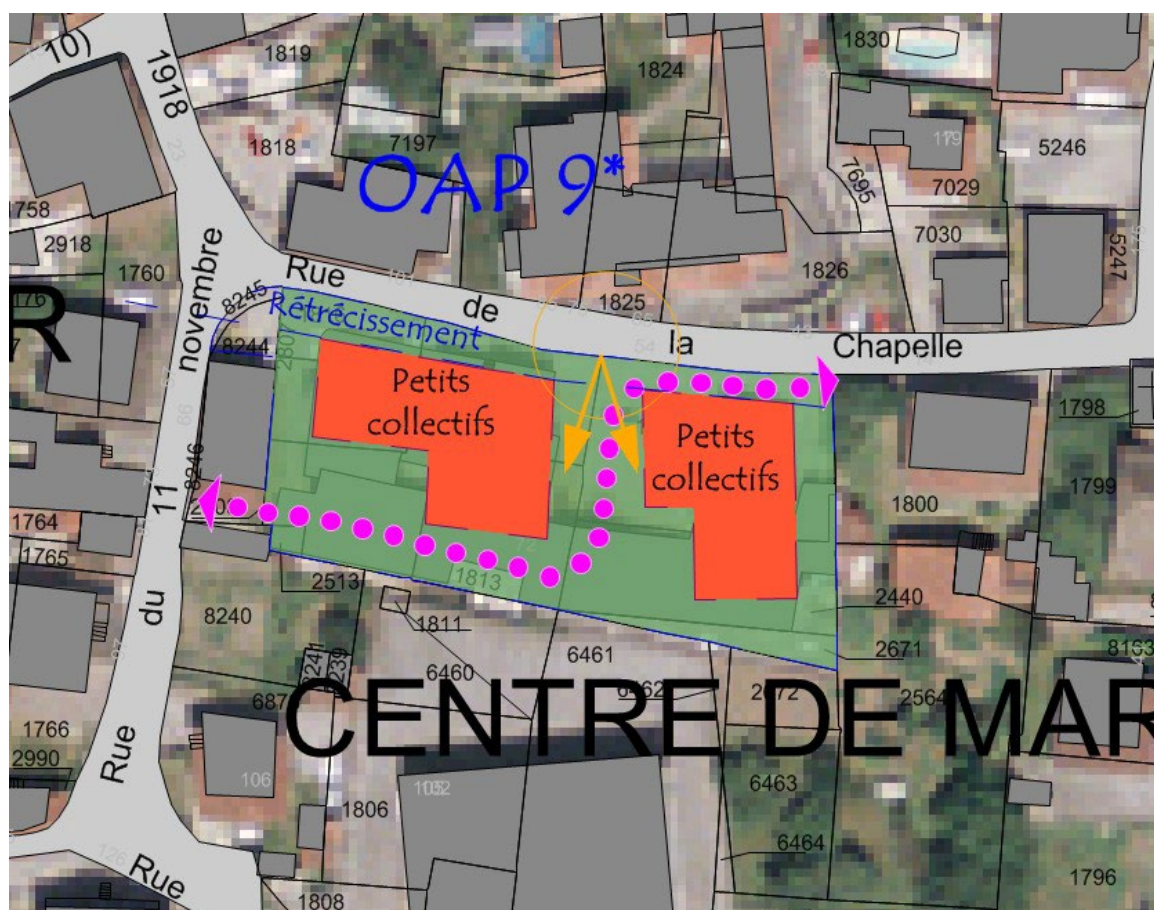
• OAP N°9 : « Site Boisier »

• Objectif / vocation de la zone :

Organisation et densification de l'urbanisation dans le respect du tissu urbain du « vieux Marnaz ».

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

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



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

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Il n'est pas défini de conditions d'ouverture à l'urbanisation.

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

- le schéma de principe de la zone.
- un développement ultérieur cohérent de la zone.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation, intégration et forme urbaines :**

Les constructions seront parallèles à la rue de la Chapelle. Il s'agit de continuer à qualifier la rue.

Un cheminement piéton interne permettra de rejoindre la rue du 11 novembre. Il s'agira de petits collectifs.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**



- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation, intégration et forme urbaines :**

Les constructions, constituées d'habitat collectif devront dessiner un espace libre prolongeant l'espace public de la rue à vocation de placette. Cet espace ne sera pas clôturé.

- **Stationnement :**

La totalité du stationnement sera satisfaite en souterrain à l'exception de places banalisées qui pourront occuper l'espace collectif.

- **Objectif de mixité fonctionnelle et sociale :**

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 application 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%.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

- **Stationnement :**

La totalité du stationnement sera satisfaite en souterrain à l'exception de places banalisées qui pourront occuper l'espace collectif.

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**

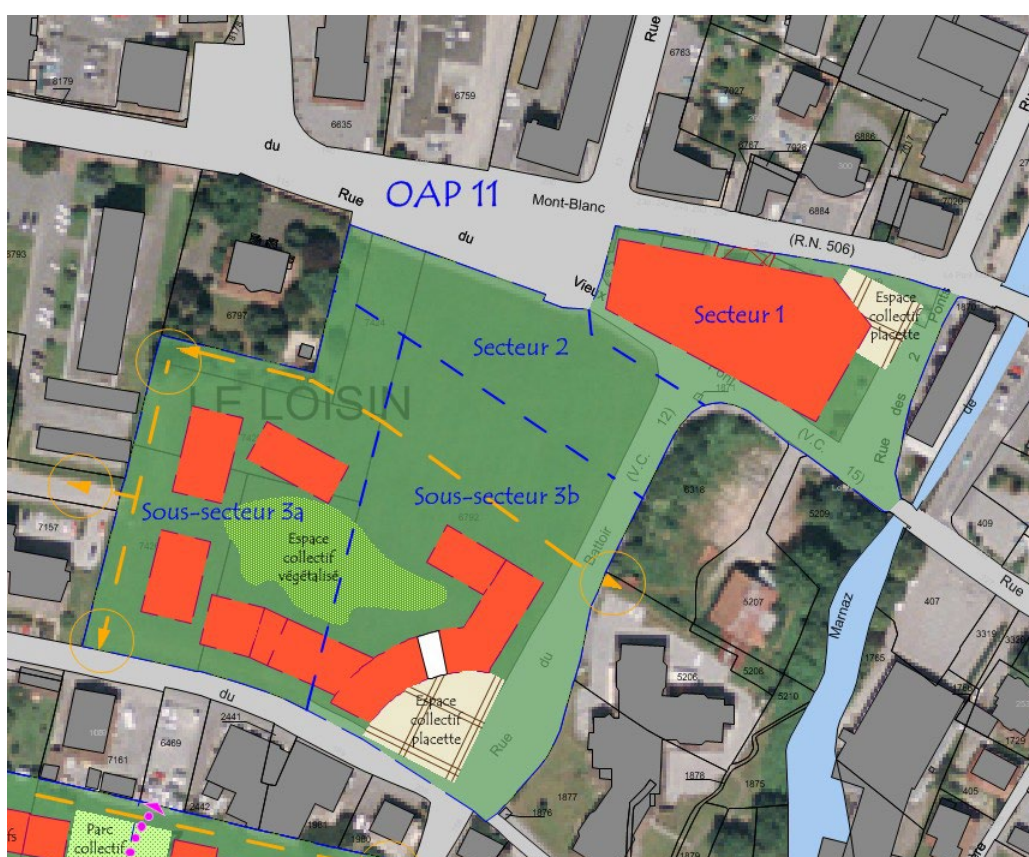
## • OAP N°11 : Le Centre « Le Loisin »

### • Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est la création d'un nouveau quartier résidentiel à proximité d'un futur parc public proposant des espaces urbains de qualité.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

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



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

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité de chaque secteur. Il n'est pas défini d'ordre d'ouverture à l'urbanisation. Le secteur 1 est à vocation de commerce et d'habitation.

Le secteur 2 correspond à la réalisation d'un parc public. Il concerne la collectivité.

Les secteurs 3 est à vocation de logements.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

• **Desserte, organisation :**

Le secteur 1 est desservi à partir des voies publiques existantes.

La desserte du secteur 3 doit permettre la réalisation d'un bouclage entre la rue du Loisin et la rue du Battoir.

• **Intégration et forme urbaines :**

Le secteur 1 aura une structure d'ilot urbain, reprenant majoritairement les formes de la voirie (façades principales parallèles aux voies). Un petit espace à vocation de placette sera créé au Nord Est de l'ilot.

Le secteur 3 proposera des immeubles parallèles aux rues existantes et futures, donnant sur un espace central végétalisé.

Un espace à vocation de placette sera créé à l'angle Sud Est du secteur.

Les immeubles situés au Nord du secteur 3, parallèles à la voie de desserte future seront d'une hauteur maximale de R+2 + Comble afin de constituer un premier plan ne nuisant pas à l'impact paysager de l'ensemble.

• **Typologie et volume des constructions :**

L'ilot du secteur 1 devra tendre vers une occupation des deux premiers niveaux (Rez inférieur Rue du Mont Blanc et Rez supérieur rue du Vieux Pont) à vocation de commerces.

La construction devra chercher à exploiter la totalité de la hauteur autorisée par le règlement de la zone.

Les logements situés dans les étages supérieurs devront avoir de larges terrasses orientées Sud.

Les constructions du secteur 3 privilégieront une implantation parallèle à la rue. Elles devront comporter des variations de hauteurs, notamment aux angles.

Les éventuelles clôtures en rez de chaussée seront de type urbain (murets, grilles, etc.).

• **Objectifs de mixité fonctionnelle et sociale :**

Pour chacun des secteurs 1 et 3, 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 application 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%.

• **Autres dispositions / règles à respecter :**

• **Implantation des constructions :**

L'implantation des constructions doit respecter l'esprit du schéma d'aménagement.

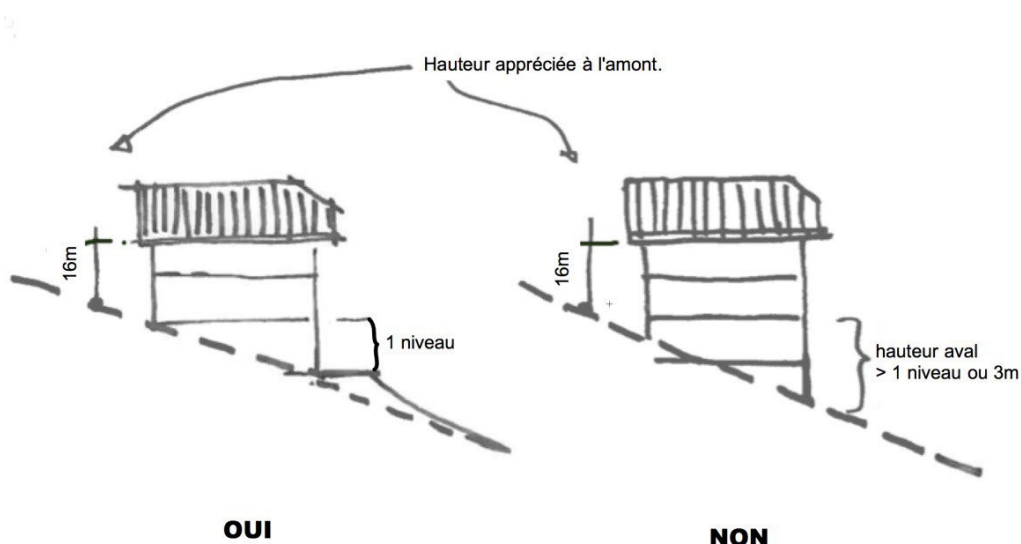
Le cas échéant les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public (exemple de la placette).

• **Hauteur des constructions :**

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, ne doit pas dépasser 16 m :

- à l'égout du toit lorsqu'il s'agit d'une construction avec un toit rampant,
- à l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une construction avec toit-terrasse.

Compte-tenu de la déclivité du terrain, la hauteur est mesurée à la façade amont sous condition que ce mode de calcul n'entraîne pas la création de plus d'un étage à l'aval.



• **Stationnement :**

Secteur 1 : la totalité du stationnement sera satisfaite en souterrain à l'exception de places banalisées qui pourront occuper une part réduite des espaces collectifs.

Secteur 3a et 3b :

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dont 50 % intégrées à la construction ou couvertes, avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place de stationnement banalisée par 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour le stationnement visiteurs. (La surface de plancher du logement social est exclue de ce décompte).
- 1 m<sup>2</sup> par logement pour les 2 roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 5 logements.

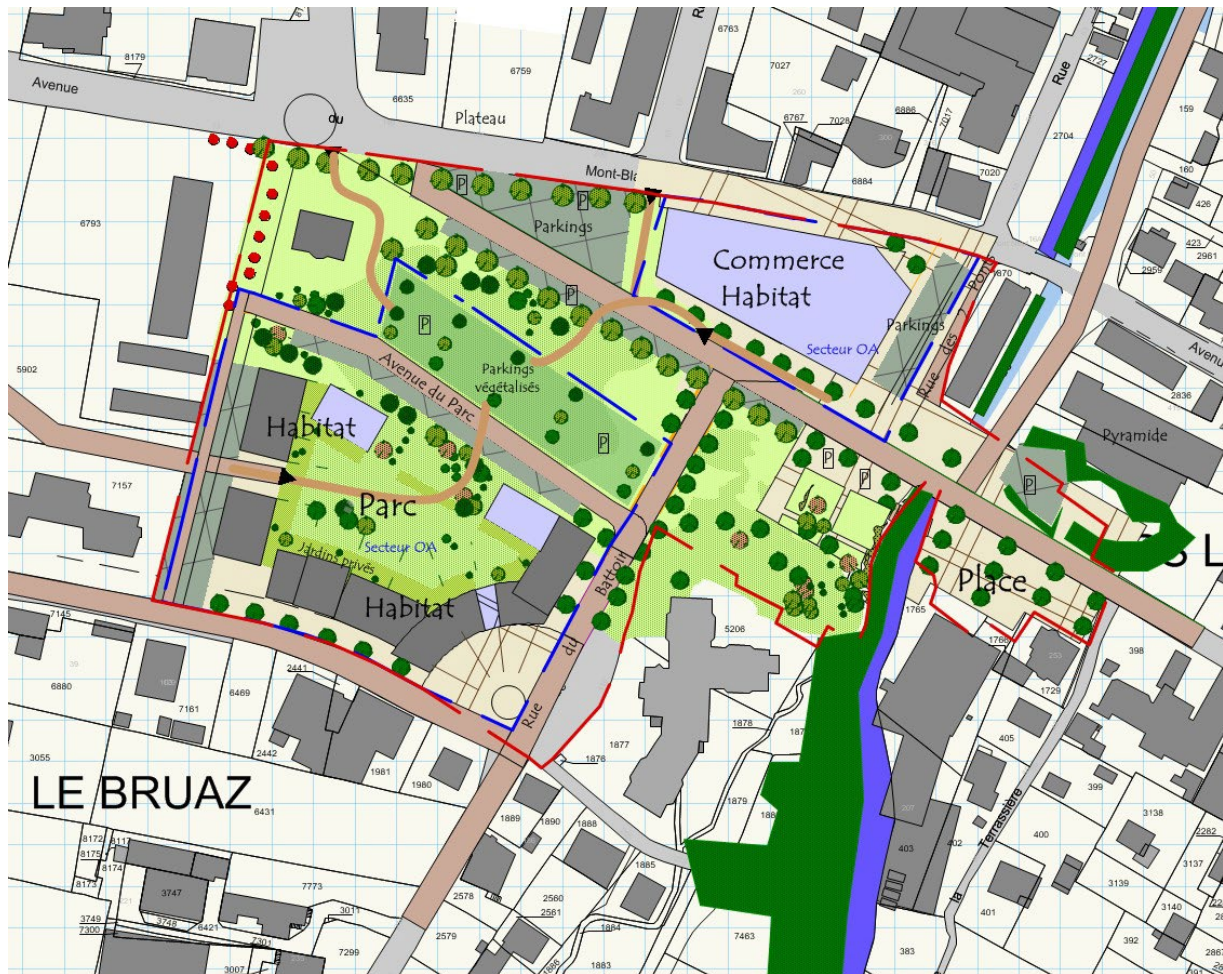


Schéma illustrant les aménagements du parc public

## • PROGRAMMATION :

### Echéancier prévisionnel :

• Secteurs 1 et 2 : 15 ans à compter de l'approbation de la présente révision pour l'achèvement de l'opération pour le secteur.

• Secteur 3 : 7 ans à compter de l'approbation de la présente révision pour l'achèvement de l'opération pour le secteur.

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables aux secteurs 1 et 2 sont celles de la zone AUa.**

**Les Secteurs 3 de cette OAP sont entièrement régis par les prescriptions listées ci-avant. Ils sont classés en zone AUoap en référence à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ils ne sont pas complétés par des dispositions réglementaires.**

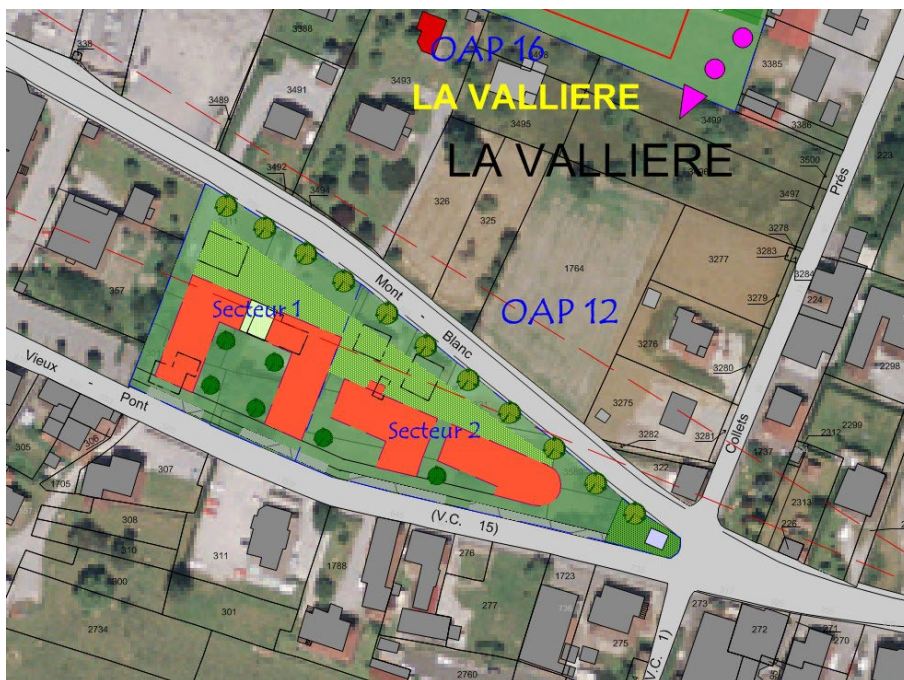
## • OAP N°12 : Entrée Est

### • Objectif / vocation de la zone :

Il s'agit de requalifier une entrée du centre de Marnaz par une opération de renouvellement urbain remettant en scène la perception de l'église.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

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



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

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité du secteur 1.  
Il n'est pas défini de conditions d'ouverture à l'urbanisation pour le secteur 2.

### • Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :

#### • Desserte, organisation :

Le secteur sera desservi depuis le Sud par la rue du Vieux Pont.  
Aucun accès ne sera réalisé depuis la rue du Mont Blanc.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

L'implantation des constructions doit respecter le cône de vue tracé au plan de principe, permettant de ménager une vue sur l'église.

En partie Nord, la limite de parcelle bordant la rue du Mont Blanc sera plantée d'arbres de haute tige.

Les constructions seront globalement parallèles à la Rue du Vieux Pont pour affirmer la rue.

L'espace situé entre les bâtiments d'habitation et la Rue du Mont-Blanc seront fortement végétalisés, notamment s'il s'agit d'aires de stationnement.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Il s'agira d'habitat collectif ou intermédiaire. Dans la partie la plus large de l'assiette foncière, les bâtiments d'habitat dessineront une cour intérieure, orientée sur la rue.

- **Objectif de mixité fonctionnelle et sociale :**

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 application 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%.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.**

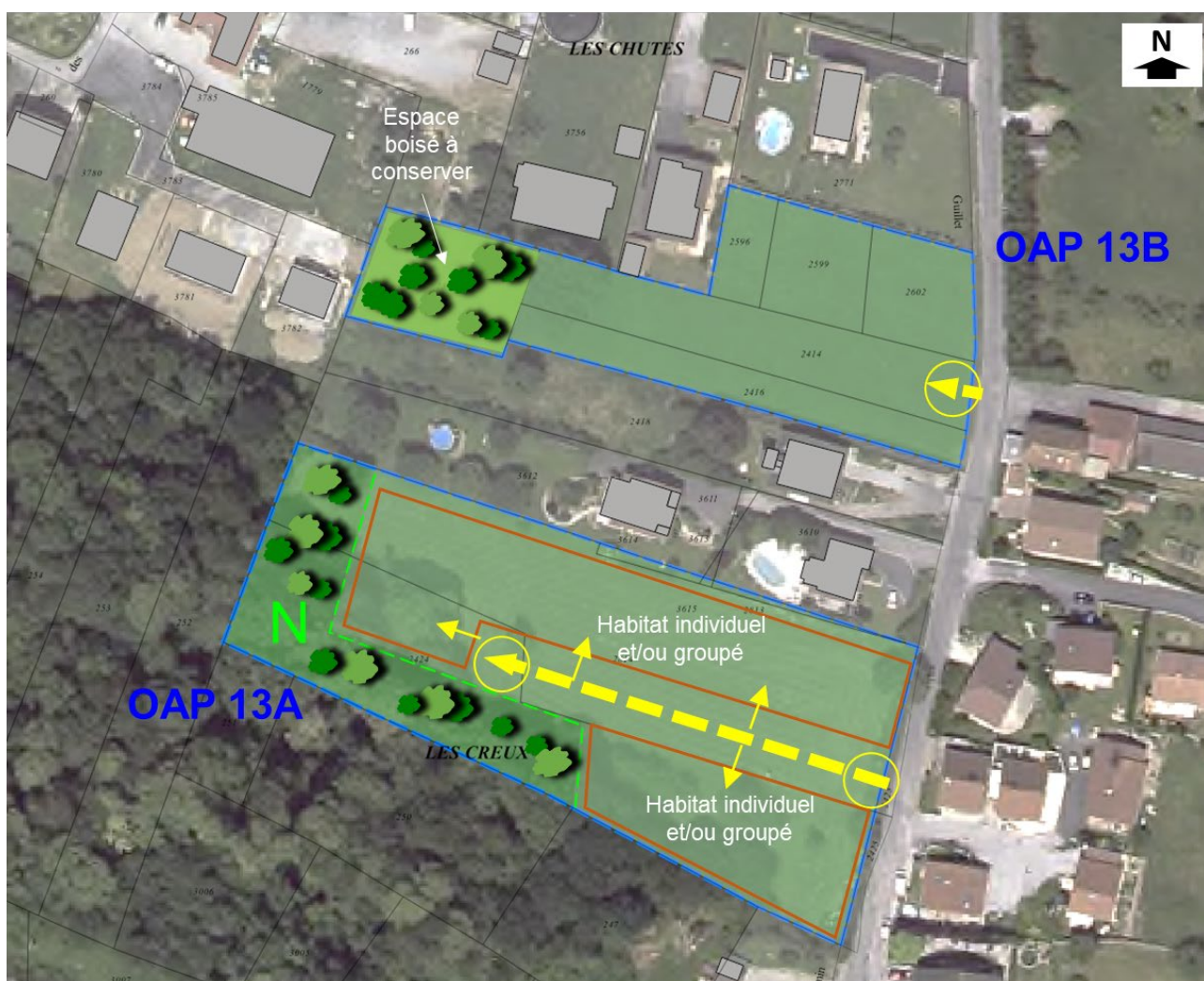
## • OAP N°13A et 13B : LES CREUX/LES CHUTES

### • Objectif / vocation de la zone :

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

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

-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,

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

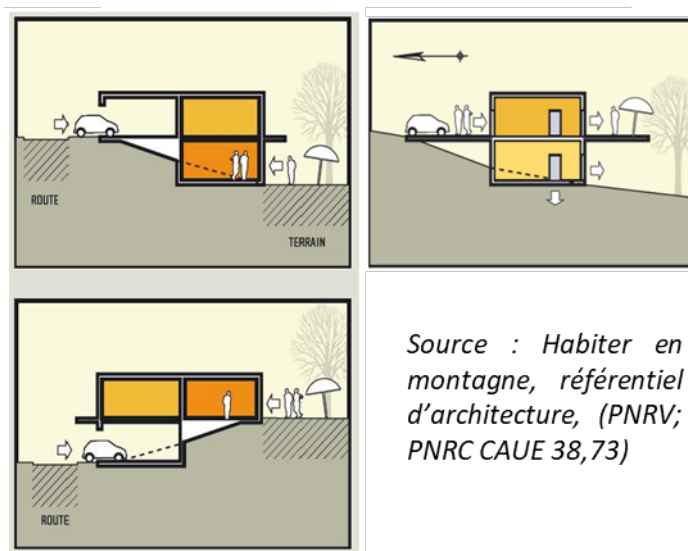
*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation :**

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*



- **Intégration urbaine et paysagère :**

La bande de terrain au Sud et à l'Ouest, classée en N fait partie de l'OAP. Elle doit rester naturelle et arborisée.

Des jardins peuvent y être aménagés mais les plus beaux sujets (arbres) doivent être conservés. Dans l'OAP 13B, l'espace boisé à l'Ouest doit être conservé.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Habitat individuel ou groupé. :

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC**

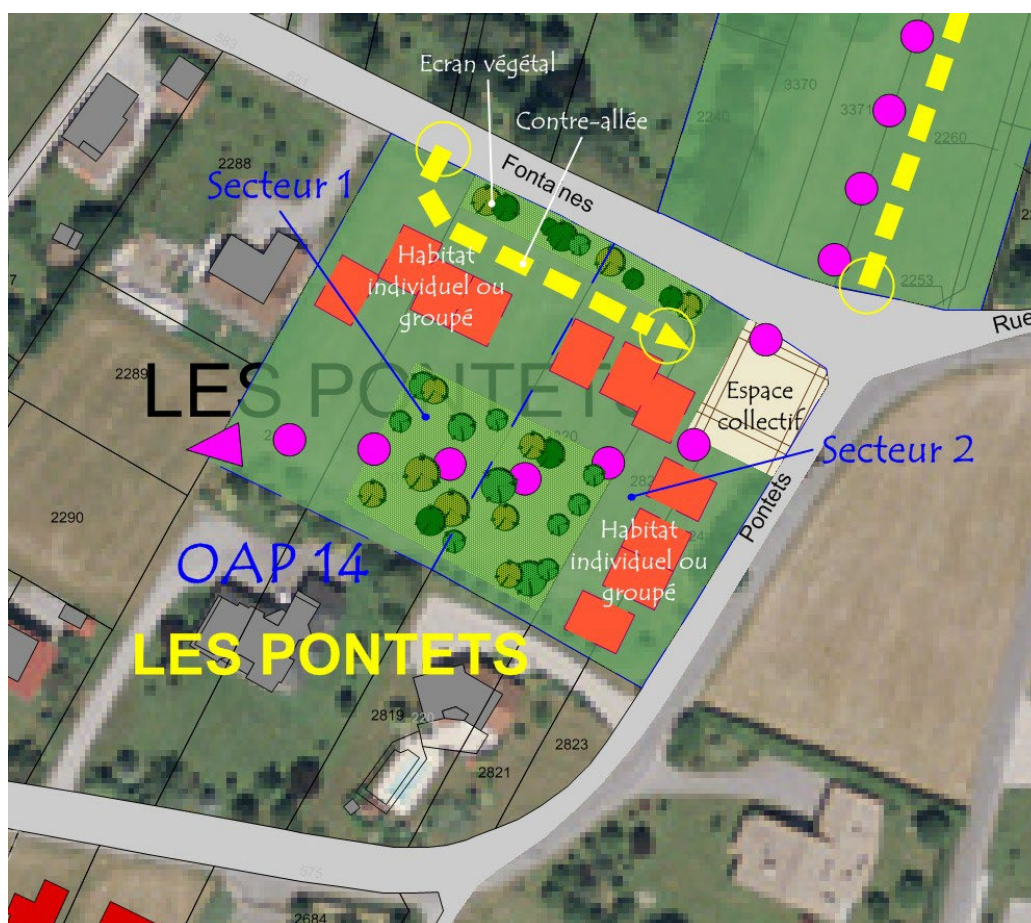
## • OAP N°14 : LES PONTETS

### • Objectif / vocation de la zone :

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

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



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

### • **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone (ou la totalité de chacun des secteurs Rue des Pontets / Rue des Fontaines).

-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,

### • **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

### • **Desserte, organisation :**

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.

### • **Intégration urbaine et paysagère :**

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.

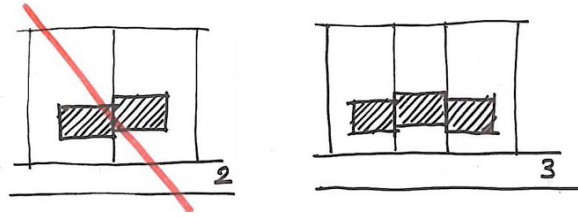
Un espace central collectif, à vocation de parc et de jeux, végétalisé et arborisé sera ménagé au Sud, prolongeant les jardins individuels. L'aménagement de cet espace ne devra porter atteinte à la qualité paysagère actuelle du site. Les plus beaux sujets sont à conserver.

### • **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

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 groupé 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.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC**



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de l'un ou l'autre des secteurs.

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,

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

• **Desserte, organisation :**

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.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

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.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

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.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC.**

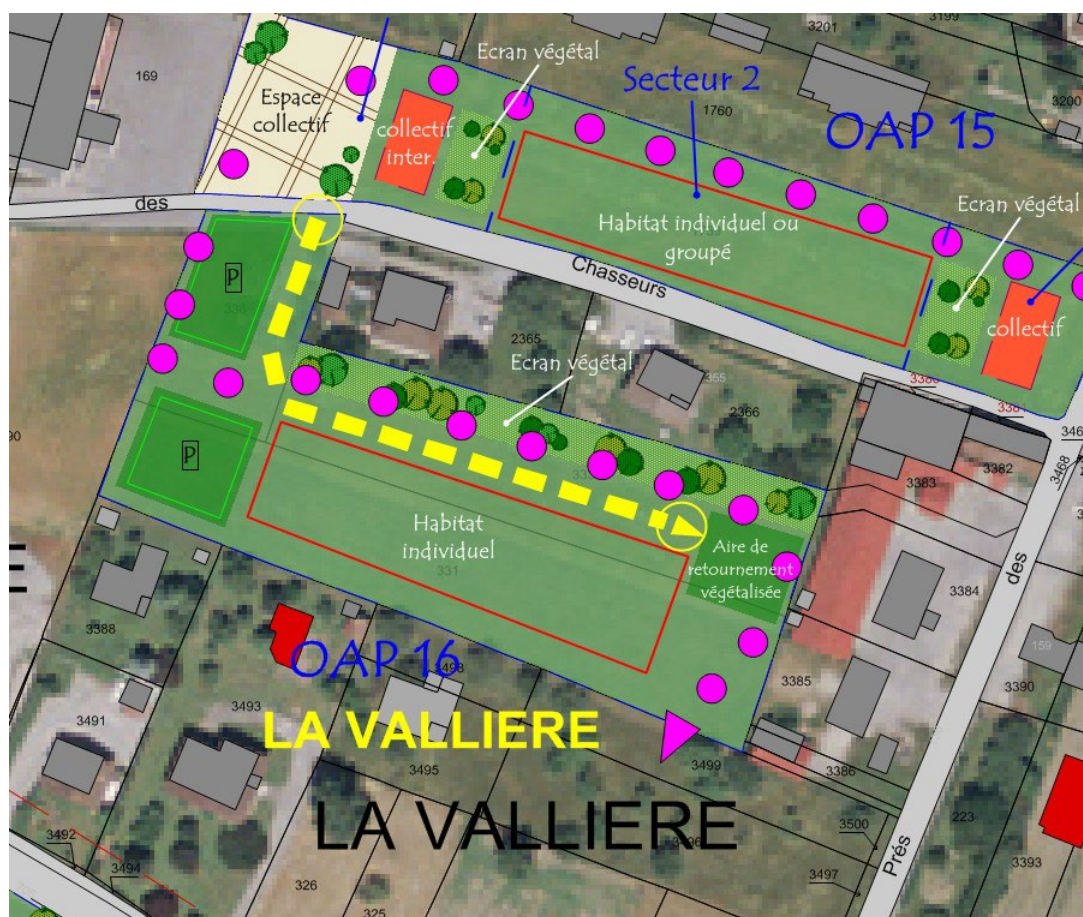
## • OAP N°16 : LA VALLIERE

### • Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est d'organiser une urbanisation en cœur d'îlot, tenant compte du tissu pavillonnaire environnant.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



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

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Il n'est pas défini de conditions d'ouvertures à l'urbanisation mais :

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,

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation :**

La localisation de l'accès de l'OAP devra être coordonnée avec celle de l'OAP de Cherinaz / Rue des Chasseurs.

La desserte des constructions se fera depuis le Nord.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

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.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Habitat individuel ou groupé.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC**

## • OAP N°17 : LA CATTE

### • Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est d'organiser une urbanisation en cœur d'îlot, tenant compte du tissu pavillonnaire environnant et proposant des espaces collectifs.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

-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,

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

Un seul accès sera prévu rue des Pontets

• **Intégration urbaine et paysagère :**

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.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Habitat individuel ou groupé.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC.**

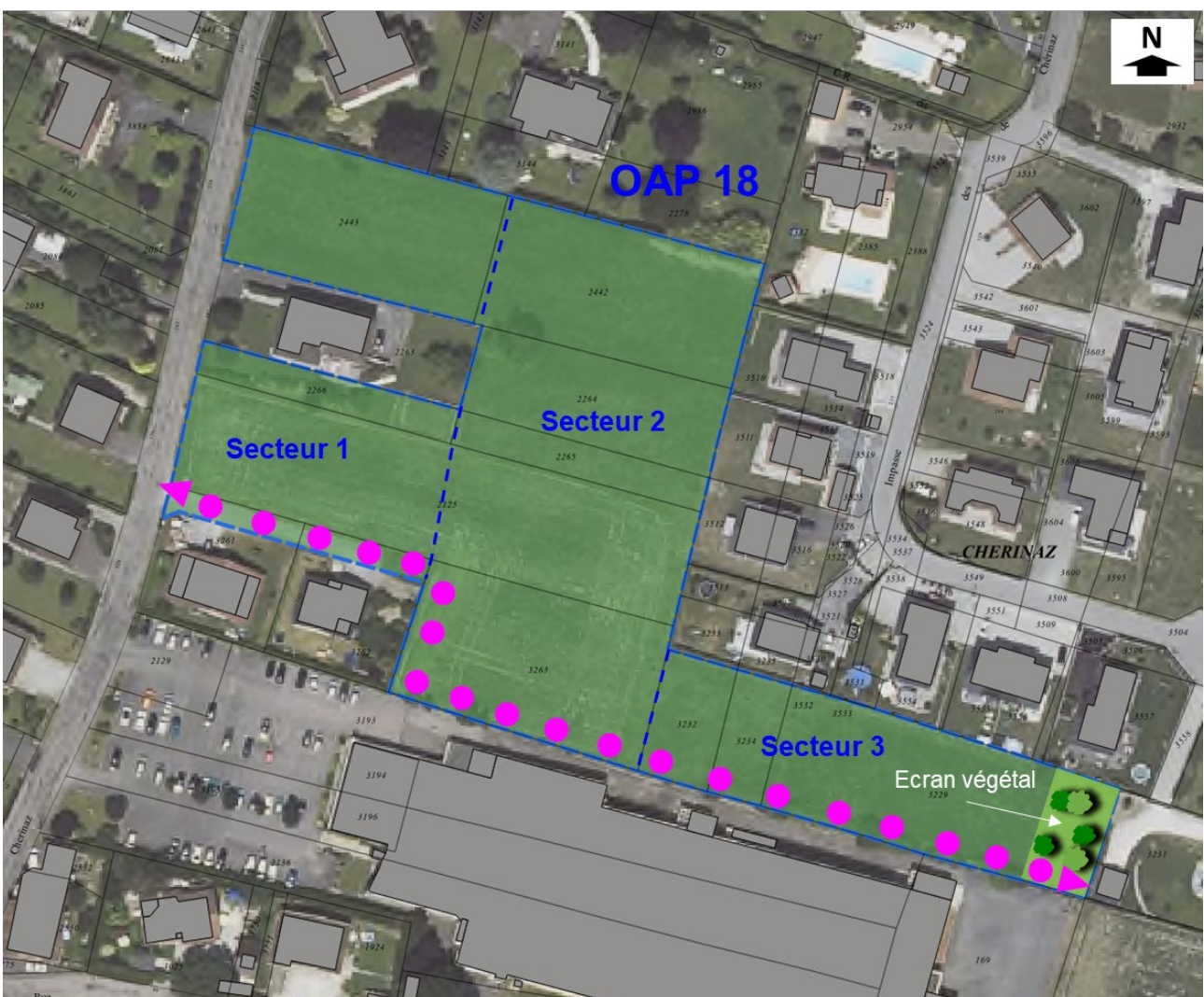
## • OAP N°18 : CLOS DU BIOT / CHERINAZ

### • Objectif / vocation de la zone :

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

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

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,

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

• **Desserte, organisation :**

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.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les constructions seront constituées d'habitat individuel ou groupé.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC.**

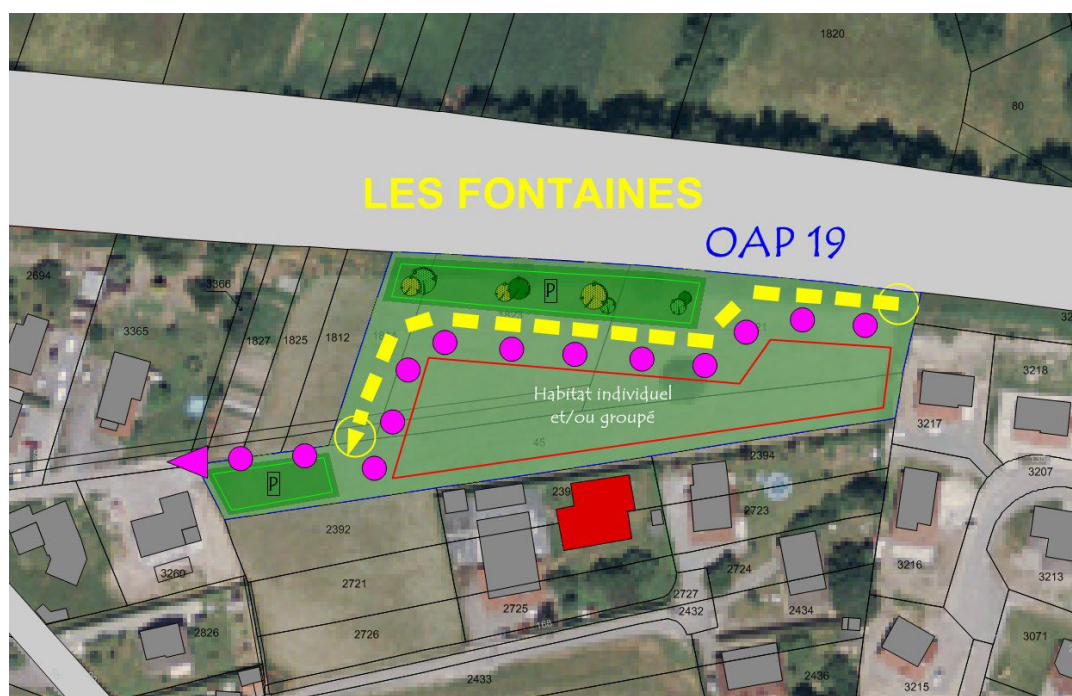
## • OAP N°19 : LES FONTAINES

### • Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est d'obtenir une organisation cohérente sur cette frange de terrain en bordure de la Route Blanche.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

-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,

### • Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :

(Qualité environnementale, prévention des risques)

(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)

- **Desserte, organisation :**

Un seul accès sera prévu depuis l'Est.

La voie de desserte sera située au Nord de la parcelle.

Elle se prolongera jusqu'à une aire collective paysagée offrant quelques places de stationnement banalisées. Depuis cette aire, un cheminement piéton rendra possible une liaison à la Rue des Fontaines via une antenne privée existante en partie Ouest.

- **Intégration urbaine et paysagère :**

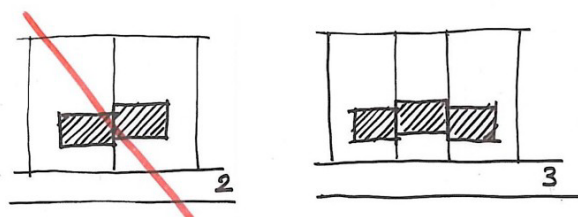
Un écran végétal sera aménagé en limite Nord de l'OAP, avec une végétation dense en limite de la Route Blanche.

Cet espace pourra accueillir des places de parking banalisées.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Habitat individuel ou groupé.

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



- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

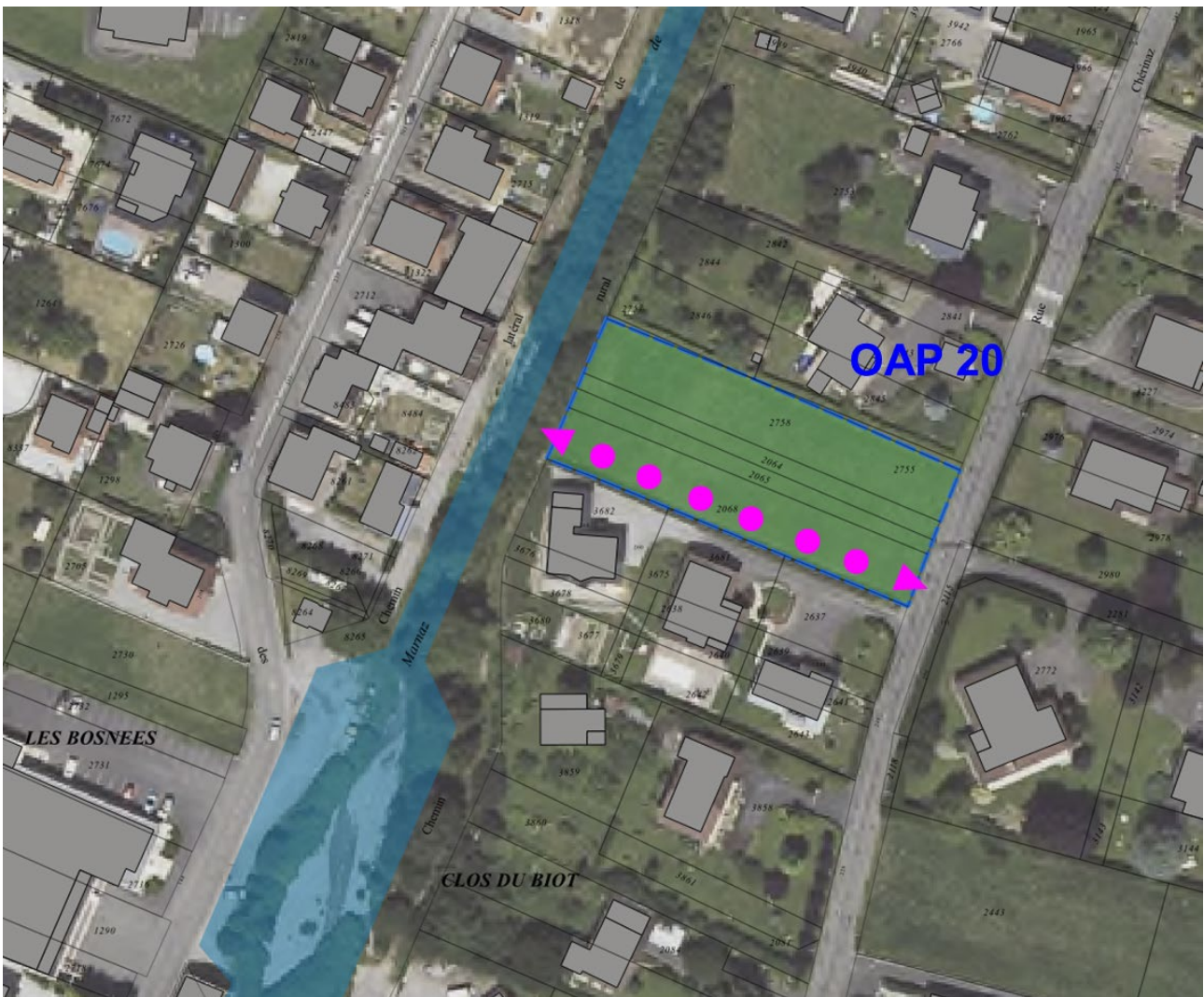
(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC.**

• OAP N°20 : CLOS DU BIOT à l'Est du torrent de MARNAZ

• Objectif / vocation de la zone / Prescription :

Pour cette orientation d'aménagement, l'unique contrainte est de ménager une emprise permettant la réalisation d'un cheminement piéton.



Celui-ci devra être bordé par une haie constituée d'essences locales variées. Son tracé n'est pas imposé. Sa largeur devra être comprise entre 1,80 et 3m.

## • OAP N°21 : L'ECHERRE

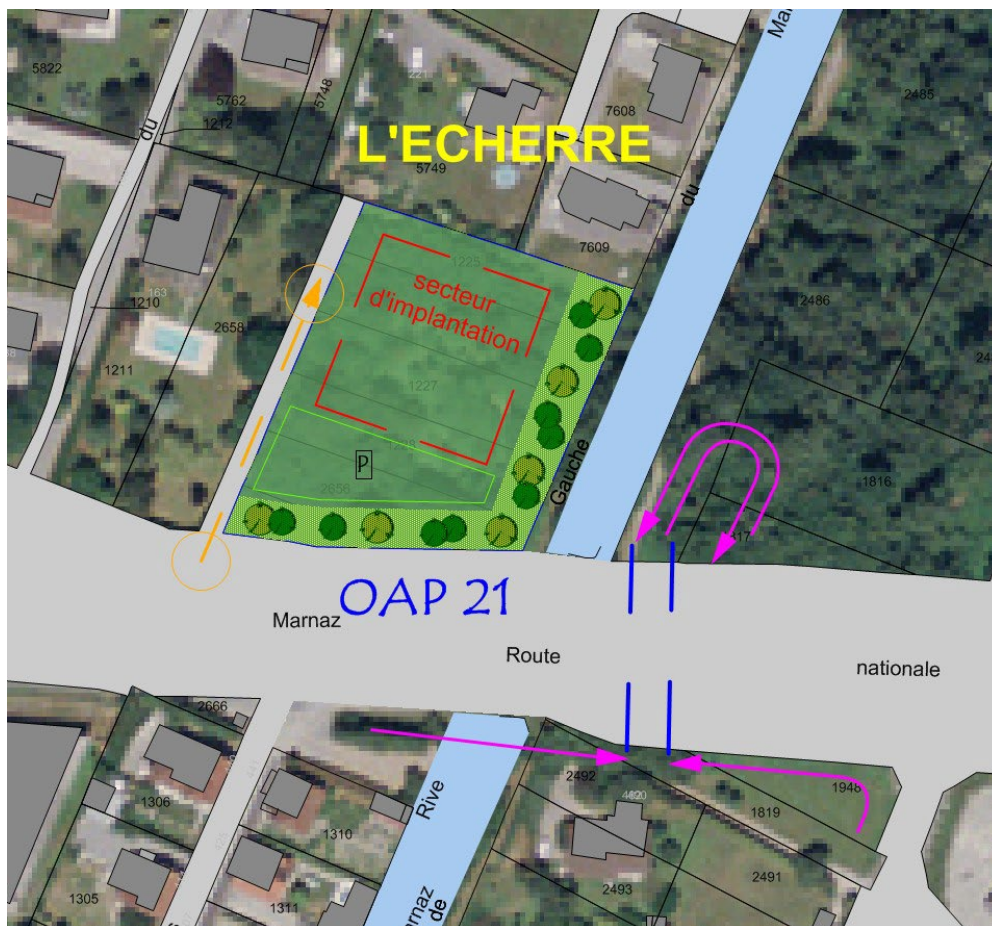
### • Objectif / vocation de la zone :

Cette parcelle est communale.

L'orientation d'aménagement et de programmation ne porte que sur la définition de l'accès et un principe de traitement de la périphérie de la zone.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



### • Desserte et ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation de la contre-allée parallèle à la Route Blanche (emplacement réservé à cet effet).

- **Intégration urbaine et paysagère :**

Deux écrans boisés devront être réalisés, l'un pour accentuer la présence végétale du ruisseau de Marnaz, le second pour participer à la végétalisation de la Route Blanche.

- **Forme urbaine intégration des constructions :**

La typologie n'est pas imposée. Il pourra s'agir aussi bien d'habitat groupé, intermédiaire ou collectif.

Les constructions projetées devront assurer une transition de volumes avec le bâti individuel existant au Nord et à l'Ouest.

- **Objectif de mixité fonctionnelle et sociale :**

L'opération sera composée à 100% de logements sociaux.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

A terme ce secteur se situera à l'articulation de l'autoroute vélos et de l'itinéraire piéton le long du Torrent de MARNAZ.

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC.**

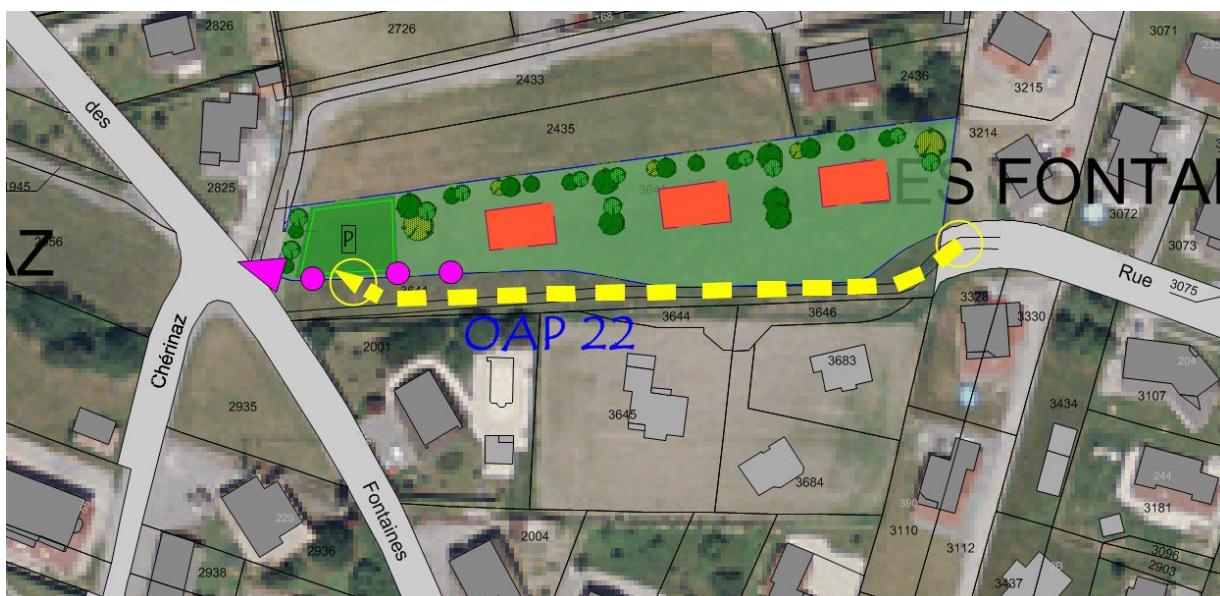
## • OAP N°22 : LES FONTAINES

### • Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est d'obtenir une organisation d'ensemble sur cette frange de terrain résiduelle.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



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

### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

-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,

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation :**

En raison de la complexité du carrefour Ouest, un seul accès sera prévu depuis l'Est. Cette voie se prolongera par un cheminement piéton pour relier la Rue des Fontaines.

A l'extrémité Ouest, sera aménagé une aire de parking végétalisée et une aire pour les services communs (collecte des ordures ménagères, boîtes aux lettres, etc.).

- **Intégration urbaine et paysagère :**

Un écran végétal sera aménagé en limite Nord de l'OAP, comprenant des arbres de haute tige.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Habitat individuel ou groupé.

- **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

*(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)*

**En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UC.**

## OAP N°23 : Secteur du STADE

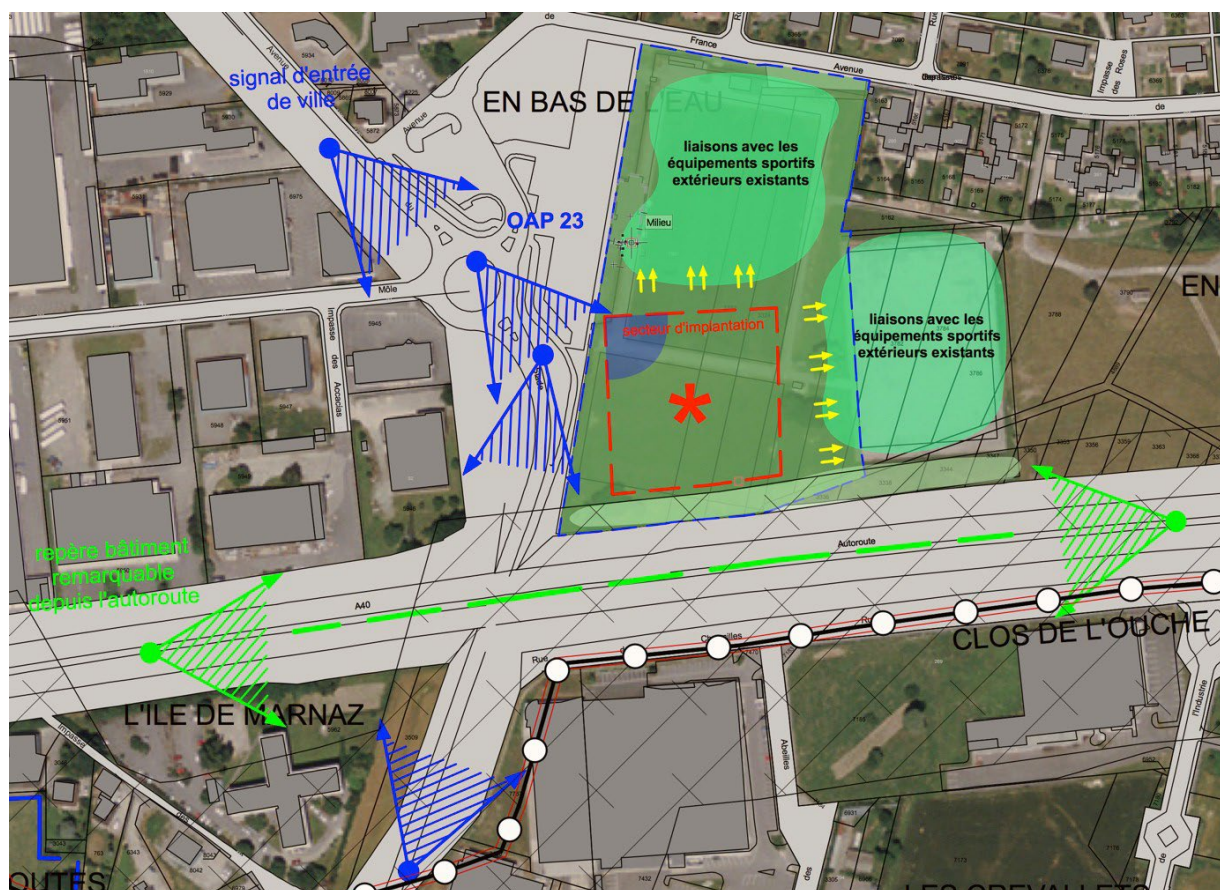
### • Objectif / vocation de la zone :

L'objectif de cette OAP est de gérer l'implantation d'un équipement sportif d'envergure qui participera :

- à la définition de cette entrée de ville,
- aura vocation de repère depuis l'autoroute,
- constituera une « tête bâtie » au secteur sportif existant.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



### • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'opération d'aménagement peut porter soit :

- sur la totalité de la zone,
- soit sur un tènement cohérent incluant les abords de l'équipement

-soit, dans un premier temps, sur un tènement correspondant à la seule emprise nécessaire de l'équipement bâti.

Son ouverture est conditionnée à la modification du périmètre de protection du périmètre de protection du captage d'eau « des Valignons ».  
Aucun aménagement ne peut être réalisé à l'intérieur du périmètre de protection.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

• **Intégration urbaine et paysagère :**

Sa localisation le situe à une double articulation :

- entre la zone d'activités et le secteur sportif,
- entre les quartiers périphériques et intérieurs résultant par le tracé de l'autoroute.

-

Cette valeur d'articulation devra être affirmée par l'architecture de l'équipement.

Il se situe par ailleurs en perspective de l'Avenue du Stade. Ce point de vue devra être également affirmé.

Son volume, le traitement de la façade principale devront :

- avoir valeur de porte d'entrée urbaine suivant l'axe Nord Sud.
- constituer un signal depuis l'autoroute.

A ce titre, l'équipement devra, par contraste avec les bâtiments d'activités, donner à voir son fonctionnement interne (éclairage, mouvements, animation perceptibles depuis l'autoroute).

Les abords de l'équipement devront affirmer, par leur traitement une continuité végétale avec les équipements de sports et loisirs non bâtis existants et proposer également un espace végétal de respiration sur cette entrée de ville.

Côté autoroute un linéaire de plantations, n'empêchant pas la perception décrite ci-dessus pourra créer une horizontale d'où « émergera » l'équipement.

• **Implantation de l'équipement vis à vis des emprises publiques et des voies :**

Nonobstant les règles de la zone UAe et conformément à l'étude produite dans le cadre de l'article L 110-10 du Code de l'Urbanisme (levée de l'Amendement Dupont), l'équipement peut s'inscrire dans les marges dérogatoires de recul définies dans cette étude (recul permettant la réalisation d'une voie de service) sans être inférieur à 40m de l'axe de la voirie.

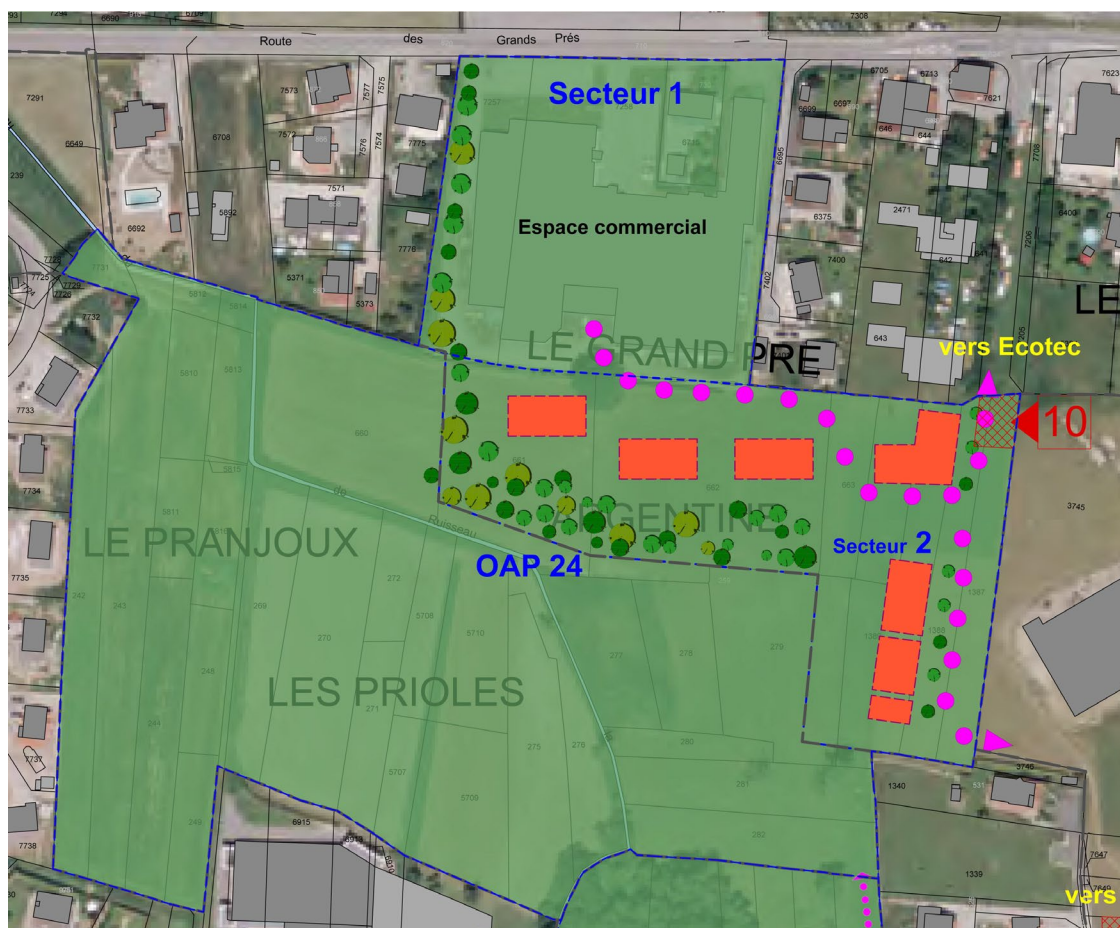
## • OAP N°24 : Argentine

### • Objectif / vocation de la zone :

Dans ce secteur central à proximité d'équipements scolaires et sportifs, l'objectif est d'articuler l'urbanisation à la protection et la réhabilitation du milieu naturel dont une partie est dégradée.

### • Schéma de principe d'aménagement de la zone :

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



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

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

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

L'ouverture à l'urbanisation du **secteur 1** est conditionnée à la production d'une étude sur les conditions de réalisation des opérations de dépollution du site et à sa réalisation effective.

L'ouverture à l'urbanisation du **secteur 2** est conditionnée à la réalisation d'une étude environnementale définissant les mesures de protection, de remise en état et de valorisation des espaces naturels existants dans l'environnement immédiat de l'OAP (classés en zone N).

Cette étude inclura la gestion des eaux pluviales dont le secteur est récepteur, les mesures éventuelles de dépollution et le cas échéant de compensation vis à vis des zones humides.

Une fois les études environnementales et d'impact réalisées, le secteur 2 pourra être ouvert à l'urbanisation indépendamment pour sa partie Est située à proximité immédiate des équipements publics existants. Il sera à vocation habitat ou équipements.

Sa partie Ouest constitue un long terme.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

*(Qualité environnementale, prévention des risques) (Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)*

- **Desserte, organisation :**

#### **Le secteur 1**

sera desservi depuis le Nord par une voirie se raccordant à la Route des Grands Prés.

#### **Le secteur 2**

sera desservi à partir de la voie Nord Sud se raccordant aux ER 10 et 12. Il peut également être desservi à partir de la voirie existante interne au secteur équipements (depuis l'Est).

- **Intégration et forme urbaines :**

Les constructions du secteur 2 partie Est seront majoritairement réparties sur l'extérieur de la voirie, donnant à l'Ouest sur l'espace naturel réhabilité.

- **Typologie et volume des constructions :**

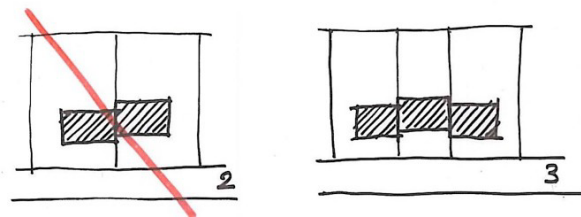
Il s'agira d'habitat groupé ou intermédiaire à l'exception des constructions bordant la voie future Nord Sud qui pourront être du logement collectif.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb des façades est limitée :

- à 9m pour les logements groupés et intermédiaires,
- à 12m pour les logements collectifs.

Cette disposition ne concerne pas les façades situées au droit des accès de garage et parkings.

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



La distance d'implantation des constructions vis à vis des voies ouvertes à la circulation publique n'est pas réglementée hormis pour les portes de garages et portail d'accès véhicule qui devront observer un recul de 5m de l'emprise de la voirie.

#### • Destinations par secteurs et objectifs de mixité fonctionnelle et sociale :

**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.

#### • Autres dispositions / règles générales à respecter :

(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)

##### • Stationnement :

Constructions à usage d'habitat individuel et intermédiaire :

- 2 places par logement dont 1 intégrée à la construction.
- 1 place visiteur devra être aménagée sur la division parcellaire de chaque logement individuel.

Nota : l'une de ces trois places peut être une place « commandée » (place accessible en déplaçant un autre véhicule).

Constructions à usage d'habitat collectif :

- 2 places par logement dont 1 intégrée à la construction.
- 1 place visiteur devra être aménagée par tranche de 3 logements collectifs. Cette place banalisée n'est pas nécessairement localisée sur la division parcellaire des logements collectifs.

- **Locaux vélos :**

Pour le logement collectif et intermédiaire : 1m<sup>2</sup> par logement.

- **Bornes de recharge pour véhicules électriques :**

L'opération devra proposer cinq bornes accessibles sur un espace bandalisé.

- **Plantations et traitement des abords :**

Les espaces libres situés à l'Ouest seront traités en jardins collectifs. Ils pourraient constituer des jardins familiaux.

Le traitement de l'espace central découlera de l'étude environnementale préalable. L'aménagement et la végétalisation participeront à la remise en état du milieu naturel. Une information pédagogique sera organisée sur le site.

- **Réseaux :**

De manière générale, l'opération devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires du PLU.

**Eaux usées et alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public.

**Eaux pluviales :**

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles)
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

- **PROGRAMMATION :**

**Echéancier prévisionnel :** 15 ans à compter de l'approbation de la présente révision pour l'achèvement de l'opération.

**Cette OAP est entièrement régie par les prescriptions listées ci-avant.**

**Le secteur 1 et une partie du secteur 2 sont classés en zone AUoap en référence à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.**

**Elle n'est pas complétée par des dispositions réglementaires.**





**FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE  
PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral n°DREAL-UID2S 74-2016-53 du 30/05/2016 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
PERS-JUSSY-ARACHES-CHAMONIX	250	67,7	75	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16j du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016\*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'environnement, dans ces servitudes d'utilité publique d'effets, **GRTgaz doit être informé** de toute évolution et souhaite être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

#### **Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement**

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

#### **Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages**

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.